

Ref: CU 41-14

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Ciudad Lineal referente a la consideración de los miradores a efectos de separación a linderos.

PALABRAS CLAVE: Parámetros de la edificación. Posición. Vuelos.

Con fecha 27 de agosto de 2014, se eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Ciudad Lineal referente a la consideración de los miradores a efectos de separación a linderos en el proyecto de edificación para el solar sito en el nº 7 de la calle Belisana, incluido en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 7.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) Grado 1º de la Norma Zonal 7 “Edificación en baja densidad”

CONSIDERACIONES:

En el Distrito de Ciudad Lineal se tramita la licencia de nueva planta de expediente nº 116/2013/04158, para edificar el solar situado en el nº 7 de la calle Belisana, incluido en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 7 “Edificación en baja densidad” En el proyecto de edificación incorporado, en consonancia con lo exigido en el apartado 2 del artículo 8.7.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, las fachadas del edificio enfrentadas a los linderos de la parcela se separan de éstos cuatro metros. Sobre las fachadas así posicionadas, se incorporan miradores que, consecuentemente, ocupan los espacios mínimos de separación a linderos.

Respecto de la solución descrita, el Distrito interesa el criterio de esta Secretaría Permanente en cuanto a su posible adecuación a las determinaciones del apartado 4 del artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que regula para la edificación aislada los salientes y vuelos permitidos en fachadas y sus condiciones. En su primer párrafo, este precepto contempla los salientes para el caso de que una de las fachadas exteriores del edificio se sitúe sobre la alineación exterior, mientras que para las otras fachadas exteriores se aplican las condiciones del resto de sus párrafos, los cuales se transcriben a continuación:

*“En las restantes fachadas exteriores los salientes respetarán las dimensiones aquí establecidas o las que se determinen en las normas zonales u ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General; **los miradores se tendrán en cuenta a efectos de separación a linderos.**”*

Los balcones, balconadas y miradores podrán situarse en las zonas de retranqueo y sobre espacios libres de parcela.”

Los miradores y galerías guardarán una separación mínima a los linderos laterales y testero de tres (3) metros”

Si tal como dice el inciso transcrito en negrilla, los miradores se tendrán en cuenta a efectos de separación a linderos, las distancias entre éstos y las edificaciones deberán medirse desde los extremos de las bandejas de los miradores, sin que éstos puedan ocupar, en ningún caso, las zonas establecidas normativamente como de separación mínima.

A pesar de la desafortunada redacción del precepto comentado, no se aprecian en él contradicciones que puedan cuestionar la conclusión anterior. Así, que los miradores puedan situarse en las zonas de retranqueo y sobre los espacios libres de parcela en nada se opone a que, simultáneamente, se consideren a efectos de separación a linderos. Tampoco se observa conflicto en que se haya fijado un mínimo absoluto de tres metros para posicionar los miradores respecto de los linderos, el cual entrará en juego en aquellos supuestos en los que, por las propias condiciones de la norma zonal o de la ordenanza particular de aplicación, las fachadas de la edificación pudieran llegar a situarse a distancias de los linderos inferiores a ese mínimo absoluto.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, al respecto de la solución del proyecto presentado junto con la solicitud de licencia de expediente nº 116/2013/04158, para la edificación del solar sito en el nº 7 de la calle Belisanda, en la que se disponen miradores ocupando los espacios mínimos de separación a linderos establecidos normativamente (cuatro metros según el apartado 2 del artículo 8.7.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), esta Secretaría Permanente estima que no es admisible, puesto que, conforme con lo preceptuado en el apartado 4 del artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, los miradores deberían haberse considerado a efectos de separación a linderos, realizando la medición de este parámetro desde el borde de las bandejas de los miradores, por lo que, de ninguna forma, podrían éstos ocupar las zonas de separación mínima.

Madrid, 8 de septiembre de 2014