



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE MONCLOA-ARAVACA

FECHA RECEPCIÓN: 6 de junio de 2007

ASUNTO: espacio interpuesto

TEXTO DE LA CONSULTA:

Se plantea, en el presente expediente, la construcción de 9 viviendas unifamiliares aisladas, con zonas comunes y espacio interpuesto, con Estudio de Detalle "C/ Izarra y Glorieta de Gordejuela 2" (exp. 711/06/12.525).

Se pretende realizar el acceso rodado a las parcelas mediante viales constituidos bajo rasante del espacio interpuesto, utilizando éste en superficie como acceso peatonal y de vehículos de emergencia. Las cuestiones a plantear son las siguientes:

- *Si sería aplicable el supuesto del artículo 6.2.10.e) de las Normas Urbanísticas.*
- *Si se podría contabilizar la ocupación de estos viales sobre la parcela original por un lado, y por otro la ocupación de cada vivienda en su parcela según al área de movimiento, o si este área afectaría también a los viales.*
- *No estando este supuesto contemplado en el Estudio de Detalle si sería necesario tramitar una modificación que recogiera este punto.*

Pase el expediente al Departamento de Coordinación Territorial para su informe.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefe de sección de licencias del Distrito de Moncloa-Aravaca, se informa lo siguiente:

En el Distrito de Moncloa-Aravaca se solicita licencia urbanística para la construcción de nueve (9) viviendas unifamiliares, tras la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle con número de expediente 711/2006/12525 en el que se definen nueve (9) parcelas, así como los volúmenes de la edificación.

La parcela matriz se ubica en la norma zonal 8.2.a, y para el acceso a cada una de las parcelas en las que se sitúa una vivienda, se dispone un *espacio interpuesto* tal como indica el artículo 6.2.10 de las NN.UU del vigente PGOUM. En el proyecto presentado por los interesados en el Distrito, la zona bajo rasante del *espacio interpuesto* se destina a accesos a los garajes de las distintas viviendas.



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1

28005 Madrid

Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448

Fax: 915 885 467

scurbanismo@munimadrid.es

El citado artículo 6.2.10 establece las condiciones que el espacio interpuesto debe cumplir, entre ellas, las definidas en el apartado e) que establece lo siguiente:

“e) El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula”.

Por otro lado, el artículo 8.8.8 de las NN.UU nos indica el coeficiente de ocupación de la parcela:

“La ocupación de la parcela por el conjunto de las edificaciones situadas sobre y bajo rasante, no podrá ser superior al resultado de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

Grado 2º: Treinta por ciento (30%).”

En dicho artículo no se establece ninguna salvedad, siendo claro que la ocupación se cuenta sobre y bajo rasante.

Por tanto, de la lectura de los dos artículos indicados se desprende que la superficie destinada a los accesos que se sitúan bajo rasante del espacio interpuesto entran dentro del cómputo de la ocupación de parcela. Cuestión distinta sería el cómputo de la edificabilidad, que se calcularía con arreglo a dispuesto en el artículo 6.5.3 de las NN.UU.

En relación al Estudio de Detalle, se considera que no es necesaria la solicitud de una modificación, ya que en el Estudio de Detalle aprobado han quedado definidas la superficie de cada una de las parcelas, la edificabilidad, la altura de cornisa, el número de plantas y la ocupación, que es de 300,97 m² para cada una de las parcelas. Será el proyecto de edificación el que defina la forma de distribuir dichos metros cuadrados sobre y bajo rasante, siempre cumpliendo con el resto de las condiciones enumeradas, y definidas en el Estudio de Detalle, es decir, número de plantas, altura de cornisa y edificabilidad, además del cumplimiento de las restantes condiciones tales como la separación a linderos, retranqueos, etc. definidas en la norma zonal 8.2.a.

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:



“Visto el anterior informe relativo a espacio interpuesto, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, 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 aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”

Madrid, 9 de julio de 2007