

Ref.: c.u. 32 /2009

**ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de San Blas relativa a autorización de licencia en local con el 100% de superficie de entreplanta, calle Esfinge nº 24.**

Con fecha 21 de abril de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de San Blas relativa a autorización de licencia en local con el 100% de superficie de entreplanta, calle Esfinge nº 24.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

### ANTECEDENTES

#### Planeamiento

- - *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (aprobación definitiva 7/3/1985)*
- - *Vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (aprobación definitiva 17/4/1997)*

#### Licencias

- - *Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 2827/1991/1017, concedida por Decreto de 3 de febrero de 1992.*

### CONSIDERACIONES

El Distrito de San Blas, con ocasión de la tramitación de la consulta urbanística relativa al expediente nº 117/2009/2156, formula consulta sobre la posibilidad de autorizar locales que, por segregación de un local original, resultan con entreplantas del 100% de su superficie útil.

En el caso en estudio, un local de planta baja del edificio construido al amparo de la licencia de expediente nº 2827/1991/1017, que disponía de una entreplanta con el 50% de su superficie útil, fue segregado en cinco locales en el año 2007. Dos de los locales resultantes no disponen de entreplanta y los otros tres tienen entreplantas con el 100% de su superficie útil. Ante lo cual, se plantea si existe alguna posibilidad de legalizar esta situación de hecho.

En su estado original el local se adaptaba a las determinaciones de la normativa del Plan General de 1985, con el que fue otorgada la licencia de construcción del edificio, y a la del vigente Plan General, ambas con regulaciones de las entreplantas coincidentes en esencia.

Lo cual descarta cualquier posible situación de fuera de ordenación originaria que pudiera condicionar el análisis normativo del caso planteado.

Las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana regulan las entreplantas en el apartado 5 del artículo 6.6.15. De esta regulación se desprende, de forma inequívoca, la necesaria adscripción de la entreplanta al local que la aloja y la limitación de su superficie al 50% de la superficie útil de éste, que sólo puede incrementarse con la que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje del edificio. Si alguna de estas dos condiciones no se respeta, como en el caso en estudio, la entreplanta pierde su carácter, pasa a ser una planta de piso más y se incorpora en el cómputo de plantas del edificio a efectos de la altura en número de plantas (artículo 6.6.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General). Si el edificio que la incorpora dispone del número de plantas máximo autorizado, como también sucede en este caso, la consecuencia es un exceso inadmisibles de altura del edificio. Por lo tanto y consecuentemente, la respuesta a la cuestión planteada tiene que ser necesariamente negativa.

## CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se ha de aplicar el siguiente criterio:

Una entreplanta de superficie superior al 50% de la superficie útil del local al que está adscrita, salvo que el exceso corresponda a la realizada sobre el acceso al garaje del edificio, pierde su carácter, pasa a ser una planta de piso más y se incorpora en el cómputo de plantas del edificio. Por ello, una entreplanta de estas características implica un exceso inadmisibles de altura en número de plantas, en el supuesto de que el edificio que la incorpora disponga del número de plantas máximo autorizado.

Madrid, 03 de julio de 2009