

Ref: CU 03.2022

INFORME TÉCNICO

ASUNTO: Consulta urbanística de la Junta Municipal de Puente de Vallecas referente a la viabilidad para la edificación de la parcela en la Calle Manuel Maroto nº 57.

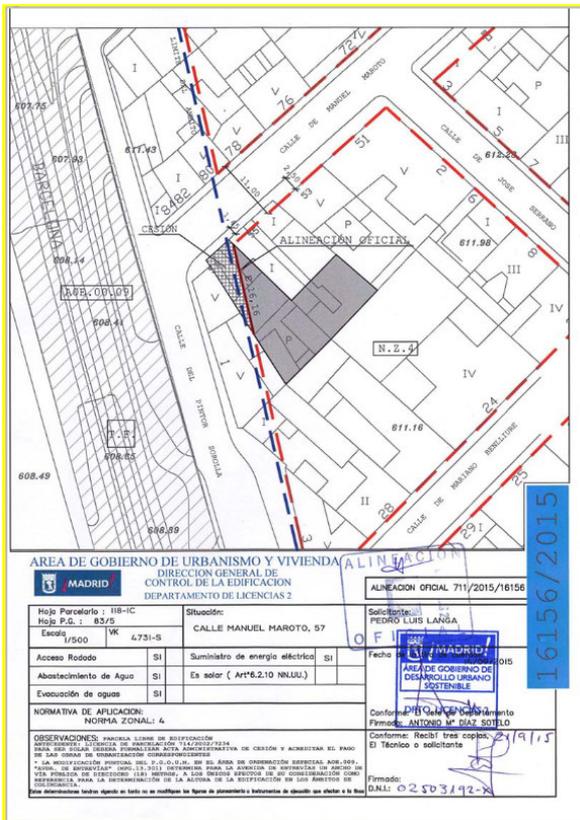
Palabra Clave: Parcela, Gestión y urbanización de suelo, alineación oficial

Con fecha 16 de marzo de 2022, se eleva consulta (transcrita a continuación) por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana del Distrito Puente de Vallecas:

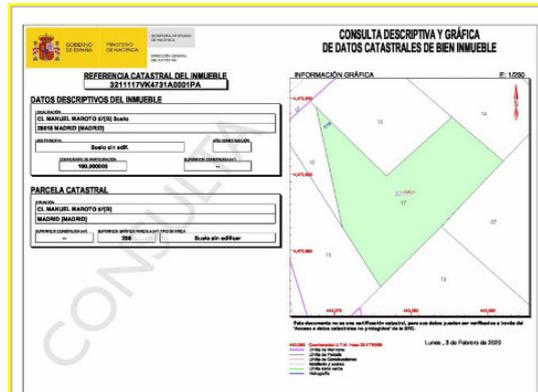
“En el expediente de referencia se presenta consulta urbanística en el Distrito, con las dudas reflejadas en el escrito que se adjunta.

Como información adicional, cabe señalar que en la alineación oficial aportada, emitida en fecha 14/09/2015, se considera una única parcela que cuenta parte de su superficie en fuera de ordenación absoluta por estar afecto a dotaciones públicas e incluida en el AOE 00.09; por consiguiente considera en la casilla de Observaciones: “para ser solar deberá formalizar acta administrativa de cesión y acreditar el pago de las obras de urbanización correspondientes”. No obstante, en el catastro aparecen dos parcelas distintas, coincidiendo el límite entre ambas con la alineación oficial. A este respecto se adjunta documentación aportada por el interesado con relación a la parcelación y la cesión obligatoria tramitadas en los años 2002 y 2003, respectivamente. No obstante, no consta en este Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana documentación del pago de los costes de urbanización de las superficies cedidas.

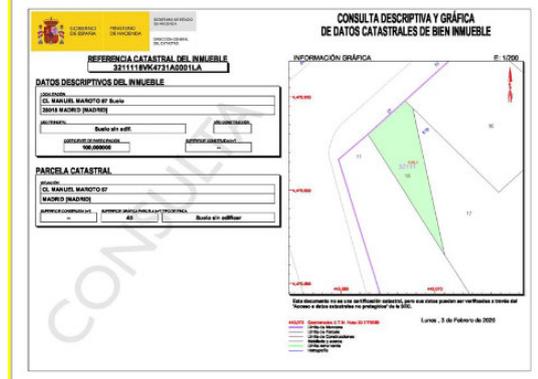
Se interesa el criterio de la Comisión de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU, o en caso de que así se considere, el criterio de la Secretaría Permanente de la citada Comisión, sobre la viabilidad de emisión de informe favorable para la edificación de la parcela en las condiciones actuales, teniendo en cuenta la existencia en la calle Pintor Sorolla de edificaciones de 5 alturas en situación de fuera de ordenación absoluta, pero que, mientras permanezcan en la situación actual, incidirán de forma muy significativa en las condiciones higiénicas de iluminación y ventilación de las distintas piezas del edificio que se construyera.”



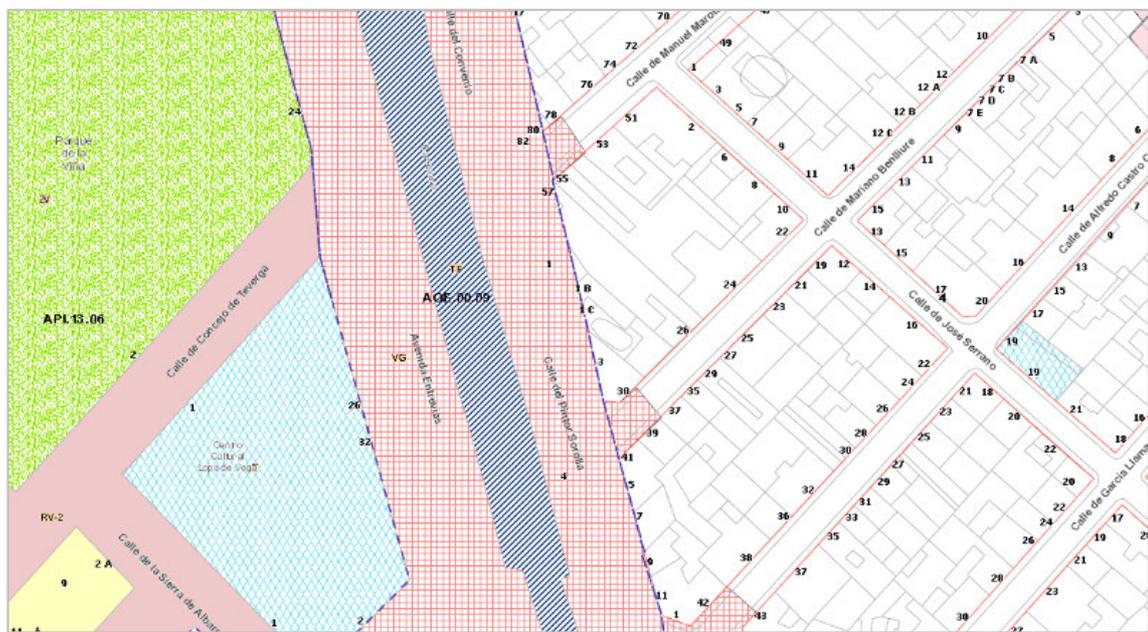
Arrenación oficial



Parcela Catastral: 3211118VK4731A0001LA



Parcelas catastrales



Plano de Ordenación

A la consulta planteada le son de aplicación lo siguientes:

ANTECEDENTES

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- CU 09/2021 - C/ Pico de Mulhacén 2 y 4

HECHOS

En relación con la consulta CU 03/2022, referida a la posibilidad de edificar y conocer las condiciones urbanísticas de aplicación sobre la parcela en la Calle Manuel Maroto 57 con consulta urbanística con nº de expediente 114/2020/01165, se establece que la parcela en cuestión es colindante con una parcela patrimonial perteneciente al ámbito AOE 00.09. Avda. Entrevías con planeamiento de desarrollo aprobado a través de un Plan Especial con nº de expediente 711/1999/24142, pendiente de gestión y ejecución en la zona que nos ocupa.

CONSIDERACIONES

Se ha comprobado la concesión con fecha 15-01-2003 de una licencia de parcelación surgiendo las ~~como~~ parcelas resultantes: P1, actualmente ocupada por edificación, P2, parcela objeto de esta consulta; P3, terreno incluido en el AOE 00.09 Avenida de Entrevías, actualmente ejecutada la cesión a Patrimonio Municipal del Suelo, y P4, terreno destinado a viario.

Respecto a la facultad de edificar de la parcela objeto de esta consulta, se señala la imposibilidad de autorizar la edificación en la parcela, en tanto no se garantizase la ejecución previa o simultánea del tramo de la Avenida Entrevías colindante, que se encuentra ocupado actualmente por una edificación. Lo anterior se fundamenta en los artículos 14.1 y 19.1 y 3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Tales circunstancias hacen que la parcela no pueda ser considerada como solar según lo definido en el Art.6.2.10 de las Normas Urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (NNUU del PGOUM97), no resultando de aplicación la excepción señalada en el apartado 1b del mismo, ya que tal circunstancia afecta a la parcela en el sentido de producir un resultado edificatorio no acorde con lo establecido por el Planeamiento, ya que aunque esté señalada la alineación oficial, no se encuentra materializada ni posee rasante como condición fundamental dispuesta en el Apdo. 1c de dicho artículo, teniendo en cuenta el criterio sobre la condición de solar señalado en la Consulta CU 09.2021 con fecha de 30-06-2022 para la parcela de la C/ Pico de Mulhacén 4.



CONCLUSIÓN

Por lo tanto, teniendo en cuenta lo solicitado por el Coordinador del Distrito de Puente de Vallecas y teniendo en cuenta el criterio sobre la condición de solar de la consulta CU 09.2021 con fecha 30-06-2022, se señala que la situación actual de la parcela no presenta materializado ningún tramo de alineación oficial completo, y por tanto, no ha de ser tenida en cuenta como solar.