



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE MONCLOA

FECHA: 3 DE FEBRERO DE 2005

ASUNTO: AJARDINAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS CUANDO SE VA A CONSTRUIR EDIFICACIÓN SUBTERRÁNEA SOBRE LOS MISMOS. C/ VELAYOS, Nº 18-20

TEXTO DE LA CONSULTA:

La Comunidad de Propietarios tiene interés en desarrollar un proyecto, para su ejecución, de aparcamientos ubicados bajo suelo propiedad de la Comunidad, que se encuentra entre el edificio propiamente dicho del inmueble que ocupa ésta, y que se identifica con los números 18 y 20 de la calle Velayos, y la propiedad correspondiente al nº 16 de la misma calle Velayos.

Dicho terreno se encuentra solado en la zona que bordea el inmueble, a modo de pasillo a todo lo largo de éste y el resto, en la actualidad presenta alguna plantación, en estado de abandono, y como ya he indicado, es propiedad de la Comunidad en pleno dominio de ésta.

Se pretende, como ya ha señalado, la edificación subterránea de unas 30 plazas de garaje, aproximadamente, que permitan salvar el grave problema de aparcamiento que en la actualidad existe en esa zona, dotando al edificio de un garaje que atienda a cubrir las necesidades que pone de manifiesto el Plan General para Madrid en cuanto a aparcamientos, con una dotación digna.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 6.10.20 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en este caso el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal que habría de mantenerse sobre la dicha edificación debería de ser de 60 cm.; ahora bien, la exigencia de dicho espesor supondría la inviabilidad del proyecto dada la necesidad de realizar el acceso desde el exterior y habida cuenta el desarrollo de la rampa con los consiguientes acuerdos, todo en relación con las dimensiones y la manifiesta irregularidad del terreno en el que implantar el garaje, que impiden objetivamente el disponer de la dicha capa vegetal en todo su espesor; ello obviamente redundaría no solamente en perjuicio de los copropietarios afectados, sino de la propia zona que se vería privada de las dichas plazas de garaje, con la eliminación de la vía pública de los correspondientes vehículos, máxime en una zona especialmente afectada por el exceso de vehículos tanto en circulación como en estacionamiento, particularmente consecuencia de encontrarse en la misma la Clínica Puerta de Hierro.



Por ello y previamente a la presentación del proyecto y al amparo de lo dispuesto en el apartado 3 del señalado artículo 6.10.20 de las referidas normas urbanísticas, que establece que “no obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios”, habida cuenta de ser única la posibilidad de ejecución del aparcamiento en la zona dicha, siendo absolutamente necesario la ocupación de ésta no solamente para resolver la accesibilidad sino por la propia viabilidad del mismo, y por las razones anteriormente expuestas, vengo a solicitar de esa Junta que, previas las consultas oportunas, autorice a esta parte la ejecución del proyectado garaje permitiendo que en la cubierta del mismo la capa de espesor antes dicha sea sustituida por una superficie debidamente acondicionada y ajardinada puntualmente mediante maceteros que incluso constructivamente solucionan mejor la impermeabilización de la cubierta del mismo y confieren una mayor calidad estética, siendo claro ejemplo de ello importantes espacios urbanos ya existentes en Madrid, como la propia Puerta del Sol y por arboleda y arbustos en la zona no ocupada por la nueva edificación. Ello permitirá el mejor tratamiento de la zona exterior, atendiendo a los deseos de la inmensa mayoría de los vecinos no solamente en cuanto al garaje propiamente dicho, sino también en el mantenimiento, en la medida en que sea posible de la zona de superficie con ajardinamiento puntual, como en su día se acordó en correspondiente Junta.

Para mejor identificación y determinación de la zona, se acompañan planos en que se refleja proyecto de superficie a realizar sobre el aparcamiento subterráneo.

*Por cuanto antecede,
SUPLICO que, teniendo por presentado este escrito y documento adjunto, tenga a bien admitirlos y por las razones expuestas, previa consulta técnica, se autorice a esta parte a la solución propuesta en este escrito en los términos que por ese Excmo. Ayuntamiento se consideren pertinentes.*

A la vista de la consulta formulada, se estima que procedería solicitar informe del Departamento de Urbanismo de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

Se adjunta fotocopia de informe del Departamento de Parques Forestales y Arbolado Urbano, que obra en expediente 109/01/5658.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de sección de Licencias de la Junta Municipal del Distrito de Moncloa-Aravaca, se informa lo siguiente:

La finca situada en la C/ Velayos nº 18-20 se regula por la norma zonal 3-1º-a, en la que se permite la construcción de las obras de ampliación, en situación enteramente



subterránea, destinada a garaje-aparcamiento como dotación de aparcamiento al servicio de los edificios situados en la parcela.

La Comunidad de Propietarios de esta vivienda pretende realizar una construcción de este tipo en el espacio libre correspondiente a la separación de uno de los linderos laterales.

En la actualidad en ese espacio existen, según el informe del departamento de Parques Forestales y Arbolado Urbano de 25-10-2002 que se acompaña con la consulta, 19 unidades arbóreas de diferentes especies (platanus, cedrus, cupressus, morus), 2 grupos de ailanthus altísima y un seto perimetral.

A pesar de que el plano nº 3 de *“planta reformada”* se representa una terminación vegetal de la cubierta del garaje los interesados manifiestan en la consulta su intención de realizar un ajardinamiento puntual mediante maceteros, por tratarse de una solución constructiva que soluciona mejor la impermeabilización de la cubierta y, por la imposibilidad de conseguir el espesor mínimo de 60 cm de capa de tierra vegetal, que exige el art. 6.10.20 del PGOUM, habida cuenta de los desarrollos de la rampa y sus correspondientes acuerdos.

Ahora bien, en el informe antes mencionado del departamento de Parques Forestales se especifica que *“debería estudiarse por los propietarios, alguna solución que permitiese salvar el número máximo de ejemplares posible, incluso transplantándolos a otro lugar de la finca que fuese compatible con la solución constructiva que se propone, y tenga menos impacto medioambiental”*, dado que los ejemplares tienen un buen porte y un considerable valor ornamental.

En cuanto a la alusión al artículo 6.10.20 de las NN.UU. del PGOUM hay que especificar que éste exige, en su primer apartado, que los espacios libres privados no ocupados por edificación sobre rasante deben ajardinarse al menos en un 50% de su superficie y que en el caso de que exista edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de 60 cm, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los 150 cm señalado para planta bajo rasante.

Asimismo, en su apartado tercero se permite, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, si para resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante es necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, se podrá eximir de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

En el presente caso existen circunstancias que no pueden valorarse con exactitud. Entre ellas tenemos que:



- Se desconoce si el 50% de superficie ajardinada puede ubicarse fuera de la parte superior del garaje aparcamiento, es decir en el resto del espacio libre no edificado, al no representarse gráficamente la totalidad de la parcela, ya que si esto fuera posible se cumpliría con el art. 6.10.20-1 sin necesidad de ajardinar la cubierta de la construcción subterránea proyectada.
- En cuanto a la imposibilidad de cumplir las pendientes máximas admisibles de las rampas y a pesar de no aportarse un plano de sección, el acceso al garaje se ha proyectado por la parte más alta de la parcela, es decir la más desfavorable. Además, debido al desnivel existente en la parcela, la capa vegetal de 60 cm por encima de edificación subterránea no hace perder la consideración de "*planta enteramente subterránea*", condición para que ésta se pueda construir, ya que la cara superior del forjado de techo, de acuerdo con el art. 6.6.15-4 está por debajo de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Con independencia de lo anterior entendemos que no es de aplicación el apartado 3 del art. 6.10.20, que permite eximir de la obligatoriedad de ajardinar los espacios libres privados cuando sea necesario ocuparlos para resolver la accesibilidad al garaje-aparcamiento, ya que en este caso la rampa de acceso ocupa solo una pequeña parte de dicho espacio.

Como conclusión a lo expuesto:

- a) Las dimensiones de la parcela son suficientes para resolver el acceso al garaje-aparcamiento y ajardinar el espacio libre tal como establece el art. 6.10.20-1.
- b) La solución que al final se adopte debe permitir salvar el número máximo de ejemplares arbóreos, incluso transplantándolos a otro lugar de la finca, tal como se ha indicado por el departamento de Parques Forestales y Arbolado Urbano.
- c) La posibilidad de que la cubierta del garaje-aparcamiento no se ajardine precisa que el 50 % de la superficie del espacio libre, exigido en el apartado 1 del art. 6.10.20, se resuelva en otra parte de la parcela.

Madrid, 3 de febrero de 2005