

CONSULTA URBANÍSTICA 31/2001

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SALAMANCA

FECHA: 17 de abril de 2001. (277)

ASUNTO: DISTINTOS ASPECTOS DE LA NORMA ZONAL 1, GRADO 6°. CARACTERÍSTICAS DE LOS TORREONES. VIVIENDA EXTERIOR. DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELAS CERRADOS. ALTURA MÁXIMA DE LAS CUBIERTAS.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Teniendo en cuenta las nuevas competencias de las Juntas Municipales entre las cuales se encuentra la tramitación de licencias de nueva planta en la Ordenanza 1.6 nos encontramos casi siempre con los problemas que exponemos a continuación, queriendo someter los mismos a la Comisión de Interpretación del Plan General:

1º. En la Ordenanza 1 grado 6º el patio que se genera en el testero de la parcela el cual se une con los de otras parcelas ¿tiene consideración de patio de parcela o patio de manzana? Pues hay que considerar que en ese grado no existen alineaciones interiores, aunque la ordenanza 1 pretende conformar en su interior un patio de manzana.

2º. En el artículo 8.1.15 punto 3 a) i) dice que los planos de fachada del ático se retranquearán obligatoriamente respecto a las fachadas exteriores recayentes a vía o espacio público o a "patio de manzana" una distancia mínima de 3 mts. ¿Esto es aplicable al grado 6º? Teniendo en cuenta la pregunta anterior sobre si dicho patio conforma o no un patio de manzana.

3º. Según el artículo 8.18.17 los cuerpos volados no están contemplados en esta Ordenanza pues solo se habla de balcones, balconadas y miradores. El artículo 8.1.18 hace referencia a la Ordenanza de Rehabilitación Urbana la cual en su artículo 2.6.3 autoriza los cuerpos volados y dice que se autorizan "preferentemente" a las zonas 1 grados 3 y 4 ¿se podría aplicar al grado 6º?

Si computan edificabilidad, ¿cómo dice que a la edificabilidad máxima permitida se le podrá sumar lo que pudiera resultar de la construcción de los miradores autorizados?.

Por lo tanto ¿los cuerpos volados computan o no edificabilidad?.

Así mismo existen dudas de interpretación en las determinaciones generadas(sic) siguientes:

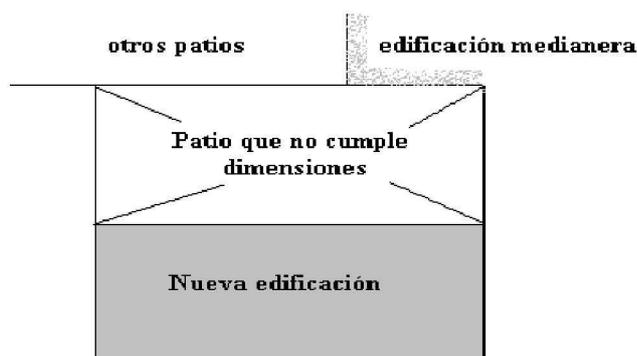
1º. Según el artículo 6.6.15.9 torreones, en su apartado a) dice que la proyección horizontal sobre la fachada será inferior o igual a 3,50 mts y algunos lo interpretan de la siguientes manera:



¿Es esto correcto o tiene que proyectarse de fachada a fachada los 3,50 mts?.

2º. ¿Se permiten torreones en la fachada trasera a patio de parcela o de manzana?. El artículo 6.6.15.9 habla de fachada exterior, en el artículo 6.3.6.b)i) los define cuando son visibles desde la vía pública o espacios libres en general a excepción de los que delimitan los "patios de parcela cerrados".

3º. El artículo 7.3.3 establece las condiciones de vivienda exterior en tipología edificatoria de manzana cerrada i i i) pero al mismo tiempo dice que "justificadamente se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores en atención a las circunstancias tales como la configuración parcelaria, topográfica etc., etc. Esto da lugar a que la mayoría se busquen justificaciones sobre todo cuando se refiere a la Ordenanza 1-grado 6º y no cumplan con las dimensiones establecidas dejando a nuestro criterio su aprobación, cosa que genera un mar de dudas pues se suelen producir casos especiales tales como el siguiente:



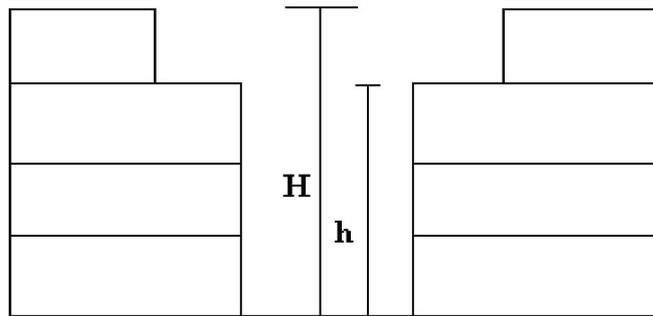
Reducen las dimensiones del patio basándose en que el patio se une con otros patios, en que este tiene soleamiento etc., etc., pero tiene una medianería de

otro edificio en 1/3 aproximado de la embocadura del patio ¿en este caso cómo podríamos resolverlo?.

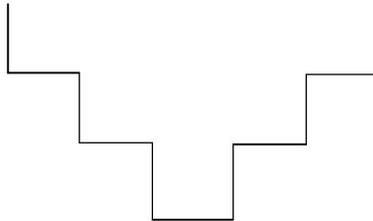
Sobre este punto de interpretación y de justificaciones creemos que debiera establecerse un criterio general a fin de evitar la disparidad de criterios que pudieran originarse.

4°. En los patios de parcela cerrados algunos pretenden reducir sus dimensiones en función de la reducción del cómputo de la altura.

Ejemplo: Se retranquean una o varias plantas y sólo pretenden contabilizar la altura (h) hasta el retranqueo para reducir así las dimensiones del patio, en vez de la altura total H .



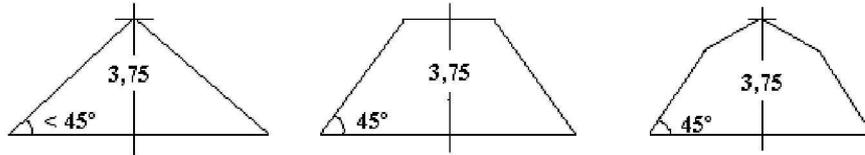
Creo que esto llevándolo a un extremo daría una configuración como ésta:



5° El artículo 6.6.11 punto 1 apartado a) las pendientes de cubierta deberán tener una inclinación máxima de 45° pudiendo darse el caso según las dimensiones de la edificación de que la cumbrera se encontrase a una altura mayor de 3,75 mts.

- a) ¿Puede la cumbrera estar a más de 3,75 mts, o se limita a esta altura el máximo permitido?.
- b) En el supuesto de que no se pueda pasar de los 3,75 mts, se pueden dar dos casos:
 - 1) Rebajar la pendiente de los faldones de forma que la cumbrera quede a 3,75 mts.

- 2) Mantener la inclinación a 45° hasta 3,75 mts, rematándolo con un plano horizontal (mansarda).



- c) Permitir la altura de cumbrera donde se corten los planos a 45°.

¿Cuál o cuáles de estas soluciones sería la correcta?.

6°. El artículo 6.6.19 d) miradores establece que la suma de las longitudes de todos los miradores no podrá ser superior al 25% de la suma de las longitudes de pisos en cada fachada.

- a) Se pueden agrupar miradores en algunas plantas en detrimento de las restantes o tienen que darse a cada planta los que les correspondan.
- b) En edificaciones en esquina con chaflán ¿pueden permitirse miradores en el citado chaflán aunque estos superen el 25% de este?.

¿Se considera como una fachada independiente o se puede asociar a alguna de las otras dos fachadas a fin de permitir el mirador?.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de sección de Obras de la Junta Municipal del Distrito de Salamanca sobre distintos aspectos de la norma zonal 1, grado 6°, se informa lo siguiente:

A). Contestación a la 1ª pregunta

Los patios de manzana se definen, según el art. 6.7.12-2.b), como “ aquellos que tienen definida gráficamente por el planeamiento su forma y su posición para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre”.

En el Plano de Condiciones de la Edificación no se fijan alineaciones interiores para el grado 6° de la norma zonal 1, ya que es la propia norma zonal, en su art. 8.1.14-4 la que establece el fondo máximo de la parcela en 25 m., teniendo además presente el art. 8.1.12 de las NNUU, que a continuación se transcribe:

“Como condición particular se establece que para los grados 4° y 6° se dejará al fondo de la parcela un espacio libre que ocupe todo su ancho y que

cumpla las condiciones que para los patios de parcela se fijan en estas normas en función de las luces rectas de las piezas o locales recayentes a dichos patios”

El *espacio libre* que debe disponerse obligatoriamente al fondo de la parcela no es un *patio de manzana* pero participa simultáneamente de la naturaleza de este así como de la de un *patio de parcela*, ya que por un lado debe cumplir las condiciones de los “patios de parcela” y por otra la finalidad del “espacio libre” es coincidente con la de “un patio de manzana”.

B). Contestación a la 2ª pregunta

Sobre este asunto la Comisión de Seguimiento del Plan General ha adoptado el acuerdo nº 2 en su sesión de fecha 23 de Mayo de 2001, del cual le adjunto copia.

C). Contestación a la 3ª pregunta

El art. 8.1.18 de las NNUU establece que “*dentro de la zona regulada por el APE 00.01 se tendrán presentes las disposiciones de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana*” (en adelante ORUGA). Así mismo esta ordenanza en su art.1.1 fija que su ámbito de aplicación se circunscribe al ámbito del APE 00.01.

Conviene recordar que las parcelas reguladas por el grado sexto de la Norma Zonal 1 no están incluidas dentro del APE 00.01 y por lo tanto no le es de aplicación la ORUGA. Ahora bien, según el art. 8.1.2 del Plan General este grado “*constituye una zona de transición entre la alta densidad del centro y la más moderada de la periferia, y debe regularse por una norma zonal semejante a la de los ensanches por la influencia visual que ejercen sobre el mismo*”.

Además, según al art. 8.1.12, las soluciones deberán estar debidamente justificadas mediante el estudio de los edificios y calles circundantes y su solución definitiva deberá ser favorablemente informada por la CIPHAN que, razonadamente, determinará los criterios a los que debe sujetarse la composición de las fachadas.

Parece coherente que si la ORUGA permite cuerpos volados cerrados (art. 2.6.3) siempre que se encuentren presentes de forma significativa en el entorno y armonicen con su ambiente, dentro de su ámbito de aplicación, es decir el APE 00.01, y con las condiciones que el mismo artículo se fijan, también puedan permitirse en el grado 6º de la norma zonal 1 cuando se den estas circunstancias y su solución cuente con el informe favorable de la CIPHAN, y en consecuencia los cuerpos volados computarán edificabilidad tal como establece el art. 2.6.3 de la ORUGA.

Ahora bien, el mismo artículo permite que a la edificabilidad máxima concedida por la normativa se le pueda sumar la que pudiera resultar de la

construcción de los miradores autorizados. En el caso de la norma zonal 1, grado 6° no existe base legal para permitir este aumento de edificabilidad, ya que la ORUGA no es de aplicación.

A continuación se informa sobre las dudas de interpretación que se han suscitado en la Junta de carácter general:

D). 1ª pregunta

Según el art. 6.6.15-9 los torreones son cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio, de manera que su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa sea igual o inferior a 3,50 m.

El mismo artículo exige que cuando a su vez existan otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a 3 m. de la línea de fachada deberán incluirse las proyecciones de dichos cuerpos en el porcentaje indicado.

Claramente se observa que la norma se refiere a una proyección ortogonal, es decir la que resulta de trazar todas las líneas proyectantes perpendiculares a un plano, cuando la fachada de los casetones está separada de la línea de fachada. Con mayor motivo habrá que seguir el mismo criterio para los torreones, de manera que la proyección de los 3,50 m., se mantenga uniforme en toda la profundidad del torreón.

E). 2ª pregunta

Si el espacio libre que se dispone al fondo de la parcela no conforma un patio de parcela cerrado si podrán permitirse torreones en esa fachada, sin perjuicio que por aplicación de las condiciones particulares correspondientes se exija mayor distancia al lindero testero por este hecho.

F). 3ª pregunta

Cuando el PGOUM establece una excepción, como este caso, en el cumplimiento de unas dimensiones mínimas del espacio libre para considerar que la vivienda reúne la condición de exterior, lo hace en función de las circunstancias particulares de cada caso. Los argumentos que deben tenerse en cuenta para el caso planteado deben ser: la altura de la edificación medianera existente, porcentaje del que se reduce la dimensión del patio, orientación de la fachada que da a ese patio, etc., que permitan que la decisión que se adopte esté plenamente justificada.

G). 4ª pregunta

Sobre este asunto la Comisión de seguimiento del Plan general ha adoptado el acuerdo nº 3 en su sesión de fecha 23 de Mayo 2001, del cual le adjunto copia.

H). 5ª pregunta

El art. 6.6.11- 1.a) limita la pendiente de las cubiertas a 45° pero no limita la altura total de la cumbrera.

La altura total de 3,75 m. sobre la altura de cornisa se limita exclusivamente para las cajas de escaleras, casetones de ascensores, depósitos, otras instalaciones y las construcciones deportivas al aire libre.

Según el art. 6.6.9. la altura máxima es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal u ordenanza particular de planeamiento como el valor límite en que puede situarse el nivel de cornisa, o de coronación o la altura total del edificio correspondiente.

Todas las normas zonales fijan máximos para la altura de cornisa e incluso alguna de ellas lo hacen para la altura de coronación pero ninguna fija la altura total. Tan sólo la norma zonal 1 rebaja la pendiente de las cubiertas a 30°.

Por lo tanto la cumbrera puede estar a más de 3,75 m. sobre la altura de cornisa y su límite vendrá dado exclusivamente por las pendientes de los faldones.

I). Pregunta 6ª

El art. 6.6.19-d establece textualmente que *la suma de las longitudes de todos los miradores no podrá ser superior al veinticinco por ciento (25%) de la suma de las longitudes de pisos en cada fachada.*

De la propia lectura se deduce que el 25% no debe calcularse y proyectarse, en consecuencia, en cada planta, sino que obtenida la suma de las plantas de piso de cada fachada se calculará el 25% y se repartirá a criterio del proyectista en la fachada correspondiente, incluso situándolos en una o varias plantas.

En cuanto a los chaflanes, el técnico que suscribe considera que la fachada de éste puede agruparse con cualquiera de las otras dos que hacen esquina y no considerarla una fachada independiente, ya que las NNUU pretenden limitar el número total de miradores en un edificio pero no así como se repartan.

Es más, el acuerdo nº 139 adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General consideró que el edificio de la C/ Alfonso VIII, nº 16 y 18, cuyo alzado norte estaba formado por diferentes planos de fachada, conformaban una única fachada a estos efectos.

Por último se considera que las conclusiones expuestas en los apartados C, D e I del informe deben ser ratificadas o modificadas por la Comisión de Seguimiento del Plan General

NOTA: Los apartados A, B, E, F, G y H, fueron conformados por la 1ª Tenencia de Alcaldía y los apartados C, D e I, se elevaron a la Comisión de Seguimiento del PGOUM, para su aprobación si procedía