

CONSULTA URBANÍSTICA 45/2000

FORMULADA POR: D CÉSAR ALONSO GARCIA.
CON FECHA: 10 de agosto de 2.000. (930)
ASUNTO: INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 8.4.5-2, 6.7.14
Y 6.6.15 DEL PGOUM, EN RELACIÓN CON LOS
ÁTICOS.

TEXTO CONSULTA:

*“Se solicita aclaración o interpretación del **Artículo 8.4.5-2** del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativo a la separación a los linderos en edificios en manzana cerrada, cuyo texto dice:*

- (2. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el art. 6.7.14, con un mínimo de tres (3) metros.)*

La aclaración se solicita, debido a la disparidad de criterios encontrada en los diferentes técnicos de las Juntas Municipales de Distrito consultados en relación a dicho tema, y en concreto con el Técnico que nos tramita una Licencia de Obra Nueva de un edificio de viviendas en Norma Zonal 4.

El solar tiene una anchura de 10 metros y un fondo de 15. Su forma es rectangular. Si fuese necesario se aportarían datos más concretos del solar afectado, del expediente y de la Junta Municipal que está tramitando la Licencia de Obra Nueva que nos afecta, dado que el Técnico Municipal que estudia el citado expediente está al corriente de todas las gestiones realizadas por nosotros para aclarar dicha situación, y es conocedor de la presente consulta.

TEXTO CONSULTA:

1. *¿Debe la fachada del patio situarse en toda su altura, incluido el ático, a la misma distancia del testero en función de la altura de coronación del más alto de los parámetros que conforman el patio? (FIGURA 1 y 2).*
2. *¿Puede entenderse que al ático es un segundo cuerpo de edificación añadido al principal del edificio, y que tal y como dicen el artículo 6.3.10 y el citado 8.4.5-2 las distancias a considerarse serán las referidas a las fachadas de los diferentes cuerpos de edificación y sus respectivas alturas de coronación? (FIGURA 3).*

3. *¿Se podría, en cualquier caso, en función del **Artículo 6.7.14:***

La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los parámetros que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos de veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

Construir un cuerpo de edificación, o varios, como se indica en los esquemas suponiendo el ámbito del patio la proyección en planta de los cuatro parámetros que conforman el patio?. (FIGURAS 4 y 5).

Si esta solución es viable:

¿Qué pendiente α podrían tener los faldones de la cubierta posterior del ático? (FIG,4).

¿Qué profundidad podrían tener las terrazas posteriores del ático en función de la anchura de las mismas?.

4. *¿Cómo debe interpretarse el punto **b** del **Artículo 6.6.15**? ¿ Esta bien redactada la primera frase de dicho punto o debe entenderse que cuando habla de anchura se refiere a fondo del edificio? En cualquier caso ¿Cómo se interpretaría la última frase del citado punto?."*

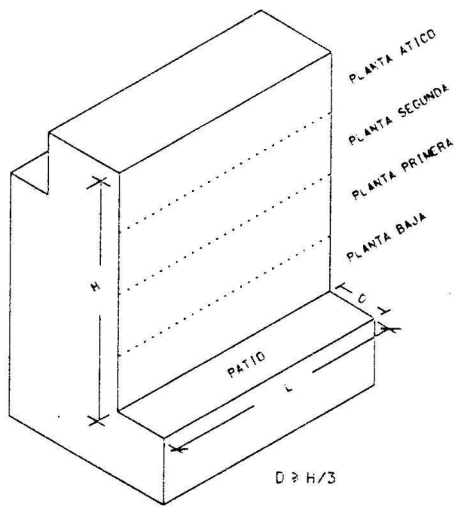


FIGURA 1

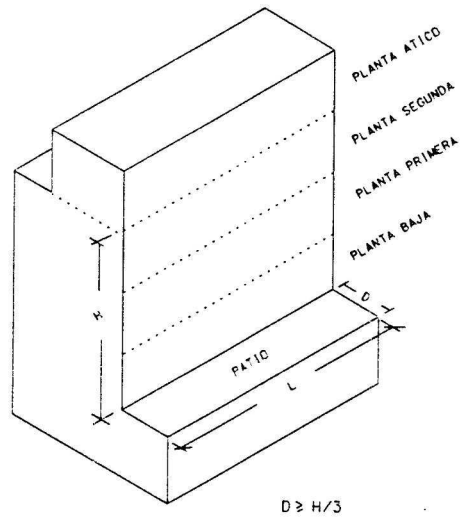


FIGURA 2

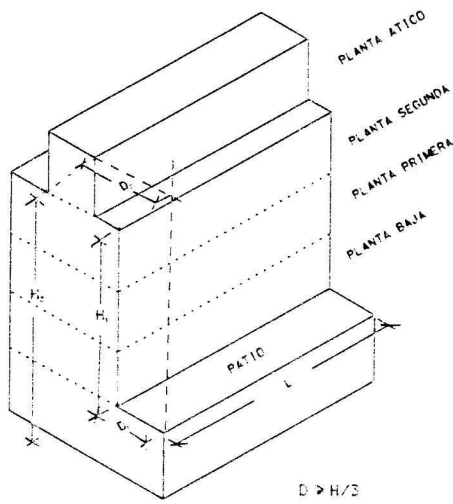


FIGURA 3

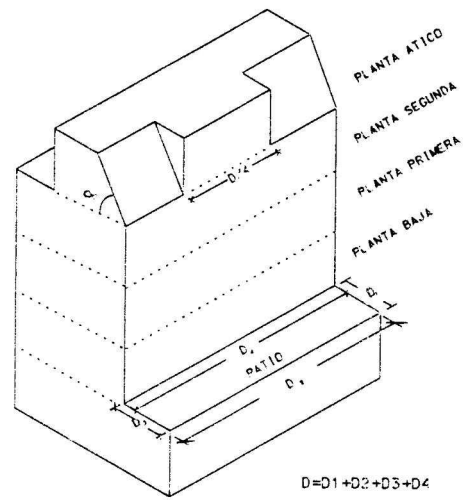


FIGURA 4

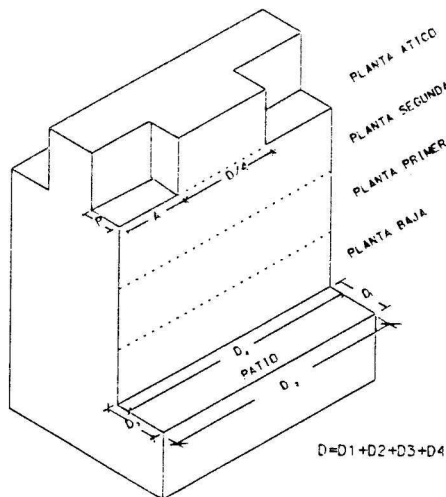


FIGURA 5

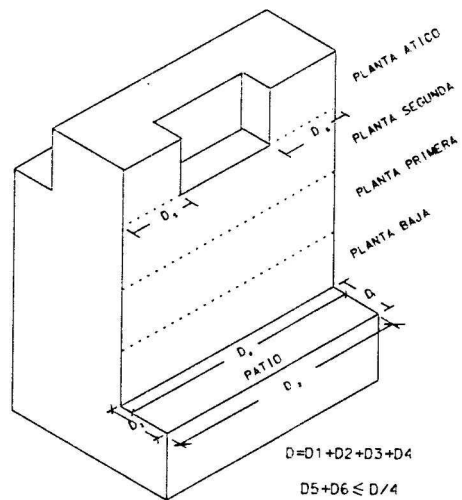


FIGURA 6

INFORME

Contestación a la Primera Pregunta.

La redacción del artículo 8.4.5.-2 permite que la separación mínima al lindero testero no sea igual para toda la edificación, sino que éste varíe para **cada uno** de los cuerpos de edificación en función de su altura de coronación, ya que de no ser así hubiera usado la expresión “*del más alto*”.

Contestación a la Segunda Pregunta.

La respuesta es afirmativa, ya que la distancia mínima al lindero testero pretende que se cumplan unas condiciones de ventilación e iluminación de las piezas que dan a él, hecho que se cumple considerando las alturas respectivas si el ático está retranqueado. De ahí, que en el art. 6.6.15-86 de las NN.UU. especifica que **sí** se tenga en cuenta la altura de piso de la planta ático si **no** está retranqueado de la fachada. Esta afirmación permite llegar a la conclusión contraria, es decir, no tener en cuenta su altura en el caso de estar retranqueado.

Por lo tanto las soluciones correctas son las que representa el interesado en las FIGURAS 1 y 3, siendo en esta última $D_1 \geq H_1/3$ y $D_2 \geq H_2/3$, y la FIGURA 2 es incorrecta.

Contestación a la Tercera Pregunta.

A la vista de los croquis aportados se indica que:

- 1) Las soluciones son viables siempre y cuando en su conjunto no superen el 25% del perímetro del patio tal como especifica el artículo 6.7.14.

- 2) La pendiente de los faldones será como máximo de treinta (30°) grados sexagesimales tal como especifica el art. 6.6.15-8, medidas desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúan.
- 3) El artículo 6.6.15-8 exige que las fachadas de los áticos estén retranqueadas de las **fachadas exteriores** del edificio 3 metros, no exigiendo nada para las fachadas interiores, definidas en el art. 6.3.6. Por ello las terrazas posteriores del ático, creadas en la fachada interior, podrán tener la profundidad que se quiera, siempre y cuando se cumpla con el art. 8.4.5-2.

Contestación a la Cuarta pregunta.

El artículo 6.6.15-8b) dice textualmente:

“ Sus fachadas (la de los áticos) estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de (3) metros, con las siguientes excepciones:

b) En edificios de anchura inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas, y en el caso de que el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, dicho retranqueo se localizará obligatoriamente en estas fachadas. En este supuesto a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera.”

Como la excepción rige exclusivamente para las fachadas exteriores se está refiriendo a tipologías edificatorias aisladas o en bloque abierto, típicas de las normas zonales 3 y 5. Efectivamente hablar de “anchura” en un edificio exento no permite saber a que dimensión del edificio se está refiriendo, por ello lo lógico es entender que se refiere a la fachada de menor dimensión del edificio.