

CONSULTA URBANÍSTICA 27/2004

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CHAMARTIN
FECHA: 10 de junio de 2004 (106)
ASUNTO: CONDICIONES DE OCUPACIÓN EN LA NORMA ZONAL 8, GRADO 4°.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se viene tramitando por los Servicios Técnicos de la Sección de Licencias, solicitud de Licencia Unica de Obras de ampliación de planta sótano para garaje aparcamiento, reestructuración parcial y rehabilitación (acondicionamiento) de edificio existente (1973) exclusivo de viviendas en la C/ Lárez n° 9, siéndole de aplicación la Norma Zonal 8 grado 4° "Edificación en vivienda unifamiliar" .

El Proyecto presentado plantea la ampliación mencionada de la actual planta sótano destinada actualmente a garaje aparcamiento, con un número de plazas insuficientes para cubrir el estándar mínimo establecido por las NN.UU , proponiéndose paliar dicho déficit, corrigiendo además los resultados técnicos de pendiente excesiva en rampa de acceso, localización y mejora de determinadas plazas de accesos dificultosos , barreras arquitectónicas, etc..., proponiendo la construcción entre otras cosas de un montacoches La edificación por tanto, se encuentra en situación de "Fuera de Ordenación Relativa", conforme al art.2.3.2 de las vigentes NN.UU, al superar los siguientes parámetros con respecto a los enunciados en la propia Norma Zona:

- 1.- Edificabilidad : 706,76 m2 / 348,73 m2*
- 2.- Altura: 4 + Atico / 3 plantas + 1 planta*
- 3.- Ocupación por el conjunto de las edificaciones: 70% / 50%*
- 4.- N° de viviendas. 8/1*
- 5.- Retranqueos.*

Durante la tramitación mencionada se ha emitido informe técnico, proponiendo la denegación de lo solicitado por incumplimiento de lo recogido en el art 8.8.8 1-d) de las NN.UU, al superarse la ocupación establecida del 50% para el conjunto de la edificaciones sobre y bajo rasante, llevándola al 100% bajo rasante con la ampliación dotacional del garaje aparcamiento.

Se solicita a los Servicios del Departamento de Urbanismo de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial aclare los siguientes aspectos:

1°.- La Dirección Facultativa presenta escrito de fecha 25 de Febrero de 2004 (el cual se adjunta) por el que manifiesta una serie de consideraciones que se transcriben parcialmente:

a)- Al amparo del art 2.3.3-2 "Edificios existentes en fuera de ordenación relativa" NN.UU se permiten las obras recogidas en la Norma Zonal de aplicación (8, 4°), en concreto las de rehabilitación cumpliendo las determinaciones del art 1.4.8 (obras necesarias para la mejora de las condiciones de habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato)

b).- Al amparo del art 6.8.13 "Dotación de servicio de aparatos elevadores "NN.UU se realizan modificaciones estructurales que implican la dotación de 1 ascensor, que baja hasta el sótano (Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas).

c).- Al amparo del Art 7.5.35.2) "Dotación de Plazas de aparcamiento en función de los usos del edificio" NN.UU, es necesario ampliar las actuales plazas existentes a la totalidad de la parcela, por la incorporación del ascensor mencionado del elevador hidráulico o montacoches en vez de rampa.

d).- Al amparo del art. 8.8.15 1.1.c) "Condiciones especiales de los grados 3° y 4°" NN.UU, se permite que un espacio libre destinado a uso de jardín pueda ser ocupado enteramente bajo rasante, por planta subterránea destinada exclusivamente a garaje e instalaciones, permitiéndose el ajardinamiento en su cubierta.

2°.- Estos servicios a tenor de lo expuesto consideran:

a.- Las obras de ampliación que recoge el art 2.3.3-2 NN.UU (englobadas en obras de nueva edificación) deben someterse a las condiciones establecidas en la Normativa aplicable.(8, 4°).

b.- El art 8.0.2 NN.UU, establece que las condiciones particulares (ocupación) son de aplicación a las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

La propia Norma Zonal 8, establece tanto en su art 8.8.15 -1 y 2 de las NN.UU, la posibilidad de superar la ocupación del 50% establecida por el art 8.8.8 NN.UU, tanto en viviendas unifamiliares como colectivas, al permitir la ocupación de una planta subterránea bajo rasante destinada a instalaciones y garaje aparcamiento dotacional del edificio, si bien ambos supuestos no se cumplen (vivienda unifamiliar y vivienda colectiva) al tratarse de un edificio situado en Fuera de Ordenación Relativa.

Por consiguiente se suscita la duda, de que si estando la edificación en situación de Fuera de Ordenación Relativa, donde los parámetros de ocupación ya estaban superados en un 20% sobre el máximo admisible, ¿le son de aplicación las condiciones restrictivas de la ocupación, máxime cuando los mencionados arts 8.8.15-1 y 2 NN.UU admiten esa superación cuando como el caso que nos ocupa se destina a dotación de la edificación (garaje aparcamiento, ascensor y montacoches)?.

Por otra parte las condiciones que se establecen en el art 1.4.8 NN.UU, permiten mejorar las condiciones de habitabilidad y seguridad.

En caso contrario, ¿sería viable la aplicación del art 8.0.3 NN.UU que permite alteraciones paramétricas mediante la tramitación de un Estudio de Detalle?.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe del Departamento de Servicios Técnicos, de la Junta Municipal del Distrito de Chamartin, se informa lo siguiente:

El edificio situado en la C/ Lérez, nº 9 se encuentra en situación de "fuera de ordenación relativa" según el art. 2.3.2., al superar las condiciones de edificabilidad, altura, ocupación y nº de viviendas admitidas por la norma zonal 8, grado 4º, que le es de aplicación.

De acuerdo con el apartado 2 del artículo anterior las obras de ampliación (art. 1.4.10), deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

El art. 8.8.8. de la norma zonal 8 establece que la ocupación máxima de las parcelas en el grado 4° es del cincuenta por ciento (50%). En este caso la ocupación existente supera este porcentaje al suponer el 70% de la superficie de la parcela.

La obra de ampliación que se solicita para ampliar la planta sótano existente, destinada a garaje-aparcamiento, debe cumplir con la condición de ocupación máxima admitida en la norma zona 8 de aplicación, aunque el edificio esté en fuera de ordenación relativa, tal como establece el art. 2.3.2-2 de las NN.UU. del PGOUM.

Como en este caso ya está superado este porcentaje no es posible la ampliación solicitada.

En cuanto a la aplicación del Art. 8.8.15 que establecer condiciones asignadas para el grado 3° y 4° , mediante un estudio de Detalle, no permite superar este porcentaje, ya que en *“edificación en vivienda colectiva “* en el apartado b se especifica que *“ se mantienen íntegramente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura y nº máximo de plantas sobre y baja rasante, establecida para cada grado de aplicación.*

Incluso en *“régimen especial de vivienda unifamiliar”*, de dudosa aplicación al presente caso, ya que se trata de un edificio de vivienda colectiva, se permite ocupar bajo rasante para garaje e instalaciones al servicio de las edificaciones el espacio libre común de las viviendas, pero en ningún caso se establece superar el porcentaje máximo de ocupación fijado en el art. 8.8.8., es decir se ha pormenorizado el lugar donde materializar la ocupación pero no la cantidad.

Por último, el art. 8.0.3, que permite alterar, mediante un Estudio de Detalle, las condiciones, entre otras, de ocupación exige en su párrafo tercero que podrá proponerse cuando dicha posibilidad se prevea en las condiciones generales o particulares de los usos o en la normas zonales u ordenanzas particulares de planeamiento, exigencia que no está prevista en la norma zonal 8 ni el uso residencial.