



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CHAMARTÍN
FECHA RECEPCIÓN: 21 de abril de 2006
ASUNTO: Posibilidad de realización de obras de ampliación para garaje-aparcamiento- C/ Honduras, 6

TEXTO DE LA CONSULTA:

La presente consulta viene motivada por la solicitud de licencia de obras de ampliación para construcción de una planta de garaje-aparcamiento en la parcela de referencia, que se viene tramitando en la Sección de Licencias del Departamento Técnico de este Distrito Municipal.

La parcela se encuentra ubicada urbanísticamente en la Norma Zonal 3 Grado 1º, Nivel a, denominada como "Volumetría Específica" y que corresponde, según define el artículo 8.3.1. de las Normas Urbanísticas del vigente PGOUM-1997, con aquellas áreas de suelo urbano donde se considera totalmente o en su mayor parte, concluido el proceso de ocupación del espacio y, consecuentemente, en la misma medida se ha agotado el aprovechamiento urbanístico.

Se trata de una parcela de forma poligonal irregular que tiene alineaciones tanto a la Calle Nuestra Señora de Luján nº 6 como a la Calle Honduras nº 6, (tal y como se puede comprobar en su alineación oficial). Actualmente el acceso a la mencionada parcela y a su edificación principal se realiza exclusivamente a través de la Calle Nuestra Señora de Luján nº 6.

El nivel de la rasante de las aceras existentes en las mencionadas calles es muy distinto, conforme se desprende de los planos de sección que se aportan.

Las obras que se solicitan tratan de dotar al edificio del número mínimo de plazas de aparcamiento obligatorias que establece el artículo 7.5.35 de las citadas normas, mediante la construcción de una nueva planta situada sobre el cuerpo destinado a garaje, ya existente, y situado en la parte posterior de la parcela, adosada al lindero testero (Calle Honduras).

Dichas obras de ampliación se encuentran en situación enteramente subterránea, únicamente desde la Calle Honduras (a través de la cual se le va a dar su acceso), debido al desnivel existente entre ambas rasantes, como se ha explicado anteriormente.

El motivo de esta consulta es saber si dichas obras de ampliación y consistentes en la construcción de la nueva planta destinada a garaje y construida sobre la ya



existente, cumple con la condición establecida en el artículo 8.3.5.3.c de las Normas Urbanísticas del PGOUM, y puede ser considerada como planta enteramente subterránea.

A continuación se adjuntan copias de los planos aportados para aclarar la situación expuesta, así como copia de la alineación oficial de la parcela.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe del departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Chamartín, se informa lo siguiente:

Se proyecta la construcción de un garaje-aparcamiento de dos plantas en la parcela sita en el nº 6 de la C/ Honduras, manteniendo la envolvente del edificio de una planta al que sustituye, pero incrementando la profundidad de la cota del forjado inferior en 1,50 metros.

La parcela se encuentra regulada por la Norma Zonal 3, Grado 1º, Nivel a, tiene alineación oficial a las Calles Honduras, Nuestra Señora de Luján y Víctor Andrés Belaunde, presentando un desnivel, según la documentación adjuntada, entre la C/ Honduras y Nuestra Señora de Luján de 3,30 metros. Esta diferencia de cota provoca que las plantas proyectadas en su frente con la C/ Honduras se encuentren por debajo de la rasante de la acera, pero por encima del terreno de la parcela en su frente opuesto.

En la consulta se plantea si la realización de la planta nueva del garaje cumple lo señalado en el artículo 8.3.5.3. c de las NN.UU.

El artículo 8.3.5.3.c de las NN.UU. admite las obras de ampliación en situación enteramente subterránea siempre que se destinen a mejorar las instalaciones o servicios de la edificación o a garaje-aparcamiento al servicio de los edificios situados en la parcela.

La definición de planta enteramente subterránea se encuentra recogida en el artículo 6.6.15.4 de las NN.UU. en el que se indica que es *“aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación”*.

La Comisión de Seguimiento del Plan General en el Acuerdo nº 4 de la sesión celebrada con fecha 28 de octubre de 2005, relativo a la implantación de un garaje-aparcamiento que no cumple con la condición de ser una edificación enteramente subterránea señala que *“deberá subsanarse mediante una adaptación del proyecto o, en su caso, mediante la formulación del correspondiente Estudio de Detalle, de forma análoga a lo dispuesto en el artículo 6.6.15.1 b) v) de las NN.UU. y siempre de forma justificada”*.



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
urbanismo@munimadrid.es

En el presente caso, no se considera necesaria la redacción de Estudio de Detalle dado que la definición volumétrica ya se encuentra contemplada en el edificio que va a ser sustituido, dado que el artículo 8.3.5.3 a) i) de las NN.UU. admite la obra de sustitución con mantenimiento de la envolvente exterior del edificio preexistente y respetando la superficie total edificada del mismo.

Por todo ello, la obra planteada es admisible con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- No incrementándose la edificabilidad.
- La nueva edificación deberá inscribirse dentro de la envolvente del edificio preexistente.

Madrid, 31 de mayo de 2006