



madrid

ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de
Urbanismo y Medio Ambiente

Informe

Nueva planta para edificio de viviendas y garaje-aparcamiento en la calle Pedro Jiménez, nº 17

Fecha 16 de abril de 2008

Informe

Fecha: 23/04/2008

Título:**Nueva planta para edificio de viviendas y garaje-aparcamiento en la calle Pedro Jiménez, 17**

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se encuentra en tramitación en este Distrito licencia para obras de nueva planta en la calle Pedro Jiménez, 17 para la construcción de un edificio residencial de 7 viviendas de tres alturas y 92 plazas de aparcamiento, de las cuales 7 son de dotación obligatoria y 85 son plazas de libre disposición, de las cuales 16 están en superficie y el resto en dos plantas bajo rasante.

El Acuerdo nº 280 de la Comisión de Seguimiento del Plan soluciona la situación del edificio en la parcela, habiéndose agotado la edificabilidad (486,52 m²).

Dicha finca se encuentra en norma zonal 4, cuyo uso característico es el residencial; teniendo en cuenta el nº de viviendas y el número de plazas de aparcamiento de libre disposición, 85, y dado que los garajes aparcamientos son usos asociados o complementarios al cualificado, surge la duda acerca de si dado el gran volumen de plazas de aparcamiento de libre disposición en comparación con el nº de viviendas podría entenderse que el uso característico de la zona queda desvirtuado y considerar por tanto que dicho uso pudiera ser un uso alternativo de garaje-aparcamiento privado. En este último supuesto, se plantea si es compatible con el uso residencial, dado que las Normas Urbanísticas no admiten esta situación en el uso residencial.

INFORME:

Tras el detenido estudio de la consulta relativa a la implantación de un edificio residencial y garaje aparcamiento en la calle Pedro Jiménez, 17 se informa lo siguiente:

Las vigentes NN.UU del Plan General, no contiene determinaciones que hagan inviable la construcción de un edificio de nueva planta de 7 viviendas y 92 plazas de aparcamiento, 7 para la dotación de los usos del edificio y el resto de libre disposición; sino que propicia precisamente estas situaciones; Así en el párrafo 1-i) del artículo 7.5.34, se establece la compatibilidad del uso residencial con el de garaje aparcamiento como uso complementario o asociado en las situaciones de plantas inferiores a la baja y baja; posteriormente, en el número 2 del mismo artículo se establece:

Sobre el régimen de compatibilidad del uso de garaje-aparcamiento regulado en esta Sección no operan, a los solos efectos de cómputo de superficie edificada, las limitaciones que al respecto se establecen en las Condiciones generales de los Usos Compatibles y Autorizables establecidas en la Sección Segunda del Capítulo 7.2, Clasificación de los Usos

De lo que se deduce que la superficie destinada al uso de garaje aparcamiento no está limitada al 25% establecida para los usos asociados y al 50% para los complementarios por el número 2 artículo 7.2.8 de las NN.UU del vigente PGOUM.

Del mismo modo de la lectura del artículo 6.5.3 de las NN.UU, las superficies bajo rasante destinada a garaje aparcamiento, incluidos los accesos están excluidas del computo de la superficie edificada.

No obstante solamente puede destinarse a aparcamiento el 40% del espacio libre de parcela (Num. 1 del art. 7.5.34 de las NN.UU).

Por todo lo expuesto, se efectúa la siguiente **PROPUESTA:**

Es viable la nueva planta propuesta en la calle Pedro Jiménez, con 7 viviendas y 92 plazas de garaje – aparcamiento, de las cuales 7 serán dotación del edificio y el resto de libre disposición, con la limitación de que solamente puede destinarse a aparcamiento el 40% del espacio libre de parcela.