



## **DEPARTAMENTO DE URBANISMO**

### **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE MONCLOA-ARAVACA

**FECHA:** 24 de abril de 2007

**ASUNTO:** plantas inferiores a la baja. Consideración como plantas sobre rasante.  
Titularidad de la parcela . C/San Gerardo s/n

---

#### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*En relación con el expediente nº 109-03-536, en que se solicita la licencia para instalación de un Centro Geriátrico en la C/. San Gerardo s/n., venimos a manifestar:*

- 1. Según el informe respuesta a consulta planteada por la propiedad en la G.M.U., de fecha 11 de Noviembre 1999, se remite a la aplicación de la Norma 5.3º del P.G.*
- 2. En la aplicación de dicha Norma se plantean en el proyecto presentado hasta 6 alturas en la parte más desfavorable de la acusada pendiente del terreno, cuando la propia Norma 5.3º no permite más de 4 plantas y ático.  
El Artº. 8.5.10 define que la cota de plata baja a de tomarse, como cota de origen y referencia, lo cual da lugar a las citadas 6 plantas en la cota de mayor pendiente.*

*Asimismo, nos remite el Art.º. 8.5.10, al Artº.6.6.15, en cuanto a interpretaciones de la posición de la planta baja, donde en el apartado 1.b.IV y 1.b.V, aluden a la situación concreta de la topografía natural del terreno y el impacto negativo a que el proyecto presentado da lugar.*

*Al margen de consideraciones que la calificación del P.G. presenta como Equipamiento Privado en el interior de una manzana casi cerrada en su totalidad, donde el interior de amplias dimensiones se encuentra actualmente ajardinado en gran parte, y donde la edificación que se proyecta va a dar lugar a la casi anulación de la misma con afección al asoleo de las viviendas colindantes. Se observa en las supermanzanas existentes en el sector los grandes espacios interiores libres de edificación, (solo subterránea para*



*aparcamientos), sorprendiéndonos que el interior de la manzana en cuestión propiedad inicial de la Junta de Compensación, no hubiera sido objeto de cesión como ocurrió en la citadas manzanas colindantes.*

*En cualquier caso y habiendo visitado el sector intuimos que pueden originarse conflictos vecinales, por lo que estimamos serían convenientes las siguientes actuaciones:*

- 1. Indagar en profundidad si la parcela o patio de manzana no fue en su día objeto de cesión al Ayuntamiento por los promotores de las viviendas que componen dicha manzana y que fue vendida a particular en el año 2001.*
- 2. En caso de confirmarse la propiedad privada plantear la cota de la planta baja no sólo en la de referencia del lindero frontal a al C/. San Gerardo, sino establecerla en relación con la cota del terreno (muy pendiente) en todo el perímetro de la edificación que se pretende con lo cual se cumpliría el Artº. 8.5.9 de cuatro plantas y ático y el Artº. 6.6.15.3 que hace referencia a la cota del terreno y apartados 1.b.IV y 1.b.V.*

## **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el jefe del Departamento Técnico de la Junta Municipal del Distrito de Moncloa-Aravaca, se informa lo siguiente:

- Respecto de la 1ª pregunta:

Según el plano de Ordenación (hoja O-52/4) la parcela está calificada de uso Dotacional de Servicios Colectivos, Equipamiento Privado.

Asimismo consta en el expediente la alineación oficial, con nº de exp. 7.435/00, expedida el 18 de octubre de 2000, donde se afirma que la parcela "es solar", regulada por la norma zonal 3.2º.

En el expediente que se ha remitido a este servicio aparece un extracto, se adjunta una copia del proyecto de compensación, aportado por el interesado el 21 de mayo de 2.004, si bien esta documentación no tiene sello de entrada en el Registro municipal, en la que figura que la parcela es una zona escolar adjudicada a la Junta de Compensación Dehesa de la Villa.

A la vista de lo expuesto y siempre que por la Junta Municipal se compruebe que el extracto anterior coincide con el proyecto de compensación original de los



archivos municipales y que en él no aparece condición alguna que desvirtúe lo anterior, el solar no fue objeto de cesión al ayuntamiento.

- Respecto de la 2ª pregunta:

De acuerdo con el informe del departamento de Iniciativa Privada II, de 11 de noviembre de 1.999, basado en el acuerdo nº 31 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, a la parcela le son de aplicación los parámetros edificatorios de la norma zonal 5-3º.

Para esta norma zonal las Normas Urbanísticas, en su artículo 8.5.9, establecen que el número de plantas desde la cota de nivelación de planta baja será de cuatro (4).

En la norma zonal 5, la cota de origen y referencia coincide, según el artículo 8.5.10, con la de nivelación de la planta baja y se debe situar de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.6.15. Según el apartado 1.b.i) de este artículo, en edificación aislada, el nivel de suelo de la planta baja se situará entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

La parcela, de 2.696,56 m<sup>2</sup>, se sitúa en el interior de una manzana, rodeada de edificaciones residenciales, con un pequeño lindero frontal, comparado con el tamaño de la parcela, de 15,26 metros de longitud.

Respecto a ese lindero se cumple el artículo 6.6.15.1.b.i), pero dado que la parcela tiene un desnivel, en el punto más desfavorable, de 6,85 metros existen plantas inferiores a la baja que incumplen el artículo 6.6.15.3 que especifica que:

*las plantas inferiores a la baja cuya cara superior de forjado de techo se encuentre a distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de al rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos, plantas sobre rasante.*

Por ese motivo en varios alzados y secciones se observa que por encima de la rasante del terreno existen 6 plantas en vez de las 4 máximas admitidas, ya que en ningún momento se banquea el edificio teniendo en cuenta la topografía del terreno. No hay que olvidar que el artículo 6.10.19 de las Normas Urbanísticas exigen que las obras de nueva edificación se proyecten tomando en consideración la topografía del terreno y el impacto visual de la construcción sobre el medio que la rodea.

El Plan General prevé, en su artículo 6.6.15.1b.v) que:

*Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en*



**Área de Coordinación Territorial**  
Dirección de Servicios de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467

*posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle*

Por lo tanto, si se mantiene la cota de nivelación de planta baja será preciso banquear el edificio para evitar que plantas inferiores a la baja se consideren a todos los efectos plantas sobre rasante o bien se formulará un Estudio de Detalle para situarla en otra posición.

LA JEFA DE LA UNIDAD TÉCNICA

Fdo.: M<sup>a</sup> Cruz Prieto Fraile

V<sup>o</sup>.B<sup>o</sup>.  
LA JEFA DEL SERVICIO DE  
COORDINACIÓN DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:  
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE  
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M<sup>a</sup>. Eloísa Castañeda Mella.

Vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

EL CONCEJAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: José Manuel Berzal Andrade