

REFERENCIA: CU 2-2023

ASUNTO: Consulta referida a la posición en la manzana de la parcela situada en la C/ Pico de Mulhacén 4, la cual se considera solar teniendo en cuenta la excepción señalada en el Art. 6.10.2 apdo. 1.b de las NN.UU. del PGOUM-97, tal y como se expresa en la consulta urbanística CU 09/2021 y su aclaración posterior, referida a la misma finca.

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

Con fecha 17/02/2023 se solicita por parte del Distrito de Puente de Vallecas consulta (transcrita a continuación) en relación con los expedientes 114/2020/01565 para obras de nueva planta, así como el 114/2020/05196 de Consulta Urbanística Especial para la parcela de la C/ Leonor González 29 y 31, en los que se han suscitado dudas sobre el posicionamiento urbanístico de las parcelas dentro de las manzanas a las que pertenecen.

"INFORME TÉCNICO

ASUNTO: CONSULTA URBANÍSTICA AL ÁREA DE GOBIERNO DE DESARROLLO URBANO.

EXPEDIENTES:

-114/2020/01565 calle de Pico de Mulhacén, 4

-114/2020/05196 calle Leonor González 29 y 31 (consulta urbanística especial)

PRIMERO.- Con fecha 31 de marzo de 2020 se presenta solicitud de licencia a la que se le asigna el número de expediente 114/2020/01565, para la construcción de edificio de nueva planta en la calle de Pico de Mulhacén, 4.

SEGUNDO.- A la vista de la CU 40/2018, se procedió a elevar consulta sobre si la parcela contaba con la condición de edificable, asunto resuelto por la CU 09/21 el 30 de junio de 2022 con la conclusión de que las parcelas "en su situación actual presenta materializado únicamente un frente de alineación, el cual debe ser suficiente para entender incluidas éstas en la excepción señalada en el Art.6.2.10 apdo. 1b de las NN.UU. del PGOUM-97 y por ello ser tenidas en cuenta como solares".

TERCERO.- Con fecha 21 de septiembre de 2022 el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbanadel Distrito emite informe técnico para requerimiento de subsanación de deficiencias. En éste se pone en conocimiento del interesado que:

"En línea con la conclusión de la CU 09/21, al contar la parcela con la condición de solar teniendo sólo un frente de alineación materializado, este Servicio considera que el proyecto debe cumplir las condiciones normativas exigidas a parcelas entre medianerías y no para parcelas en esquina ya que la parcela colindante tiene actualmente titularidad privada y se encuentra edificada". Igualmente se pone en su conocimiento que "se tendrá en cuenta que en caso de recaer huecos de iluminación y ventilación (luces y vistas) a la parcela colindante, en el edificio proyectado como en la edificación colindante preexistente, el ancho de la separación al lindero de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo cumplirá las condiciones que para patios de parcela cerrados se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, es decir, que ha de quedar configurado un

espacio no edificado, que reúna las condiciones de patio de parcela cerrado delimitado por las fachadas donde se localizan los huecos de los edificios, tanto del colindante como del que es objeto de nueva licencia, no siendo necesario establecer la mancomunidad del patio (artículo 8.4.5 de las normas urbanísticas del PGOU y Acuerdo Comisión de Seguimiento del PGOU nº 197).”

Se considera que al no encontrarse materializado un frente de alineación y por tanto no haberse ejecutado la ordenación del planeamiento, la parcela colindante es, en la actualidad, de titularidad privada, con todos los derechos y obligaciones que ello conlleva y la única limitación de ejecución de obras establecida por la normativa urbanística por el hecho de encontrarse en situación de fuera de ordenación absoluta.

La alineación oficial representa una ordenación determinada por el planeamiento que no convierte automáticamente, tras la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, toda parcela o espacio exterior a la misma en vía pública, hasta que no se ejecute dicha ordenación por medio de los instrumentos urbanísticos previstos por la legislación vigente.

CUARTO.- *Por todo lo anteriormente expuesto, se solicita el criterio de esa Área de Gobierno en cuanto a lo siguiente:*

1. *Si, a los efectos de edificación, debe considerarse la parcela en esquina de vías públicas o entremedianerías, teniendo en cuenta las limitaciones al derecho de la propiedad que pudieran derivarse de la existencia de la servidumbre de luces (se adjunta certificación del Registro de la Propiedad y alegaciones del interesado al requerimiento de subsanación de deficiencias).*

2. *Si, para el caso de que se considere **parcela de esquina a vía pública**:*

2.1 *la edificabilidad de la parcela se calcularía aplicando el apartado 3 del Art. 8.4.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, al igual que el resto de los parámetros urbanísticos de las NNUU para parcelas en esquina.*

2.2 *Si pueden proyectarse huecos de piezas habitables que permitiesen a las viviendas cumplir con la condición de vivienda exterior del Art. 7.3.3 de las NNUU, incluida la planta baja y el régimen de huecos de acceso a planta baja.*

2.2 *Y si pueden ejecutarse en la fachada los vuelos regulados en el Art. 6.6.19 de dichas NNUU.*

Finalmente, cabe indicar que el criterio que se recaba de ese órgano sería de aplicación, por similitud contenida, a la tramitación de la consulta urbanística especial que se sigue en este distrito en relación con las parcelas ubicadas en la calle Leonor González 29 y 31, a salvo lo referente a la servidumbre de luces que no existe.”

A la consulta planteada le son de aplicación lo siguientes documentos:

ANTECEDENTES

- Art. 6.2.10 apdo.1.b de las NN.UU del PGOUM-97.
- CU 09/2021. C/ Pico de Mulhacén 2 y 4
- Aclaración del criterio de aplicación de la CU 09/2021 anterior.

HECHOS

- La Consulta Urbanística CU 09/2021 y su criterio de aplicación son referidos a la consideración de solar para las parcelas de referencia por entenderse que se encuentran dentro del ámbito de aplicación del Art.6.2.10 apdo. 1.b, en el que se señala en este sentido las que cuenten con más de un frente de alineación y al menos uno completamente materializado.
- Por otra parte, se está tramitando una licencia urbanística de obras de nueva planta sobre solar de C/ Pico de Mulhacén 4 c/v Camino de Valderribas con nº de expediente 114/2020/01565, dándose la circunstancia que la alineación exterior propuesta por el Planeamiento en el último vial es coincide con el lindero de la finca C/ Pico de Mulhacén 2, la cual está afectada por dotaciones públicas (viario), suscitándose la duda referida a consideración urbanística de ser una parcela entre medianerías o de esquina.
- El caso de la C/ Leonor Gonzalez 29 y 31, es en esencia el mismo con la diferencia en que la alineación exterior no materializada se corresponde con un muro medianero de un edificio.

CONSIDERACIONES

- Ante lo manifestado por los servicios técnicos de la Junta Municipal de Puente de Vallecas referente a la duda surgida con la posibilidad de considerar las parcelas afectadas como “entre medianerías” o “de esquina” respecto a su posición en la manzana a la que pertenecen, hay que señalar que dichas opciones cuentan con dos aspectos diferenciados a tener en cuenta:
 - De una parte, estaría la situación urbanística de estas, puesto que para los casos que nos ocupan, ya se manifestó en su momento en la Consulta Urbanística CU 09/2021 y su criterio de aplicación posterior, que se trata de parcelas urbanísticas consideradas solares atendiendo a la excepción señalada en el Art. 6.2.10 apdo. 1b de las NN.UU. del PGOUM-97. Es por ello por lo que siguiendo este hilo del discurso, podemos entender de forma clara que para dichos solares, la ejecución del Planeamiento ha resuelto disponer una única solución de solar con dos tramos de alineación exterior a viales públicos distintos, teniendo la particularidad de que uno

de ellos no se encuentra materializado de forma física en el sentido de ser el límite y separación entre el espacio público y el privado, ya que en realidad, dicha línea coincide con el lindero medianero de la finca adyacente, cuyo fin último es ser incorporada al viario público; aunque por el momento se encuentra pendiente de gestión por circunstancias ajenas a la propiedad de los solares afectados.

En este sentido, la parcela urbanística declarada como solar es la propuesta por el Planeamiento vigente, siéndole por ello de aplicación los parámetros urbanísticos correspondientes, no pudiendo ser modulables en atención a los derechos y deberes establecidos por el Planeamiento.

Como ejemplo práctico de dichas circunstancias, tenemos los parámetros urbanísticos correspondiente a la ocupación y edificabilidad y estos serán calculados mediante los artículos 8.4.8 y 8.4.9 apdo. 3 de las NN.UU. En este sentido, para nuestro caso concreto se tendrán en cuenta los dos tramos de alineación exterior (aunque uno de ellos sea realmente una medianería) aplicando el Art.8.4.7 a cada uno de ellos. Para el caso de la edificabilidad, se tendrá en cuenta el resultado de multiplicar la altura en número de plantas de ambos frentes de calle (uno de ellos no materializado) definida en la tabla del Art.8.4.10 de las Normas, por la superficie de parcela edificable comprendida dentro del polígono definido por los tramos de alineación exterior, los linderos laterales y una línea paralela a dichos tramos trazados a 12,00 m de distancia medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

- Por otra parte, y una vez definidas las condiciones urbanísticas de las parcelas afectadas, hay que señalar la existencia de circunstancias físicas derivadas de la legislación de carácter civil que deben tenerse en cuenta, ya que como hemos dicho con anterioridad, uno de los tramos de la alineación exterior propuesta para el solar, es coincidente con la medianería de la parcela en la que la totalidad de su superficie está afectada para viario público. Este hecho supone que para materializar el aprovechamiento urbanístico dado por el Planeamiento a la parcela, el proyecto arquitectónico que se proponga deberá tener en cuenta tales circunstancias civiles del entorno.

En este sentido, se manifiesta que, con independencia de estar constituida servidumbre entre las fincas en cuestión y las destinadas a viario público, su muro medianero visto desde el exterior y coincidente con el tramo de alineación propuesta, debe estar articularlo con calidad de fachada, dando con ello continuidad a la imagen urbana del contexto edificado, en atención al Art.6.10.16 apdo. 2 de las NN.UU. Así, la disposición de elementos, huecos y salientes propios de las fachadas que pudieran ejecutarse sobre las alineaciones exteriores no materializadas coincidentes con los linderos medianeros, estará de acuerdo con la servidumbre constituida por ambas partes, debiendo cumplir en cualquier caso estos elementos la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

CONCLUSIÓN

Las dos fincas son solares atendiendo a la excepción señalada en el Art. 6.10.2 apdo. 1.b de las NN.UU. del PGOUM-97, cuya situación urbanística es la prefijada por el Planeamiento, debiendo por otra parte tenerse en cuenta las circunstancias civiles de entorno de forma conjunta. En este sentido se entiende adecuada la consideración de fincas urbanísticas de esquina con dos tramos de alineación exterior, en la que uno de ellos no está materializado físicamente.

Por otra parte, se manifiesta que las fábricas medianeras de las parcelas correspondientes con cada tramo de alineación exterior no materializada deberían articularse con aspecto y calidad de fachada, según lo dispuesto en el Art.6.10.16 apdo.2 de las NN.UU. del PGOUM-97, con el fin de dar continuidad a la escena urbana, independientemente de la existencia o no de las servidumbres que puedan constituirse para ello.