

Ref: CU 60-2014

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Vicálvaro en la cual se plantea, según la regulación del grado 4º de la Norma Zonal 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”, si podría considerarse edificable una parcela que, a pesar de ser resultante de la agrupación de otras dos menores preexistentes, no llega a alcanzar la dimensión de parcela mínima establecida normativamente. Parcelas de los números 18 y 20 de la calle Sacrificio.

PALABRAS CLAVE: Parámetros de la edificación. Parcela.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Grado 4º de la Norma Zonal 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”
- Estudio de Detalle ED 19.302, tramitado en expediente nº 711/1998/11858, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 30 de noviembre de 1998.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 119/1999/03192, concedida por Decreto del Sr. Concejil Presidente del Distrito de Vicálvaro de 20 de diciembre de 1999.

CONSIDERACIONES:

Las parcelas sitas en los números 18 y 20 de la calle Sacrificio se incluyen en el ámbito del grado 4º de la Norma Zonal 8 “Edificación en vivienda unifamiliar” del suelo urbano de ordenación directa. La parcela del número 18 es una cabecera de manzana con tres frentes a vía pública, lo cual, unido a sus reducidas dimensiones (94 m² de superficie), dificultaba su edificación conforme con las condiciones de ordenación del grado 4º de la Norma Zonal 8, lo que motivó la formulación del Estudio de Detalle ED 19.302, que, tramitado en expediente nº 711/1998/11858, fue aprobado

definitivamente el 30 de noviembre de 1998. El Estudio de Detalle ED 19.302 contempla una ordenación pormenorizada de la parcela en la cual la nueva edificación se conforma como una pastilla adosada al único lindero lateral y con la fachada opuesta situada sobre la alineación oficial, a la vez que las otras dos fachadas se retranquean del resto de las alineaciones oficiales. Para materializar las determinaciones del ED 19.302 se solicitó la licencia de nueva planta que, tramitada en expediente nº 119/1999/03192, fue concedida por Decreto de Sr. Concejal Presidente del Distrito de Vicálvaro de 20 de diciembre de 1999. No obstante, la licencia referida no llegó a ejecutarse, por lo que la parcela del número 18 de la calle Sacrificio sigue vacante en la actualidad, mientras que la del número 20 está ocupada por la edificación original de los años cincuenta destinada a vivienda unifamiliar.

En la consulta urbanística común que se tramita en el Distrito de Vicálvaro con número de expediente 119/2014/02909, la propiedad de las dos parcelas referidas plantea la posibilidad de construir un edificio destinado a vivienda unifamiliar sobre la parcela resultante de la agrupación de las dos preexistentes. El problema surge con la superficie que tendría la nueva parcela agrupada (171 m²) que, debido a las reducidas dimensiones de las dos originales que se unirían (94 y 77 m², respectivamente), quedaría por debajo de la dimensión de parcela mínima fijada en 250 m² para el grado 4º de la Norma Zonal 8 en el apartado 1 del artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Como el parámetro de parcela mínima, según el segundo apartado del citado precepto normativo, no es de aplicación en determinados supuestos, los servicios técnicos del Distrito interesan el criterio de esta Secretaría Permanente sobre las posibilidades de edificación de la finca agrupada, aunque ésta no llegue a alcanzar la dimensión normativa de parcela mínima.

El parámetro de *parcela mínima* queda definido en el artículo 6.2.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM como: *“la superficie que desde el Plan General, en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable”*; consiguientemente y en sentido contrario, no puede ser edificada una parcela que no disponga de una superficie igual o superior a la parcela mínima establecida normativamente. Para los distintos grados de la Norma Zonal 8, el artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, en su primer apartado, establece los correspondientes valores de parcela mínima (250 m² para el grado 4º, como ya se ha dicho), si bien en sus apartados segundo y tercero se recogen distintos supuestos en los que el parámetro de superficie mínima no es de aplicación. De estos supuestos de inaplicación del parámetro de parcela mínima, dos de ellos no interesan al presente análisis, ya que uno es específico para el grado 2º nivel “a” (subapartado 2.c) y el otro se refiere a las parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales (tercer apartado). Los supuestos que sí deben ponderarse en el presente estudio son los contemplados en los subapartados 2.a y 2.b del artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que establecen, respectivamente, que no serán de aplicación las condiciones de parcela mínima cuando concurren las circunstancias siguientes: *“La parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad*

predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el art. 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente” y “Parcelas intersticiales que no sean reparcelables, siempre que la parcela tenga una forma y superficie en la que se pueda construir una vivienda que cumpla con las condiciones establecidas para vivienda mínima en el art. 7.3.4, apartado 1, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente”

Se observa que los dos supuestos de inaplicación de la condición de parcela mínima reproducidos se refieren a parcelas preexistentes a la entrada en vigor del PGOUM. En el subapartado 2.a del artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM se contempla cualquier parcela preexistente en la que se acredite su inscripción Registro de la Propiedad previamente a la entrada en vigor de PGOUM y que su deslinde responda a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal; estas estrictas exigencias se relajan en el supuesto contemplado en el subapartado 2.b, cuando la parcela preexistente no puede ser reparcelable por sus circunstancias físicas de situación y colindancia.

En el caso en estudio, las dos parcelas analizadas se corresponden con la trama parcelaria dominante en el ámbito de suelo en las que se integran, por lo que tiene que descartarse que se trate de parcelas intersticiales; luego, el supuesto de inaplicación del parámetro de parcela mínima al que podrían acogerse sería el recogido en el subapartados 2.a del artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, siempre que se acreditase que reúnen los requisitos exigidos en él (inscripción en el Registro de la Propiedad previa a la entrada en vigor del PGOUM y deslinde con autorización municipal), lo cual debe presumirse para la parcela del número 18 en virtud de la aprobación del ED 19.302. Una vez acreditadas las condiciones del subapartado 2.a del artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, y siempre que sean capaces de alojar una vivienda mínima, las dos parcelas podrían edificarse de forma independiente. Ahora bien, en caso de agrupación de las dos parcelas, la nueva parcela resultante perdería la cualidad de preexistente y, consecuentemente, quedaría fuera de los supuestos de inaplicación del parámetro de parcela mínima. Siendo así, la nueva parcela agrupada no podría ser edificada, ya que su superficie (171 m²) sería inferior a la establecida normativamente como parcela mínima (250 m² para el grado 4º de la Norma Zonal 8)

No obstante, como ya se ha indicado anteriormente, la superficie de las parcelas interesadas en esta consulta es similar a la de otras muchas del ámbito de suelo en la que se integran, por lo que la problemática analizada puede repetirse en otros casos. Por ello, se estima oportuno poner esta circunstancia en conocimiento de la Subdirección General de Planeamiento para que, si lo estima procedente, se articule, para el ámbito en cuestión, la modificación del parámetro de parcela mínima mediante la formulación del instrumento de planeamiento correspondiente.

CONCLUSIÓN:

Con base en lo anteriormente expuesto en cuanto a lo planteado en el consulta urbanística de expediente nº 119/2014/02909, sobre la posibilidad de edificar la parcela resultante de la agrupación de las parcelas preexistente sitas en los números 18 y 20 de la calle Sacrificio, cuya superficie sería inferior a la establecida normativamente como parcela mínima en el apartado 1 del artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, esta Secretaría Permanente considera que:

La nueva parcela resultante de la agrupación de las dos parcelas originales, perdería la cualidad de preexistente, por lo que quedaría fuera de los supuestos de inaplicación del parámetro de parcela mínima previstos en el segundo apartado del artículo 8.8.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM; por lo que, siendo su superficie inferior a la establecida normativamente como parcela mínima, resultaría inedificable.

Madrid, 26 de enero de 2015