



## **SERVICIO DE COORDINACIÓN DE URBANISMO**

### **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CARABANCHEL

**FECHA:** 14 de septiembre de 2004

**ASUNTO:** CONSTRUCCIÓN DE ENTREPLANTAS EN PLANTAS ÁTICO.  
ADMISIBILIDAD DE ÁTICOS EN DUPLEX.

---

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

*Se solicita en esta Junta Municipal licencia de obra de nueva planta para uso residencial de vivienda colectiva (NZ-4), en la que el ático propuesto presenta dos alturas, a saber: una sobre el forjado de techo de la última planta permitida y con acceso desde las zonas comunes del edificio, y otra más sobre la anterior, ocupando el bajo cubierta, con acceso privado desde dicha planta. En definitiva, lo que la R.A.L.E. define como "dúplex".*

*Como establecen los artículos 6.6.11 y 6.6.15 de las NN.UU., ratificado por acuerdo nº 137 de la Comisión de Seguimiento del Plan General (en adelante: la Comisión) el ático es una construcción admisible por encima de la última planta permitida, cuya cubierta, como así también lo informa la citada Comisión, no tiene por qué ser plana obligatoriamente, pudiendo ser inclinada, según las condiciones regulas por el artículo 6.6.11.3 de las NN.UU.*

*Por otro lado, el posible aprovechamiento para uso residencial en planta bajo cubierta fue objeto de consulta urbanística en el año 1998, produciendo el acuerdo nº 23 de la Comisión, según el cual se proponía la redacción de un Plan Especial Temático que estudiara en profundidad la cuestión; Plan Especial que en el año 2002 seguía sin elaborarse, como afirma la Comisión en el punto 5º de la sesión celebrada el 4 de marzo de dicho año.*

*No obstante lo anterior, la Comisión acuerda que (sic.) "la disposición del forjado de suelo de la planta bajo cubierta no afecta al nivel de referencia de la altura de cornisa, ..., no alterándose la envolvente del sólido capaz deducible de la ordenación urbanística aplicable".*



*Desde este punto de vista del volumen edificable, se podría concluir que la solicitud planteada es admisible, por cuanto no se alteran las condiciones de altura ni la volumetría del ámbito, y siempre que se de cumplimiento a las restantes condiciones de ordenación (edificabilidad máxima, programa de vivienda, etc.)*

*Por el contrario, surge una segunda línea argumental que matiza y cuestiona la anterior conclusión. Plantearemos la cuestión desde el punto de vista de considerar la planta dúplex como una entreplanta del ático.*

*Según el artículo 6.6.15.6 de las NN.UU., la altura libre de piso por debajo y por encima de la entreplanta deberá ser igual o superior a 250 cm., lo cual se cumple en la sección central del dúplex.*

*Ahora bien, previamente, el artículo 6.6.14.8 de las NN.UU., fija en 3 metros la altura máxima de piso para la planta ático, con lo que parece deducirse que esta cota no debe superarse en ningún punto, y consecuentemente, no se podrá resolver en el mismo una entreplanta con altura suficiente por encima y por debajo.*

*Supongamos, no obstante, admisible la construcción de un ático con cubierta inclinada e interior abuhardillado, cuya cota máxima en la intersección de la fachada con el arranque de cubierta no supere los 3 metros, permaneciendo inalterables las condiciones volumétricas y de altura de norma zonal.*

*Conectando ambos argumentos, y siempre que se cumplan las restantes condiciones del artículo 6.6.15.6, ¿Se podría autorizar la construcción de una entreplanta en el bajo cubierta de la planta ático?*

*En definitiva: ¿Es admisible la construcción de áticos en dúplex?. ¿Bajo qué condiciones?.*



## **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el jefe del Departamento de Servicios Técnicos de la Junta Municipal del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

La entreplanta se define en el art. 6.6.15-6 de las NN.UU. del PGOUM como aquella planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

Por otro lado el ático se define en el apartado 8 del mismo artículo como la planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, debiendo estar retranqueada tres (3) metros como mínimo de las fachadas exteriores y su altura de piso no podrá ser superior a tres (3) metros.

Aunque en principio ante estas definiciones sería admisible construir una entreplanta en una planta ático, la limitación de 3 metros de la altura de piso en esta última hace que sea imposible conseguir que la altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta sea igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros que exige el PGOUM.

Ahora bien, lo que aquí se plantea es la posibilidad de que el forjado de techo de la planta ático sea la cubierta inclinada del edificio y la entreplanta se posicione en el nivel que habitualmente ocupa el suelo de la planta bajo cubierta, de forma que el volumen o sólido capaz del inmueble sea el mismo que si no existiera la entreplanta.

La Comisión de Seguimiento del Plan General ha adoptado varios acuerdos sobre las plantas bajo cubierta y las planta ático. A continuación se transcriben los más relevantes:

**TEMA Nº 73**, (adoptado en sesión celebrada el 23-10-1998. BAM 28-1-1999)

Construcción de entreplanta en la última planta del edificio, cuyo forjado de techo es la cubierta inclinada del inmueble: interpretación del art. 6.6.15-6 de las Normas urbanísticas

ACUERDO:



*A tenor de la propia definición de entreplanta, dada por el Artículo 6.6.15.6 de las Normas Urbanísticas, se considera admisible su construcción en la última planta del edificio siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en dicho artículo de las NN.UU.*

**TEMA Nº 204** (adoptado en sesión de 20-12-2001. BAM 11-07-2002)

Plantas bajo cubierta destinadas uso residencial: licencia para 9 viviendas unifamiliares en la calle de Anita Vindel, sin número.

ACUERDO:

*1º. Con carácter transitorio, y en tanto no se redacte el Plan Especial a que se refiere el acuerdo correspondiente al tema número 23 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, y a los efectos de la correcta interpretación de las disposiciones normativas contenidas en el Plan General, debe entenderse que la "planta bajo cubierta" de un edificio es aquella que está situada entre la cara superior del forjado de la última planta permitida y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta del edificio, con la pendiente establecida al efecto.*

*2º En el caso concreto del asunto del epígrafe, cabe señalar que la disposición del forjado del suelo e la "planta bajo cubierta" no afecta al nivel de referencia de la altura de cornisa, que constituye el elemento básico para el correcto posicionamiento de la edificación respecto a sus zonas colindantes, no alterándose la envolvente o sólido capaz deducible de la ordenación urbanística aplicable.*

**TEMA nº 226** (adoptado en sesión de 5-12-2002- BAM de 2-10-2003)

Tipo de cubierta admisible por encima de las plantas ático.

ACUERDO:

*Interpretar el Artículo 6.6.11.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General en el sentido de que la cubierta de los áticos no tiene por qué ser plana obligatoriamente, pudiendo ser una cubierta inclinada, en iguales condiciones que las reguladas de forma explícita para los torreones en el apartado 1.a) del referido Artículo.*

Si se analiza todos estos acuerdos se observa que en todos ellos la interpretación, ha tenido en cuenta los criterios que se establecen en el art. 1.1.5-5 del PGOUM, de manera que ha prevalecido la imagen urbana o final del edificio, que no es otra que volumen o sólido capaz, a las definiciones tasadas que hacen las normas de las distintas plantas.



Por eso cuando el art. 6.6.15-8 del PGOUM exige que la altura de piso del ático sea como máximo 3 metros lo hace para conseguir que la planta ático no sobresalga del plano trazado a 45º del borde superior del forjado de la última planta, tal como establece el art. 6.6.11 del PGOUM, extremo que se cumple de igual manera si se construye la entreplanta tal como se plantea en la consulta.

Por otra parte y dado que la entreplanta es abuhardillada, la altura mínima de los parámetros verticales será de 1,20 metros, tal como establece la Orden de 29 de febrero de 1944 del Mº de la Gobernación sobre las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas, teniendo al menos los 2,50 metros de altura libre exigido por la normativa urbanística en la sección media del dúplex.

Por último, y dado que continuamente se están planteando consultas sobre aprovechamientos para uso residencial en plantas bajo cubierta (ver acuerdos de la Comisión de seguimiento del PGOUM nº 23, 73, 137, 177, 204, 211 y 226) se realiza con esta misma fecha nota de servicio interior a la Subdirección General del Plan General de la Gerencia Municipal de Urbanismo para que redacte el Plan Especial temático previsto en el Plan (PET.15 de miradores y utilización de cubiertas) lo más pronto posible, propuesta que ya hizo la CSPGOUM en su acuerdo nº 23, que permita articular de forma general las plantas bajo cubierta.

En base a lo anteriormente expuesto se emite la siguiente:

### **CONCLUSIÓN**

**1º).- Siempre que no se modifique la envolvente o sólido capaz deducible de la ordenación urbanística aplicable será admisible la construcción de plantas ático-dúplex con la planta bajo cubierta mediante la construcción de una entreplanta.**

**2º).- La altura libre por debajo de la entreplanta será 2,50 metros y por encima será 1,20 metros en el punto más desfavorable y 2,50 metros en la sección media, de la zona abuhardillada**



**3º).- Se respetaran en todo caso las condiciones de edificabilidad y programa de vivienda.**

Madrid, 14 de septiembre de 2004  
LA JEFA DE LA UNIDAD TÉCNICA

Fdo.: M<sup>a</sup> Teresa Sánchez-Portal García-Velasco

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

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:  
LA DIRECTORA GENERAL DE  
COORDINACIÓN TERRITORIAL

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 DEL ÁREA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

José Manuel Berzal Andrade