



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE CHAMARTÍN
FECHA RECEPCIÓN: 13 de noviembre de 2006
ASUNTO: Montacoches en espacio libre de parcela

TEXTO DE LA CONSULTA:

A la vista de la consulta urbanística planteada por el interesado en cuanto a la posibilidad de la instalación y construcción de montacoches (dos propuestas diferentes) en zona de retranqueo a lindero medianero, en parcela situada en norma zonal 5.3, el técnico que suscribe estima que lo propuesto debería darse traslado como consulta urbanística a la Jefatura del Servicio de Coordinación de Urbanismo del Área de Coordinación Territorial.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la técnico urbanista del Distrito de Chamartín, se informa lo siguiente:

Se plantea la posibilidad de instalación de un montacoches en la zona de retranqueo obligatorio en un edificio que se pretende construir en parcela, calificada como norma zonal 5, grado 3º, con una dimensión de 19,40 m por 21,03 m.

El solicitante plantea dos propuestas:

- 1ª Cubrir el montacoches con estructura ligera y materiales traslúcidos
- 2ª Sin cubrir el montacoches delimitándolo por un muro de 5,50 m de altura.

Informe sobre la propuesta 1ª:

La norma zonal 5 grado 3º establece la posición de la edificación en el artículo 8.5.6 de las NNUU. En el apartado 3 de dicho artículo se establece que *en los espacios libres además de las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de 300 cm x 300 cm y altura de coronación inferior a 350 cm, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.*

Por tanto, las únicas construcciones que permite hacer se encuentran reguladas en cuanto a sus dimensiones. No obstante, con la referencia al artículo 6.10.20 se podría construir lo especificado en el mismo:



Se indica que los espacios libres no ajardinados podrán ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. En el apartado 3 del artículo se dice: *“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 libre para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios”*.

Considerando que la entrada de coches forma parte de la accesibilidad, dicho artículo nos permitiría instalar el montacoches en el espacio libre, permitiendo que el espacio que ocupe, no se ajardine, pero no establece que pueda cubrirse. Además se utiliza el término *“justificadamente”*. Con los datos que se aportan no se justifica que el único lugar para instalar el montacoches sea el espacio del retranqueo, siendo además un proyecto para una nueva edificación, es decir, no se trata de un edificio existente en que pudiera haber otros condicionantes.

El PGOUM establece cautelas en relación a la ocupación justificada de los espacios de retranqueo. Así, puede citarse lo siguiente:

El acuerdo 273 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM permite la cubrición de las rampas de aparcamiento en el APE 00.01, siempre que se acredite *“la imposibilidad de desarrollar la rampa dentro de la huella del edificio”*.

El acuerdo 287 de la citada Comisión en relación a la instalación de un ascensor adosado a fachada de un edificio existente en la norma zonal 5, se estableció lo siguiente: *“Aún incumpliendo las separaciones mínimas a los linderos se podrán conceder licencias siempre que existan acuerdos con los colindantes afectados o mediante la previa tramitación de un estudio de detalle en el que se acredite la ausencia de daños a terceros”*.

En conclusión, las zonas de retranqueo deben permanecer libres de construcciones o edificaciones, salvo que justificadamente, se determine que es el único lugar para la situarlas, considerando que en un proyecto de nueva edificación pueden aportarse otras soluciones.

Informe sobre la propuesta 2ª:

El artículo 6.10.17 en su apartado 2, establece que las parcelas podrán cerrarse con una altura máxima de 250 cm. En relación a la posibilidad de cerramientos de mayor altura, el acuerdo 187 de la Comisión de Seguimiento del PGOUM referido a pistas deportivas ubicadas en zonas de retranqueo, indica: *“los cierres laterales de las instalaciones deportivas descubiertas ubicados en zonas de retranqueo o separación mínima a linderos, aunque estén realizados mediante paredes acristaladas, no podrán superar la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela”*. Por lo que no se admiten muros de altura mayor de 2,50 m.



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
scurbanismo@munimadrid.es

Al margen de la normativa urbanística tratada en el presente informe, la elaboración del proyecto tendrá en cuenta la normativa sectorial sobre aparatos de elevación.

Madrid, a 19 de diciembre de 2006