

Ref: c.u. 39/12

**ASUNTO:** Consulta urbanística que formula el Distrito de Moncloa en la que se plantea si resulta admisible realizar el acceso de vehículos privados a la parcela sita en el nº 22 de la c/ Jimena Menéndez Pidal a través de la zona verde calificada colindante con ella.

En fecha 27 de agosto de 2012, el Distrito de Moncloa eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que se plantea si es admisible realizar el acceso de vehículos privados a la parcela sita en el nº 22 de la c/ Jimena Menéndez Pidal atravesando la zona verde calificada colindante con ella.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES:**

### **Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 8 Grado 1º.
- Área de Planeamiento Específico APE 09.24/UE-1 "Tapia del Hipódromo"

### **Acuerdos:**

- Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del Plan General nº 27, 172 y 202, adoptados en Sesiones de 12 de marzo de 1998, 14 de diciembre de 2000 y 20 de diciembre de 2001, respectivamente.

### **Alineaciones oficiales:**

- Plano de Alineación oficial nº 9287/12, emitido por Subdirección General de Edificación en fecha 22 de marzo de 2012.

### **Cédulas urbanísticas:**

- Cédula Urbanística de expediente nº 711/2007/15846, emitida por la Subdirección General de Edificación en fecha 11 de septiembre de 2007.

### **Informes:**

- Informe de la Subdirección General de Espacios Urbanos de fecha 11 de enero de 2011.

### **Licencias:**

- Solicitud de licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 109/2010/02161, denegada por Decreto del Sr. Concejal Presidente del Distrito de Moncloa de fecha 13 de diciembre de 2011.

## **CONSIDERACIONES:**

Con ocasión de la tramitación del recurso de reposición presentado contra el Decreto del Sr. Concejal Presidente del Distrito de Moncloa de fecha 13 de diciembre de 2011, por el que se denegó la solicitud de licencia de nueva planta, tramitada en expediente nº 109/2010/02161, para la edificación de la parcela sita en el nº 22 de la c/ Jimena Menéndez Pidal, el Distrito de Moncloa interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de la posibilidad de autorizar el acceso de vehículos privados a la parcela a través de la zona verde calificada colindante con ella.

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) clasifica a la parcela de referencia como suelo urbano común y la incluye en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 8 "Edificación en vivienda unifamiliar". La parcela tiene un único lindero frontal que la separa de una zona verde básica perteneciente al ámbito del Área de Planeamiento Específico APE 09.24/UE-1 "Tapia del Hipódromo", que se ejecutó por el sistema de compensación y cuya urbanización fue recibida provisionalmente por el Ayuntamiento de Madrid en fecha 18 de marzo de 2004. En esta situación, el único acceso posible a la parcela desde un espacio público es atravesando la zona verde básica colindante.

En cuanto a la consideración de solar de la parcela, esta cualidad se reconoce tanto en la Cédula Urbanística de expediente nº 711/2007/15846 como en el Plano de Alineación oficial nº 9287/12, ambos documentos emitidos por la Subdirección General de Edificación en fecha 11 de septiembre de 2007 y 22 de marzo de 2012, respectivamente, si bien, en el documento de Alineación Oficial se condiciona la condición de solar al pago de los gastos de urbanización correspondientes, que fueron valorados en el informe de la Subdirección General de Espacios Urbanos de fecha 11 de enero de 2011 en 62100 euros para servicios municipales y en 6000 euros para servicios no municipales.

Dando por sentado, conforme con las actuaciones administrativas mencionadas, que la parcela reúne la condición de solar, ésta, conforme con lo que establece el apartado 1.a. del artículo 6.2.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, requiere que cuente con acceso rodado a la parcela, entendiéndose éste como acceso para cualquier clase de vehículos, tanto de servicios como privados, resulta necesario autorizar el acceso rodado a la parcela a través de la zona verde calificada, único espacio de uso y dominio público en contacto con ella.

Al respecto del acceso a las edificaciones a través de zonas verdes calificadas se ha pronunciado repetidamente la Comisión de Seguimiento del PGOUM, que abordó esta cuestión en sus Acuerdos nº 27, 172 y 202, adoptados en Sesiones de 12 de marzo de 1998, 14 de diciembre de 2000 y 20 de diciembre de 2001, respectivamente.

En los dos primeros Acuerdos (nº 27 y 172) la Comisión de Seguimiento consideró admisibles accesos de vehículos de servicio y peatonales a las edificaciones atravesando zonas verdes calificadas, en parcelas colindantes con ellas. Por la redacción y contexto de estos dos Acuerdos, se infiere que la Comisión de Seguimiento se refería a parcelas con varios linderos frontales, alguno de ellos con frente a vía pública, y por tanto con acceso rodado, por lo que no encajan en el supuesto en estudio ni ayudan a resolver la cuestión planteada.

Un caso similar al analizado, el de una parcela que contaba exclusivamente con linderos frontales a una zona verde calificada, lo resolvió la Comisión de Seguimiento en el tercero de los Acuerdos citados (nº 202), en el que, asumiendo que la parcela reunía la condición de solar según se especificaba en el correspondiente Plano de Alineación Oficial emitido por el Servicio municipal competente, la Comisión de Seguimiento admitió que el acceso rodado a la parcela se realizara a través de la zona verde calificada, sin perjuicio de la ejecución en ella de las obras de acondicionamiento precisas, evaluadas éstas como costes de urbanización.

## **CONCLUSIÓN:**

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con la parcela sita en el nº 22 de la c/ Jimena Menéndez Pidal, se estima que:

Teniendo en cuenta que la parcela sólo cuenta con un lindero frontal en contacto con una zona verde calificada y que su condición de solar se desprende del contenido de la Cédula Urbanística de expediente nº 711/2007/15846 y del Plano de Alineación Oficial nº 9287/12, conforme con lo establecido en el apartado 1.a. del artículo 6.2.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y con los criterios del Acuerdo nº 202 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, resulta necesario realizar el acceso rodado, tanto para vehículos de servicio como privados, a la parcela a través de la zona verde calificada, ejecutando en ésta las obras de acondicionamiento necesarias, según la valoración efectuada por la Subdirección General de Espacios Urbanos en su informe de fecha 11 de enero de 2011 y en la forma y condiciones que este Servicio municipal considere oportunas, imputándose a la propiedad de la parcela su importe en concepto de costes de urbanización.

Madrid, 3 de octubre de 2012.