

Asunto. C/ Alfar, 15

Ref. CU 11-2024

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por La Junta Municipal del Distrito de Moncloa referida a una edificación sujeta a las condiciones especiales del grado 3º y 4º de la NZ 8.

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 17 de diciembre de 2024, se eleva consulta urbanística por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito de Moncloa (transcrita a continuación), en la que se solicita opinión sobre el asunto de referencia:

"Planeamiento

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

Antecedentes

- EXP. Licencia Residencial 350/2021/00761

*En fecha 07/09/2022 se emite resolución de Licencia Municipal para la construcción de 8 viviendas en **régimen especial de residencial colectiva en la calle Alfar nº15**, en el seno del expediente 350/2021/00761, conforme a los criterios establecidos en el artículo 8.8.15.2 del PGOUM.*

Licencia concedida conforme al PGOUM 1997.

El apartado f) del citado artículo establece que la situación del garaje-aparcamiento será enteramente subterránea en una sola planta.

[...]

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.*

[...]

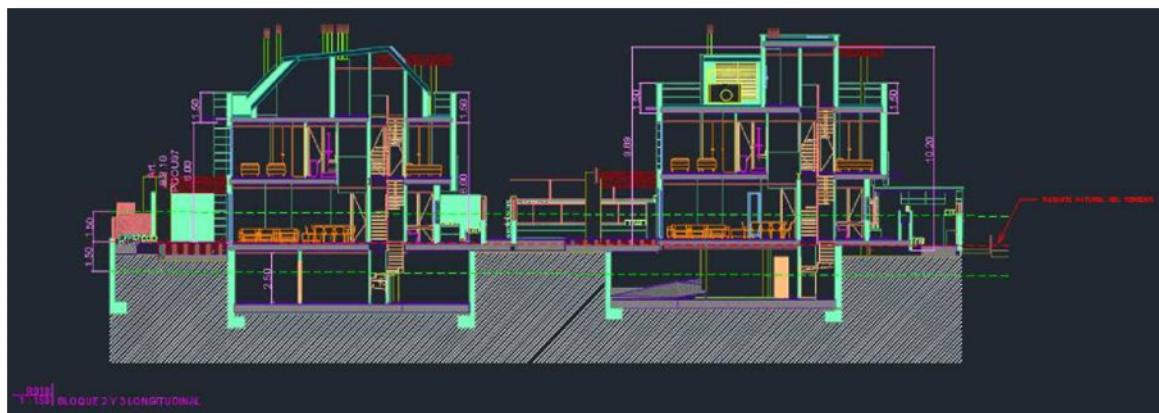
El artículo 6.6.15.4 del PGOUM 1997 define la planta enteramente subterránea del siguiente modo:

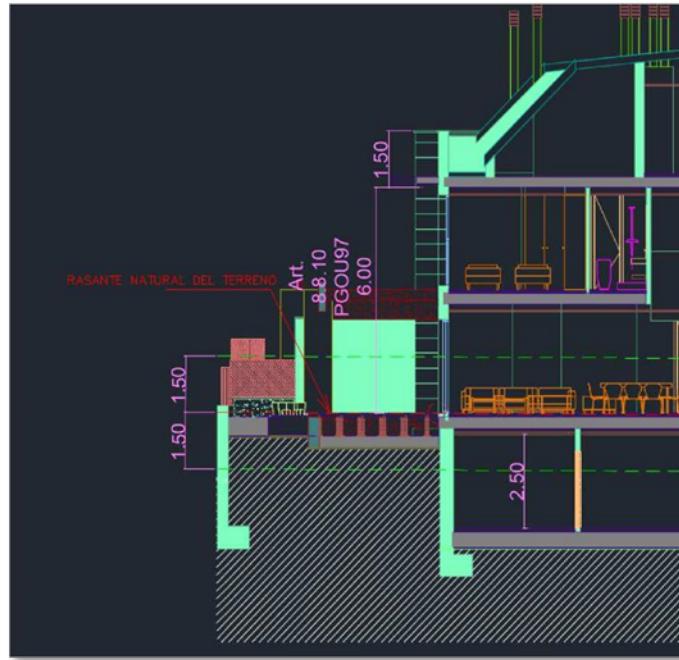
[...]

4. *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.*

[...]

En los planos aprobados en licencia se justificaba la ubicación del garaje aparcamiento enteramente subterráneo, bajo la rasante natural del terreno y en una sola planta:





**- EXP. Disciplina urbanística para paralización de obras
109/2023/03732**

En fecha 30/11/2023 se abre expediente de disciplina urbanística motivado por una instancia general registrada por vecinos de parcelas colindantes a Alfar 15.

En fecha 12/01/2024 los técnicos del Servicio de Medio Ambiente de la Junta de Distrito de Moncloa-Aravaca elaboran Informe Técnico tras girar visita de inspección al emplazamiento de referencia, las conclusiones del informe son las siguientes:

Se propone:

1.- La legalización de las obras que no se ajustan a la licencia urbanística concedida:

- Espacios ampliados en planta sótano descritos en el presente informe.**
- Construcción de pérgolas en espacios libres de parcela.**
- Justificación de la cota de planta baja de las edificaciones conforme a proyecto.**

2.- La suspensión de la ejecución de la obra para que sea tramitada la legalización de aquellas obras que no se ajustan a la Licencia urbanística concedida.

El 09/02/2024 se entrega a los interesados resolución firmada electrónicamente por el Coordinador del Distrito, consistente en:

"Ordenar la suspensión inmediata de las obras: **espacios ampliados en planta sótano, construcción de pérgolas en espacios libres de parcela, justificación de la cota de planta baja de las edificaciones conforme a proyecto** no incluidas en la licencia 350-2021-0761 que se realizan en **CL ALFAR N° 15 A** de conformidad con lo establecido en el artículo 193 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y requerir a **DOMUS RESIDENCIAL ARA VACA G4 S.L.** para que, en el plazo de DOS MESES, solicite la legalización o, en su caso, ajuste las obras o los usos a la Licencia u orden de ejecución según lo dispuesto en el artículo. 194 de la misma Norma, con la advertencia de que en caso de incumplimiento, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 195.3 del mismo texto".

Hechos

- EXP. Modificación de Licencia Residencial 350/2024/28764

En fecha 30/09/2024 se presenta la solicitud de licencia urbanística residencial en la que se solicita la modificación de la licencia tramitada con nº de expediente 350/2021/00761.

El objeto de la licencia es la ampliación de la superficie de la planta sótano, ajustando la ocupación a la de las plantas sobre rasante, **la obra está ejecutada en fase de acabados.**

La modificación de la licencia urbanística se está tramitando conforme al **PGOUM 1997**, al estar la licencia con nº de expediente **350/2021/00761** así tramitada.

Así mismo y fruto del expediente de disciplina nº109/2023/03732, el interesado aporta la documentación gráfica necesaria para justificar que la cota de implantación de planta baja ejecutada en obra es la misma que la planteada y autorizada en la licencia urbanística con nº de expediente 350/2021/00761.

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 1,5 m con respecto a los planos iniciales.

De esta manera la cara superior del forjado de planta baja está aproximadamente 1,5 m por encima de la rasante natural del terreno, la planta sótano en la que se ubica el garaje aparcamiento no cumpliría por tanto la condición establecida en el artículo 8.8.15.2.f) del PGOUM que determina que la situación del garaje-aparcamiento será enteramente subterránea en una sola planta.

[...]

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.*

[...]

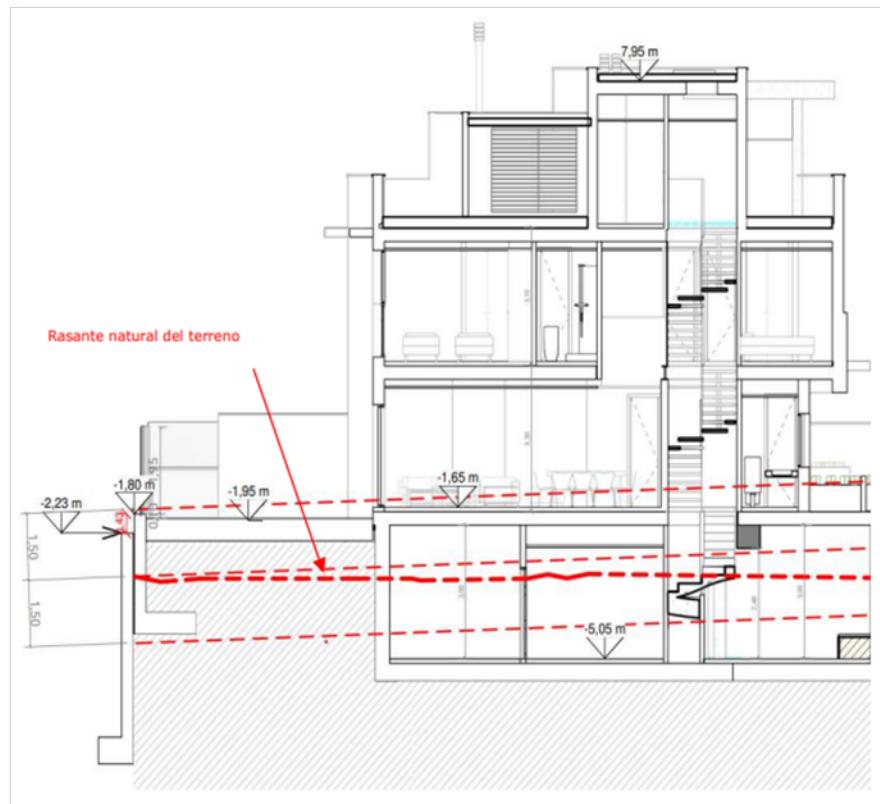
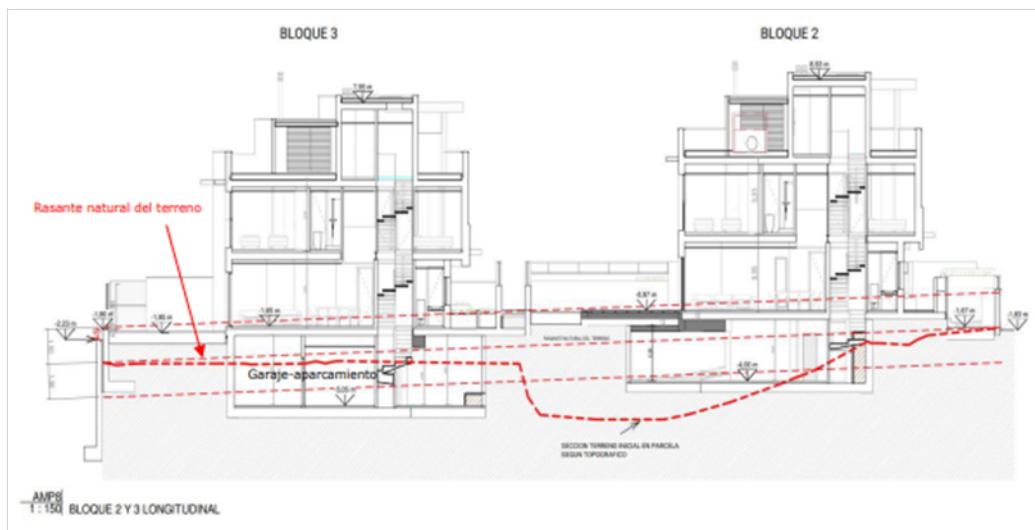
*Conforme a las conclusiones indicadas en la **CU_56-15**, entendemos que para considerar la planta enteramente subterránea la referencia a tener en cuenta será la rasante natural del terreno.*

[...]

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 la 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.

[...]

Así mismo en el plano "AMP10" se observa que se ha elevado el nivel de las tierras en el espacio de separación a linderos y de retranqueo, igualándolo a la cota de implantación de planta baja.



Cuestiones

1.- Teniendo en cuenta que la totalidad de la planta sótano destinada a garaje-aparcamiento se ubica dentro del área de movimiento de la edificación, sin invadir el espacio de retranqueo a

la alineación oficial ni el de separación a linderos.

Bajo la premisa de que si el uso de esa planta sótano fuese distinto al de garaje-aparcamiento, no sería necesario el cumplimiento de la condición de enteramente subterráneo, siendo la volumetría resultante idéntica a la actualmente ejecutada.

¿Podría eximirse de cumplir la condición de ser enteramente subterráneo el garaje aparcamiento, establecida en el artículo 8.8.15.2.f) del PGOUM, si éste se sitúa dentro del área de movimiento de la edificación?

2.- *En la documentación incorporada en el expediente de modificación de licencia urbanística se observa que se ha elevado el nivel de las tierras en el espacio de separación a linderos y de retranqueo, aproximadamente 1,50 m igualándolo a la cota de implantación de planta baja, modificando la rasante natural del terreno en estos espacios y elevando la parcela respecto a las colindantes.*

*Conforme al **PGOUM-1997**, ¿existe alguna posibilidad que permita elevar la rasante natural del terreno en los espacios de separación a linderos y de retranqueo? O bien cabría entender, ¿que la posibilidad de variar el nivel de parcela se limita al área de movimiento?*

3.- *En el supuesto de que el interesado optase de manera voluntaria por adaptar de manera total la intervención a la **Modificación del Plan General, MPG**, conforme a lo indicado en el artículo 6.6.15.1.b).viii) de la Modificación del Plan General que dice:*

viii) En sus linderos, la rasante de las parcelas no se elevará más de 1,50 m respecto de las colindantes, salvo en situaciones preexistentes, en cuyo caso se presentará estudio de implantación que reduzca en lo posible el desnivel original, el cual no podrá incrementarse en ningún caso.

En la consulta planteada en la que se ha elevado el nivel de planta baja de la edificación de la calle Alfar nº15 aproximadamente 1,50 m respecto a la aprobada en el proyecto que obtuvo licencia y como consecuencia directa se pretende elevar igualmente el nivel del suelo terminado de la parcela en el área de separación a linderos de las parcelas contiguas.

¿Podría elevarse el nivel de las tierras de la parcela en el área de separación a linderos por encima de su cota natural del terreno y

de las de sus colindantes una diferencia de altura entre parcelas de un máximo de 1,50m, sin necesidad de estudio de implantación y sin otro tipo de permiso entre colindantes?

ANTECEDENTES

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Grado 3º de la Norma Zonal 8.
- CU 34-2009 Condiciones de los cerramientos de parcela C/ Altair nº 5

HECHOS

Se solicita opinión por parte de la Junta Municipal de Distrito de Moncloa sobre esta cuestión con el fin de poder recabar una mayor información a la hora de tramitar y resolver licencias urbanísticas relacionadas con el artículo 8.8.15. "Condiciones especiales de los grados 3º y 4º" del Compendio de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

CONSIDERACIONES

La edificación objeto de análisis se encuentra en una parcela situada en el ámbito de aplicación de la Norma Zonal 8 y se acoge a las condiciones especiales del artículo 8.8.15 para los grados 3º y 4º, edificación en vivienda colectiva.

En la licencia se han aplicado las normas urbanísticas del compendio de 2021, ya que la licencia nº 350/2021/00761 es anterior a la fecha de modificación de éstas (8 de noviembre de 2023). Además, dado que aún no se ha obtenido la declaración de primera ocupación y funcionamiento, la modificación de la licencia con expediente n.º 350/2024/28764 también se rige por el mismo compendio.

Cuestión 1:

1.- Teniendo en cuenta que la totalidad de la planta sótano destinada a garaje-aparcamiento se ubica dentro del área de movimiento de la edificación, sin invadir el espacio de retranqueo a la alineación oficial ni el de separación a linderos.

Bajo la premisa de que si el uso de esa planta sótano fuese distinto al de garaje-aparcamiento, no sería necesario el cumplimiento de la condición de

enteramente subterráneo, siendo la volumetría resultante idéntica a la actualmente ejecutada.

¿Podría eximirse de cumplir la condición de ser enteramente subterráneo el garaje aparcamiento, establecida en el artículo 8.8.15.2.f) del PGOUm, si éste se sitúa dentro del área de movimiento de la edificación?

Respuesta:

De manera general, y atendiendo al artículo 6.3.12, el área de movimiento se define como el área resultante de aplicar de las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable, determinando así la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. En consecuencia, fuera de la zona resultante de la aplicación de dichas condiciones no hay posibilidad de que la parcela sea ocupada por la edificación, salvo que cumpla con lo establecido en el artículo 6.3.13, o que esta sea enteramente subterránea, según lo dispuesto en el apartado 2 de los artículos 6.3.8 y 6.3.9.

De manera más específica, al analizar las condiciones especiales para los grados 3º y 4º de la norma zonal 8 en viviendas colectivas, el artículo 8.8.15.2 apartado d) descarta la aplicación de las opciones que recoge el artículo 6.3.13. Se aporta el texto del apartado d):

[...]

d) Los edificios respetarán las separaciones a linderos y retranqueos a la alineación oficial, determinados para cada grado. En ningún caso las nuevas edificaciones podrán adosarse a las parcelas colindantes.

[...]

Y, por otra parte, el apartado f) del artículo 8.8.15.2 exige que la planta sea enteramente subterránea cuando se destine a garaje-aparcamiento, sin diferenciar si esta condición aplica a las zonas que están situadas fuera o dentro del área de movimiento.

Se aporta el texto del apartado f):

[...]

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.

[...]

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.

Cuestión 2 (Compendio 2021):

2.- *En la documentación incorporada en el expediente de modificación de licencia urbanística se observa que se ha elevado el nivel de las tierras en el espacio de separación a linderos y de retranqueo, aproximadamente 1,50 m igualándolo a la cota de implantación de planta baja, modificando la rasante natural del terreno en estos espacios y elevando la parcela respecto a las colindantes.*

Conforme al PGOUM-1997, ¿existe alguna posibilidad que permita elevar la rasante natural del terreno en los espacios de separación a linderos y de retranqueo? O bien cabría entender, ¿que la posibilidad de variar el nivel de parcela se limita al área de movimiento?

Respuesta:

En la zona de linderos y, en el marco de las Normas Urbanísticas del Compendio de 2021, se deduce del apartado iv) del artículo 6.6.15.1, tal y como expone la consulta urbanística 34-2009 que, las diferencias de nivel entre parcelas colindantes iguales o menores de 1,50 metros serían intrascendentes.

Se aportan dichos extractos:

[...]

iv) *En el caso de que la topografía del terreno natural, antes de la edificación, presente soluciones de continuidad respecto a las parcelas colindantes edificadas, elevándose más de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la superficie de aquéllas, se presentará estudio de implantación que palie, en el máximo posible el impacto negativo que tal situación supone.*

[...]

[...]

La respuesta al problema planteado puede encontrarse utilizando de forma analógica el criterio del apartado 1.b.iv del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, único lugar donde la norma contempla la problemática de la colindancia de parcelas a distinto nivel. En efecto, este

precepto exige, para edificación aislada y agrupada en hilera o pareada, un estudio de implantación para situar la planta baja del edificio, en los casos de que el terreno natural de la parcela presente soluciones de continuidad respecto de las colindantes, elevándose más de 1,50 metros sobre la superficie de aquéllas, al objeto de aminorar, en el máximo posible, el impacto negativo que producen estas situaciones. Con este criterio, las diferencias de nivel entre parcelas colindante iguales o menores de 1,50 metros serían intrascendentes,

[...]

Por lo tanto, se deduce que la rasante de la parcela puede tener una diferencia de nivel de 1,50 m sobre la rasante de las parcelas colindantes y, para aquellos casos en los que la diferencia de nivel existente es superior a 1,50 m, se requiere que se presente un estudio de implantación, paliando en lo máximo posible el impacto negativo que dicha situación supone.

Cuestión 3 (Compendio 2023):

3.- En el supuesto de que el interesado optase de manera voluntaria por adaptar de manera total la intervención a la Modificación del Plan General, MPG, conforme a lo indicado en el artículo 6.6.15.1.b).viii) de la Modificación del Plan General que dice:

viii) *En sus linderos, la rasante de las parcelas no se elevará más de 1,50 m respecto de las colindantes, salvo en situaciones preexistentes, en cuyo caso se presentará estudio de implantación que reduzca en lo posible el desnivel original, el cual no podrá incrementarse en ningún caso.*

En la consulta planteada en la que se ha elevado el nivel de planta baja de la edificación de la calle Alfar nº15 aproximadamente 1,50 m respecto a la aprobada en el proyecto que obtuvo licencia y como consecuencia directa se pretende elevar igualmente el nivel del suelo terminado de la parcela en el área de separación a linderos de las parcelas contiguas.

¿Podría elevarse el nivel de las tierras de la parcela en el área de separación a linderos por encima de su cota natural del terreno y de las de sus colindantes una diferencia de altura entre parcelas de un máximo de 1,50m, sin necesidad de estudio de implantación y sin otro tipo de permiso entre colindantes?

Respuesta:

Con la modificación de las Normas Urbanísticas, el artículo 6.6.15.1 apartado viii) establece lo siguiente:

"viii) En sus linderos, la rasante de las parcelas no se elevará más de 1,50 m respecto de las colindantes, salvo en situaciones preexistentes, en cuyo caso se presentará estudio de implantación que reduzca en lo posible el desnivel original, el cual no podrá incrementarse en ningún caso."

Con lo que, de nuevo se permite que la rasante de terreno de la parcela tenga una diferencia de nivel de 1,50 m sobre la rasante de terreno de las parcelas colindantes y, en situaciones preexistentes, en las que se supere esa diferencia de nivel de 1,50 m, se reducirá dicha diferencia de nivel lo máximo posible con un estudio de implantación.



CONCLUSIÓN

En relación con lo anteriormente expuesto, y respecto a la consulta urbanística realizada por los Servicios Técnicos de la Junta Municipal del Distrito de Moncloa, se indica lo siguiente:

- De manera general, fuera del área de movimiento, debe ser enteramente subterránea por las condiciones que marcan la separación a linderos y el retranqueo mínimo en el artículo 6.3.8.y .6.3.9.
- De manera específica, atendiendo al art. 8.8.15.2, viviendas colectivas, apartado f), la planta de garaje-aparcamiento debe ser enteramente subterránea dentro y fuera del área de movimiento.

En consecuencia, el cumplimiento de la condición de área de movimiento no exime del cumplimiento de otras disposiciones normativas. En este caso, el apartado f) del artículo 8.8.15.2 establece de manera específica que el uso de garaje-aparcamiento debe situarse en una planta enteramente subterránea, sin distinción de si la planta bajo rasante se encuentra dentro o fuera del área de movimiento, por lo que este requisito debe respetarse en todo caso.

En lo referido a la posibilidad de realizar rellenos en la separación mínima a linderos, tanto en el compendio de 2021 como en el actual, se da la posibilidad de realizar un relleno hasta una altura de 1,50 m sobre la rasante de terreno de las parcelas colindantes, atendiendo siempre al artículo 6.6.19 de las NNUU. Si la diferencia de nivel existente entre las rasantes de terreno de las parcelas es superior a 1,50 m, se requiere un estudio de implantación que reduzca en lo posible el desnivel original.