

Ref. CU 11-2024=== **ACLARACIÓN** ===

ASUNTO: Solicitud de aclaración de la Consulta Urbanística CU 11-2024 planteada por La Junta Municipal del Distrito de Moncloa referida a la posibilidad o no de considerar “enteramente subterránea” la planta sótano en la que se sitúa el garaje aparcamiento subterráneo proyectado en la modificación de licencia urbanística de la C/ Alfar 15 tramitada con nº de expediente 350/2024/28764.

Palabras Clave: Planta enteramente subterránea, garaje, condiciones especiales de los grados 3º y 4º, artículo 8.8.15, movimiento de tierras en separación a linderos.

Con fecha 18 de julio de 2025, se traslada solicitud de aclaración por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito de Moncloa (transcrita a continuación), referida a la consideración o no de planta “enteramente subterránea” para el sótano situado bajo la edificación destinado a dotación de garaje-aparcamiento de la finca.:

“Planeamiento:

Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Parcela ubicada en el Grado 3º de la Norma Zonal 8 “Edificación en vivienda unifamiliar”.

Expedientes relacionados:

- 1. EXP. Licencia Residencial 350/2021/00761*
- 2. EXP. Disciplina urbanística para paralización de obras 109/2023/03732*
- 3. EXP. Modificación de Licencia Residencial 350/2024/28764*
- 4. Contestación a la consulta CU 11-2024 emitida por la DG de la Edificación.*

Consideraciones:

Tras la publicación de la CU 11-2024, y teniendo en cuenta la documentación aportada por el interesado en el seno del expediente de licencia urbanística nº350/2024/28764, estos Servicios Técnicos emiten Requerimiento de Subsanaación de Deficiencias de fecha 23/05/2025, notificado al interesado en fecha 26/05/2025, el primer punto del requerimiento refleja lo siguiente:

“ 1. Se deberá justificar que la planta sótano destinada a garaje-aparcamiento es enteramente subterránea, teniendo en consideración la CU 11-2024 emitida por la D.G. de la Edificación, en contestación a las cuestiones planteadas por la Junta de Distrito de Moncloa- Aravaca y tal y como determina el artículo 8.8.15.2.f) del PGOUM:

[...]

f) El garaje-aparcamiento destinado a dotación de aparcamiento al servicio de la edificación, será común para todas las viviendas, quedando prohibido el acceso exclusivo desde la vía pública a cualquiera de ellas. Su situación será enteramente subterránea en una sola planta.”

[...]”

A continuación, transcribimos la argumentación incluida en la documentación aportada por el interesado en fecha 23/06/2025 con nº de anotación 2025/0936462, y en fecha 15/07/2025 con nº de anotación 2025/1061076, en contestación al requerimiento efectuado por estos Servicios Técnicos:

Se adjunta estudio de implantación y contestación al requerimiento como anexos a la presente Nota Interna.

"En referencia al requerimiento recibido y a la consulta CU 11-2024 me gustaría significar mi opinión sobre los siguientes puntos:

1.- CONSIDERACION DE PLANTA ENTERAMENTE SUBTERRANEA

1. *En el caso que nos ocupa, la edificación tanto sobre rasante (S/R) como bajo rasante (B/R), se desarrollan totalmente dentro del área de movimiento establecido por los retranqueos que determina la normativa municipal según la Norma Zonal 8.*
2. *En el último párrafo de la hoja 4 de la C.U. 11-2024 se indica que "En el plano AMP10 aportado en fecha 12/11/2024 con nº de anotación 2024/1566810 en el que se justifica la cota de implantación de planta baja, se observa que el nivel de planta baja se ha elevado aproximadamente 1,50 m. con respecto a los planos iniciales".*

En referencia a este punto, tengo que manifestar que no se ha cambiado la cota altimétrica de la planta baja del Bloque 3, que sigue siendo la que era en el proyecto inicial, de -1,65 (643,60). Igualmente, no se han modificado los niveles de los rellenos en los espacios de separación a linderos con respecto a la licencia de obra.

Esta situación se produce por un error gráfico a la hora de representar las líneas de rasante y sus paralelas a 1,50 m., llevando a error de interpretación de la solución adoptada.

3. *La condición de "planta enteramente subterránea" se define en el Compendio 2021 del PGOU de Madrid, en su Art. 6.6.15.4, donde expone "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". Lo que pretende claramente la normativa con esta consideración es que toda planta bajo rasante con uso de garaje aparcamiento, no sea visible desde ningún punto de los espacios libres de la parcela.*
4. *En la C.U. 11-2024, y como parte de la contestación a la pregunta 1ª, se manifiesta que " Según el artículo 6.6.15 apartado 4 de las NNUU, una planta enteramente subterránea 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, y más concretamente para los supuestos de la Norma Zonal 8, las cotas establecidas como terreno natural en el plano topográfico aportado, o en el supuesto de parcelas colindantes edificadas, el terreno definitivo de éstas si se encuentra más elevado.**"*

Para llegar a esta conclusión, se hace referencia a la consulta CU 56-15, que se refiere concretamente a "EDIFICACIONES QUE OCUPAN LA SEPARACION MÍNIMA A LINDEROS", y que en el 3er párrafo de sus conclusiones significa literalmente:

"En cuanto a la referencia a tener en cuenta, en este caso concreto, a la hora de valorar si las edificaciones que ocupan la separación mínima a linderos tienen consideración de planta enteramente subterránea o no, tal y como se establece en el artículo 6.6.15 apartado 4, será el terreno en contacto con la edificación, y más concretamente para este supuesto, las cotas establecidas como terreno natural en el plano topográfico aportado, o en el supuesto de parcelas colindantes edificadas, el terreno definitivo de éstas si se encuentra más elevado".

Además de fijar este "criterio orientativo y no vinculante", según indica en el último párrafo de la consulta, claramente ésta no aplica a nuestro caso, ya que toda la planta bajo rasante se desarrolla en el área de movimiento establecida.

5. *La situación de la planta baja cumple con el Art. 6.6.15.1.b.ii, "Entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero*

frontal”.

Hay que hacer mención a las condiciones iniciales existentes a nivel altimétrico de la parcela en la que se actúa, siendo éstas bastante particulares y singulares, y que, sin duda, hay que tener en cuenta.

La parcela, de forma sensiblemente cuadrada, muestra desniveles pronunciados en todo su perímetro y por actuaciones anteriores, en toda la superficie, existen rellenos y vaciados parciales que hacen muy complicado, por no decir imposible, una actuación homogénea en toda su superficie. Esta situación hace que se tenga que estudiar de forma singular todos los condicionantes a cumplir.

El detalle de su descripción está en el Estudio de Implantación que se adjunta. En el mismo, se describen sus linderos y niveles de parcelas colindantes.

Con estas premisas, se determina que la situación de las plantas bajas se tiene que disponer con altimetrías estudiadas según las características concretas de la parcela, y siempre con el criterio de cumplir con las condiciones de planta enteramente subterránea de la planta bajo rasante (uso garaje-aparcamiento).

Según las secciones aportadas en el estudio de implantación, se describe que habría que realizar un doble forjado como techo de la planta bajo rasante para que estrictamente se cumpla con la condición de planta enteramente subterránea.

En el esquema inferior, se aporta detalle de la sección 5 del estudio de implantación, donde se dispone en líneas a trazo rojas los niveles de la hipotética planta bajo rasante, donde se demuestra que la solución sería técnica y económicamente inviable dadas las implicaciones constructivas que se tendrían que realizar.

6. Debido al desnivel existente en la zona Este de la parcela (la parte más desfavorable), y ante la posibilidad de relleno perimetral en los espacios libres de parcela con las condiciones que se estipulan, se hace necesario la formación de taludes alrededor del Bloque 2 y 3, modificando la rasante natural del terreno, y que hacen que se cumpla con la condición de que esté por “debajo del terreno en contacto con la edificación”

Estos taludes se dispondrán según los condicionantes existentes y con criterio que se fija en el Estudio de Implantación aportado, y siempre respetando las condiciones medio ambientales del entorno.

Igualmente, se ha seguido el criterio marcado por la Dirección General de Planeamiento, que su documento de preguntas de interés, en el punto 8, que dice textualmente, “Aclarado que la condición analizada afecta solo a los movimientos de tierra de la parcela y atendiendo a su finalidad, una vez respetado en el lindero el desnivel máximo de 1.50 m, **podría elevarse la rasante de la parcela progresivamente mediante talud con pendiente adecuada que evitase los perjuicios de los que el precepto normativo pretende preservar a la parcela colindante**”.

En cuanto a la rasante de la parcela de la C/Alfar nº13 y de la parcela de la vivienda de la C/Brújula nº60 y 62, están situadas anormalmente bajas con respecto a la rasante de la acera del lindero frontal (C/Alfar), teniendo en cuenta dichas rasantes para los rellenos/taludes perimetrales de las edificaciones.

Hay que hacer mención, además, que en parte del lindero Este no hay elemento de continuidad que separe dichas parcelas, sino que es el propio terreno natural el que originalmente tenía continuidad a través de las mismas. Después, y de forma parcial, se disponen jardineras de transición hasta llegar a los niveles de los linderos existentes, para, según mi entender, evitar estar a más de 1,50 m. de la rasante de los linderos de nuestra parcela.

Esta misma circunstancia se reproduce en el lindero testero, donde se han ejecutado unas

jardineras, a forma de transición o escalonamiento, para que la diferencia de altura entre la rasante del lindero y la cota de la parcela sea inferior a 1,50 m.

CONCLUSIONES:

1. La parcela en cuestión es muy heterogénea a nivel altimétrico, tanto de sus linderos, como de su superficie interior. Esto hace que se estudie de forma particular y específica para buscar una solución coherente con esta circunstancia y con las alturas de los linderos colindantes.
2. Debido al desnivel existente entre los linderos de la parcela, se forman unos rellenos perimetrales a la edificación en talud en la zona más desfavorable (zona Este) que hacen que la planta bajo rasante cumpla con la condición de estar por debajo del terreno en contacto con la edificación. Estos taludes hacen que ningún punto del techo de la planta bajo rasante esté por encima del terreno.
3. Dichos rellenos formando taludes, cumplen con las condiciones recomendadas en la normativa municipal, y respetan los condicionantes medio ambientales del entorno, otorgando el carácter de planta enteramente subterránea a la planta bajo rasante.
4. La planta bajo rasante y enteramente subterránea no es visible desde ningún punto de los espacios libres de la parcela.
5. En el Estudio de Implantación se describen los niveles de los terrenos en los espacios libres.
6. **Debido a la imposibilidad por mi parte de elevar consulta a la Dirección General de la Edificación, en cuanto a la interpretación que se pueda hacer sobre la solución adoptada y justificada en este documento, y si ésta no fuera entendida como favorable y suficiente por parte de la Junta Municipal de Moncloa, solicito a ésta, que se agoten todos los procedimientos consultivos al organismo pertinente sobre el siguiente punto:**

Los taludes ejecutados alrededor de la edificación según condiciones requeridas por parte municipal y expuestas anteriormente, según la respuesta efectuada por parte de la Dirección General de Planeamiento que su documento de preguntas de interés, en el punto 8, que dice textualmente, "Aclarado que la condición analizada afecta solo a los movimientos de tierra de la parcela y atendiendo a su finalidad, una vez respetado en el lindero el desnivel máximo de 1.50 m, **podría elevarse la rasante de la parcela progresivamente mediante talud con pendiente adecuada que evitase los perjuicios de los que el precepto normativo pretende preservar a la parcela colindante**", dan condición de planta enteramente subterránea a la planta bajo rasante de uso garaje aparcamiento, ya que según el objetivo que pretende la normativa municipal es la de que ésta, no sea visible desde ningún punto de los espacios libres de la parcela.

[...]"

Consulta:

Teniendo en cuenta el razonamiento expuesto por el interesado en el que se reflejan las siguientes nuevas premisas:

- El total de la edificación se desarrolla en el interior del área de movimiento.
- La parcela en la que se desarrolla la edificación es muy heterogénea a nivel altimétrico.
- Respetando en los linderos el desnivel máximo permitido por el PGOUM, se eleva la rasante de la parcela progresivamente mediante talud con pendiente adecuada hasta alcanzar la cota de planta baja.

- La planta en la que se sitúa el garaje aparcamiento no es visible desde ningún punto de los espacios libres de la parcela.

Estos servicios técnicos, y ante la imposibilidad del interesado de dirigirse directamente a la Dirección General de la Edificación, solicitan aclaración a la CU 11-2024, en la que se especifique si, bajo las premisas anteriores, el garaje aparcamiento proyectado en la modificación de licencia urbanística de la calle Alfar nº15, tramitada con nº de expediente 350/2024/28764, tendría la consideración de enteramente subterráneo tal y como requiere el artículo 8.8.15.2.f). de las NNUU del PGOUM.

Todo lo cual se informa a todos los efectos oportunos”

ANTECEDENTES

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Grado 3º de la Norma Zonal 8. Art.8.8.15.2.f
- CU 56/15 “Edificaciones que ocupan la separación mínima a linderos”.
- Modificación de licencia urbanística de Nueva Planta C/ Alfar 15 nº350/2024/28764
- CU 11/2024 C/ Alfar 15

HECHOS

Se solicita aclaración por parte de la Junta Municipal de Distrito de Moncloa sobre la CU 11/2024 recientemente resuelta, la cual se refiere a la consideración o no de planta “enteramente subterránea” para el sótano de la edificación destinado a dotación de garaje-aparcamiento, teniendo como objetivo el recabar información a la hora de tramitar y resolver la modificación de licencia en curso.

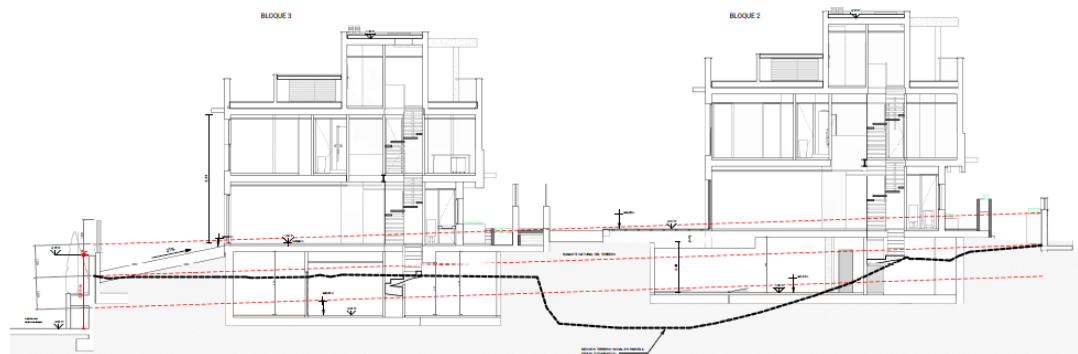
CONSIDERACIONES

La planta “enteramente subterránea” a la que hace referencia el Art. 8.8.15.2.f, como única admisible por debajo de la planta baja dedicada para garaje-aparcamiento, entendemos que debería considerarse en el caso de que esta o parte de esta se sitúe bajo el espacio libre de parcela atendiendo a la Consulta CU 56/15 “EDIFICACIONES QUE OCUPAN LA SEPARACION MÍNIMA A LINDEROS”.

De igual manera teniendo en cuenta el mismo articulado, las zonas de la planta sótano que se sitúen bajo los espacios libres del área de movimiento de la parcela también deben cumplir la condición de planta enteramente subterránea.

Por otra parte, las zonas de sótano emplazadas inmediatamente bajo el forjado de la planta baja del edificio también deben tener esta consideración al ser posible la disposición de taludes terreno hasta la cota de piso de dicho forjado. Esta situación puede contemplarse tanto en las zonas de separación mínima a linderos como en las zonas de retranqueo colindantes con la vía pública.

Sección longitudinal-Emplazamiento, terreno y volumetría-



Sección longitudinal-Posición de la Planta Baja y rasante natural del terreno de la propuesta actualizada-

CONCLUSIÓN

Por lo tanto, ante lo anteriormente manifestado respecto a la aclaración solicitada por parte de los Servicios de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito de Moncloa-Aravaca se señala lo siguiente:

1. Para la edificación en construcción de la C/ Alfar 15 , puede entenderse como planta o zonas de planta sótano “enteramente subterráneas” según lo dispuesto en el Art.8.8.15.2.f las siguientes:
 - a) Aquellas situadas bajo el terreno en las zonas de separación mínima de linderos y espacios no ocupados por edificación del área de movimiento de la edificación en la parcela.
 - b) Aquellas situadas bajo el terreno no ocupado por edificación del área de movimiento de la edificación en la parcela hasta el límite máximo de los taludes de terreno que acompañan al nivel de la planta baja.
 - c) Aquellas situadas bajo la huella de planta baja de la edificación, al ser posible la disposición de taludes terreno hasta la cota de piso de dicho nivel.
2. En este sentido, se manifiesta que no debería tener la consideración de planta “enteramente subterránea” las que sobrepasen la rasante natural del terreno con las zonas ataluzadas definidas para el cubrimiento hasta la cota del forjado de planta baja sobre el espacio libre de parcela. Esta situación se entiende extensiva tanto a zonas de retranqueo y separación a linderos como a la superficie del área de movimiento no edificada de la finca.