

Ref: CU 01.2026

ASUNTO: Consulta referente a si es admisible en planta baja, una terraza entrante para dotar de iluminación y ventilación a piezas habitables (en norma zonal 4) y cumplir las condiciones de vivienda exterior a través de dicho hueco, cumpliendo los criterios del artículo 7.3.3.1 de las NNUU.

Palabra Clave: Terraza entrante, vivienda exterior, vivienda mínima.

Con fecha 20/11/2025 se solicita por parte del Distrito de Tetuán consulta (transcrita a continuación) en relación con el expediente 350/202/02516 de licencia de nueva planta y expediente de modificado de licencia 350 2025 20785 para construcción de edificio de 11 viviendas y garaje.

ASUNTO: CONSULTA URBANÍSTICA

EXPEDIENTE: 350/2025/20785 calle de Marqués de Viana 46.

Se está tramitando en esta Junta de Distrito el expediente de licencia 350/2025/20785. Entre otras actuaciones, se solicita la transformación de uso de un local a vivienda dúplex, en planta baja y entreplanta.

Se ha proyectado esta vivienda con una terraza entrante, por la que se iluminará y ventilará el salón comedor en planta baja, y un dormitorio situado en la entreplanta. La terraza entrante está separada de la vía pública mediante elementos calados de cerrajería.

Se adjunta detalle del plano de planta baja:



Esta parcela se regula por la norma zonal 4. El artículo 8.4.6.1. de las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana (NNUU) obliga a que el edificio sitúe una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial, admitiéndose (entre otros supuestos) soportales en planta baja, sobre el frente de manzana completo.

A la vista de la consulta urbanística 19/17, se admiten zonas diáfanas en planta baja que no computan edificabilidad, siempre y cuando se instale rejería calada sobre la alineación oficial (como es el caso de la terraza entrante que nos ocupa).

Se solicita criterio interpretativo de esa comisión, al surgirnos dudas sobre si la nueva vivienda es exterior, cumpliendo los criterios del artículo 7.3.3.1. de las NNUU: si la vivienda ocupa una fachada en la que existe al menos un hueco de una pieza habitable, y se pueda inscribir un círculo de 270 cm tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación.

En resumen, si es admisible en planta baja, una terraza entrante para dotar de iluminación y ventilación a piezas habitables (en norma zonal 4).

ANTECEDENTES

Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de (PGOUM) de 1997 Compendio septiembre 2025

HECHOS

Se está tramitando el expediente 350 2025 20785 en la calle Marqués de Viana 46 en el Distrito de Tetuán, se trata de una licencia de construcción de nueva planta de un edificio de 11 viviendas y sótano, en norma zonal 4

CONSIDERACIONES

Artículo 8.4.6 Posición respecto a la alineación oficial en la NZ 4

1 El edificio situará una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura.

Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)284

La superficie edificada por planta es el resultado de excluir de la superficie construida por planta definida en el artículo anterior, las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

- a) **Los espacios diáfanos de planta baja** carentes de cerramiento como son los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, las plantas bajas porticadas y otros espacios similares, los cuales solo podrán delimitarse por razones de seguridad mediante elementos de cerrajería en los que **predomine el hueco sobre el macizo en una proporción igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%)**, uniformemente repartida.

Artículo 6.6.21 Terrazas entrantes (N-2)

Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Su

profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

La cuestión planteada es si una terraza entrante, o elemento diáfano con rejería en alineación oficial cuenta como un espacio válido para la consideración de vivienda exterior a través de el que cumpla los criterios del artículo 7.3.3.1. de las NNUU.

La Norma Zonal 4 obliga a que el edificio tenga fachada alineada a la calle, pero admite soportales y/ espacios abiertos en planta baja, siempre que exista rejería o cerramiento calado en la alineación oficial.

La consulta plantea si ese espacio diáfano mantiene las condiciones de iluminación y ventilación adecuadas a través del cerramiento planteado. El artículo 6.5.3 de las NNUU establece un criterio para considerar que se mantiene el concepto de espacio diáfano en planta baja como aquel que está delimitado por elementos de cerrajería en los que predomine el hueco sobre el macizo en una proporción igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%) uniformemente repartida.

Las terrazas entrantes también se admiten como elementos situados en las fachadas, teniendo que cumplir la condición de que su profundidad no sea superior a su altura ni a su anchura.

CONCLUSIÓN

La solución propuesta se asemeja a una terraza entrante que cumple la condición de profundidad con relación a su ancho y a su altura que marca las NNUU. En el caso de que la cerrajería situada sobre la alineación oficial se configure de manera que predomine el hueco sobre el macizo en una proporción igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%), se considera que el espacio diáfano mantiene las condiciones que establecen las NNUU en su artículo 6.5.3.a, para admitirlo como tal. Parece adecuado considerar que las condiciones de ventilación e iluminación a través de este espacio pueden hacer cumplir que la nueva vivienda sea exterior cumpliendo los criterios del artículo 7.3.3.1. de las NNUU.

Por todo lo expuesto se considera que la propuesta de transformación del local de planta baja con la distribución planteada a través de una terraza entrante o espacio diáfano es viable si la cerrajería que la delimita cumple los criterios de permeabilidad de un 75 % de hueco sobre macizo, y siempre que la superficie total de hueco de la cerrajería no sea inferior al hueco de la pieza habitable necesario para cumplir las condiciones de salubridad de las viviendas Artículo 7.3.8 de las NNUU