



Referencia:	17/2025/CONSUL-LIC
Asunto	Criterio de interpretación de la aplicación de la norma

CRITERIO 138.9 TORREONES

ANTECEDENTES

El art. 138.9 de la normativa urbanística del PGOUB vigente define los torreones en los siguientes términos:

9) 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, que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).*
- b) Su profundidad medida perpendicularmente desde la fachada exterior en que se sitúa será inferior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).*
- c) Su altura de piso será como máximo de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y una sola planta.*
- d) La separación mínima entre torreones en cada fachada será superior a tres metros y medio (3,5 m). La distancia mínima desde un plano de medianería a un torreón será de tres metros y medio (3,5 m)*
- e) La suma de las longitudes de las fachadas de los torreones de una misma fachada será inferior a un cuarto (1/4) de la longitud de dicha fachada, incluida en dicha suma la longitud de los cuerpos de cuartos de máquinas o ascensores si los hubiere.*
- f) Cuando se proyecten estos elementos, en ningún caso darán lugar a nuevas medianeras, u otras mayores de las ya existentes, sobre parcelas colindantes con edificación consolidada. La solicitud de licencia incluirá la representación gráfica de la fachada en el conjunto de la calle, plaza o manzana en que se ubique.*
- g) No se permiten torreones por encima de la planta ático.*

Durante la tramitación de diversos expedientes de obras, se ha planteado la duda sobre cómo interpretar el apartado e) en el caso de edificaciones que cuenten con más de una fachada, formando esquina o con algún quiebro en su longitud, pero sin solución de continuidad. Es decir, fachadas continuas que no tienen directriz recta en todo su desarrollo.

CRITERIO DE INTERPRETACIÓN

Se admite que, en estos casos, en los que la parcela cuenta con dos fachadas formando esquina o que presenta algún quiebro en la directriz de la fachada, pero en los que existe continuidad en toda su extensión, la justificación de la **longitud máxima que puede alcanzar la fachada de los**



torreones que se dispongan en una edificación, incluida la de los cuerpos de cuartos de máquinas y ascensores, si los hubiere, se justifique con respecto a la longitud total de fachada que resulta de sumar todos los tramos de la misma que se dispongan de manera continua.

De manera alternativa, esta justificación también podrá realizarse fachada a fachada, justificando la longitud máxima en cada una de ellas de manera independiente.

En ambos casos, el resto de determinaciones relativas a los torreones previstas en el citado artículo deben cumplirse sin excepción.

FIRMA

Para que conste y surta los efectos oportunos, firma el presente en Burgos.

JEFE DEL SERVICIO DE LICENCIAS