



madrid

ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL
Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de
Urbanismo y Medio Ambiente

Informe

IMPLANTACIÓN DE GARAJE APARCAMIENTO EN LA CALLE FRANCOS RODRÍGUEZ 5

Fecha 25 de marzo de 2008

Informe

Fecha: 25/03/2008

Título:

Implantación de garaje aparcamiento en la calle Francos Rodríguez 5

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se encuentra en tramitación un expediente de solicitud de aprobación de un Plan Especial para el Control Urbanístico-Ambiental de Usos (PECUAU), en la modalidad de tramitación conjunta con la licencia urbanística, para la implantación de un garaje-aparcamiento privado con una superficie total construida de 19.827,64 m², en el espacio libre de una parcela situada en la calle Francos Rodríguez, 5, calificada con el uso dotacional de servicios colectivos, clase de equipamiento, categoría de educativo privado (EP), dentro del ámbito de ordenación de la norma zonal 4.

Inicialmente se planteó el proyecto como planta baja con acceso directo y a nivel desde la calle Anturio, y cuatro sótanos con acceso desde la calle Francos Rodríguez, ya que debido a la configuración de la parcela existe una gran diferencia de cota entre las dos calles.

En un primer requerimiento se advierte al interesado de que, dada la situación urbanística de la parcela, solo sería admisible la construcción de plantas enteramente subterráneas.

En respuesta al mismo, el interesado contesta que en realidad se trata de cinco plantas bajo rasante, ya que se mantiene, en todo momento, la cota de nivel existente del patio del Colegio.

El art. 8.4.8 establece que en plantas sobre rasante la ocupación es la resultante de aplicar las condiciones fijadas en los arts. 8.4.5, 8.4.6 y 8.4.7 NN.UU., y que las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. El art. 6.6.15 define planta enteramente subterránea como aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

En parcelas con fachadas a calles opuestas y según lo dispuesto en los arts. 6.3.5 y 6.6.8 de las NN.UU. del P.G.O.U.M. se medirá el número de plantas y las alturas para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.

En conclusión, aunque el hecho real es que para la ejecución del garaje sea necesaria la realización de un desmonte de las tierras existentes sobre el nivel de la calle Anturio, la nueva construcción se realizará a nivel de planta baja y no como planta enteramente subterránea por esta calle.

A la vista de lo expuesto, se solicita se informe a la mayor brevedad posible si es posible admitir la citada planta como planta enteramente subterránea, en lo referente a la calle Anturio.

INFORME

Tras el detenido estudio de la consulta formulada por el Distrito de Tetuán relativa a la construcción de un garaje privado en la parcela destinada a equipamiento educativo privado en la calle Francos Rodríguez nº 5, donde la norma zonal de aplicación es la 4, se informa la siguiente:

1º En relación con el aparcamiento propuesto:

De la lectura de la consulta parece deducirse que el criterio de la sección de licencias del Distrito es, que el aparcamiento debe configurarse como construcción enteramente subterránea. Debe señalarse que el número 2 del artículo 8.4.8 de las vigentes NN.UU, y que también citan en su consulta establece textualmente que: *Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.*

Esto significa que de acuerdo con la definición de planta bajo rasante establecida en el número 3 del artículo 6.6.15 de las vigentes NN.UU, el aparcamiento podrá elevarse en la parte más desfavorable de ella, debido al desnivel de la parcela en 1,5 metros. Por lo tanto el garaje debe cumplir las siguientes condiciones:

- En ningún punto de la parcela ocupada por el garaje, su forjado de techo puede quedar por encima del terreno una altura mayor de 1,5 m.
- En el frente del aparcamiento por la calle Anturio, la cota del forjado de techo del aparcamiento no podrá superar en más de 1,5 m la de la rasante en ese punto.

Todo ello, sin perjuicio que debido a la configuración de la parcela la mayor parte del aparcamiento pueda quedar de hecho en situación enteramente subterránea.

2º Acceso por la calle Anturio:

Entendiendo que este es el objeto de la consulta, primero hemos de considerar que debido al contenido en el punto 1º anterior, el garaje por la calle Anturio se configuraría como planta bajo rasante por lo que su altura respecto a la rasante será como máximo 1,50 m. No obstante, en la alineación frente de la parcela a dicha calle, podría realizarse una nueva planta con el remanente de edificabilidad de la parcela en las condiciones que para las obras de nueva edificación establece la norma zonal 4.

Si no existe remanente de edificabilidad o en cualquier caso, el edificio resultante podría constar además de la planta bajo rasante, únicamente de planta baja destinada a accesos al garaje ya que dichos accesos no computa



edificabilidad conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 6.5.3 de las NN.UU.

Conclusión:

Dada la configuración de la parcela, así como su ubicación en la norma zonal 4, el acceso del garaje por la calle Anturio se puede realizar desde la planta baja mediante una edificación que cumpla con las condiciones establecidas para la nueva planta en la norma zonal 4, destinada únicamente a accesos al garaje situado en planta bajo rasante y no enteramente subterránea.



Área de Coordinación Territorial
Dirección General de Coordinación Territorial

CONSULTAS DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Datos de la Consulta

Identificador del proceso: CT-08-00084	Fecha de recepción: 30 de enero de 2008	Formulada por el Distrito/Área de: TETUAN
Servicio informante: Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente		
Asunto: Consulta CT		

Visto el informe elaborado en relación con la consulta de referencia, y conforme con su contenido, se eleva al Concejal del Área de Coordinación Territorial para su aprobación si procede.



Madrid, 02 de abril de 2008

LA DIRECTORA GENERAL DE COORDINACIÓN
TERRITORIAL

Lucía Brizuela Castillo

En ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aceptar la propuesta que antecede y disponer su cumplimiento como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.

Madrid, 02 de abril de 2008

EL CONCEJAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

José Manuel Berzal Andrade