



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE CARABANCHEL  
**FECHA RECEPCIÓN:** 9 de octubre de 2006  
**ASUNTO:** Planta baja porticada en Norma Zonal 4.

---

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

*A la vista de la consulta realizada por D. Javier Góngora Román respecto a la posible realización de una planta baja porticada en un solar regulado por la Norma Zonal 4, y a la inclusión en el expediente de consulta de un informe realizado por el Departamento de Estudios y Comunicación en el cual equipara una planta baja porticada a un soportal, y por tanto incluye este modelo de edificación en las permitidas en dicha Norma Zonal, discrepando respecto al tema en cuestión con el Departamento de Servicios Técnicos de esta Junta Municipal debido a las razones que se exponen a continuación:*

*El soportal queda definido en el Artículo 6.10.7 de las Normas Urbanísticas como: “Un retranqueo de ancho interior libre que será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura superior o igual a la de la planta baja del edificio, según las condiciones del uso de la norma zonal, o de la ordenanza particular del planeamiento correspondiente”.*

*La planta baja porticada queda definida en el Artículo 6.6.15.2 de las Normas Urbanísticas como: “Aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación y, en edificación aislada no computará como número de plantas. En las áreas de planeamiento incorporados y en las áreas de suelos urbanizables incorporados, salvo en vivienda unifamiliar y en tipología de edificación cerrada, a fin de posibilitar la implantación de plantas porticadas cuando las alturas definidas en sus condiciones particulares impidan su implantación se podrá elevar la altura permitida el mínimo necesario con un máximo de un (1) metro, siempre y cuando se sigan cumpliendo las condiciones de posición del edificio”.*

*Por lo que se entiende que son modelos constructivos diferentes, el primero de ellos, es decir, el soportal, está expresamente permitido en la Norma Zonal 4 en el Artículo 8.4.6 pero no hace dicho artículo ninguna mención a la planta baja porticada por lo que es una causa para interpretar que ésta no estaría permitida. También este mismo artículo dispone que las fachadas exteriores se deben situar sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura salvo en los tres tipos de actuaciones en los que permite separarla paralelamente que se enumeran en dicho artículo:*

- a) En actuaciones por manzana completa.*
- b) En actuaciones sobre frente de manzana completo, en toda su altura y longitud:*



- i) *La fachada exterior recayente a la alineación oficial a partir de la planta primera, admitiéndose en planta baja la construcción de los soportales contemplados en el Art. 6.10.7.*
- ii) *Con un desplazamiento mínimo de tres (3) metros. En este caso el fondo máximo edificable se tomará desde la fachada retranqueada, siendo susceptible de ocupar el espacio interior comprendido entre dicho fondo y las bisectrices de los ángulos formados en los puntos de intersección de los linderos laterales y una línea paralela a la alineación oficial trazada a doce (12) metros, respetándose en la separación a linderos laterales y testero las mismas condiciones que para este último determina el art. 8.4.5-2.*

*El espacio libre resultante del retranqueo deberá ajardinarse, no admitiéndose los aparcamientos en superficie ni superarse en ninguno de sus puntos la cota de nivel de la rasante de la acera.*

- c) *Áticos y patios abiertos a fachada, estos último por encima de la planta primera, en el supuesto b)i).*
- d) *En parcelas de esquina, mediante chaflanes dispuestos perpendicularmente a la bisectriz ángulo formado por las alineaciones oficiales, con un frente de cuatro (4) metros.”*

*No siendo esta la situación que se da en una planta baja porticada puesto que en este caso la fachada en planta baja no está retranqueada porque ni siquiera existe.*

## **INFORME:**

Vista la consulta formulada por la Sección de Licencias del Distrito de Carabanchel en la que se solicita que se informe sobre la posible realización de planta baja porticada en el solar sito en la Avenida de Pedro Díez s/n, regulado por la norma zonal 4, se informa lo siguiente:

La planta baja porticada se encuentra definida en el punto 2 del artículo 6.6.15 de las NN.UU. como aquella planta baja cuya superficie cerrada no supera una tercera parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio; en dicho artículo no se impide su implantación en ninguna de las distintas clases de suelos, áreas o normas zonales del Plan General, diferenciando entre edificación aislada y otras tipologías edificatorias a efectos de la consideración de dicha planta en el cómputo de número de plantas.

La norma zonal 4 tampoco establece en ninguno de los artículos en los que regula sus condiciones particulares la imposibilidad de realizar plantas bajas porticadas.

Por otra parte del análisis del Capítulo 8.4 Condiciones particulares de la Zona 4, Edificación en manzana cerrada, en el artículo 8.4.6 establece que, salvo en los casos que contempla dicho artículo, el edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura.



**Área de Coordinación Territorial**  
Dirección General 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  
urbanismo@munimadrid.es

La definición de fachada en el PGOUM/97 (art. 6.3.6) es “aquellas superficies que junto con la cubierta, por encima del terreno, separa el espacio edificado del no edificado y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas”.

La planta baja porticada constituye un espacio edificado que contiene todos los elementos constructivos pero cuya fachada carece de materialización salvo, en el presente caso, por los pilares y la verja de cerramiento. No obstante y dado que el artículo 6.3.6 de las NN.UU. menciona “superficie” sin señalar el grado de materialización de la misma se considera que cabe la admisión de dicha planta en la norma zonal 4.

Madrid, 6 de noviembre de 2006