



**Ciudad Real**

CONCEJALÍA DE  
URBANISMO

## PRECISIÓN DE CRITERIOS TÉCNICOS

### PLANTEAMIENTO

LOS VUELOS EN FACHADA EN TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD) EXIGEN UNA SEPARACIÓN MÍNIMA DE 60 cm A LA VIVIENDA MEDIANERA. NO OBSTANTE, ¿SE DEBE RESPETAR DICHA DISTANCIA MÍNIMA SI SE TRATA DE VIVIENDAS QUE FORMAN PARTE DE LA MISMA PROMOCIÓN?

08 abril 2025

### RESPUESTA

El art. 11.4.6 de las NN.UU. del PGOU establece:

*“1. Los edificios que puedan situarse sobre las alineaciones oficiales del viario podrán volar a partir de éstas una longitud equivalente al diez por ciento (10 %) del ancho de la calle y como máximo un (1) metro, siempre que la altura libre sobre la rasante no sea inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.*

*2. En los edificios cuya fachada se retranquee sobre la alineación oficial, se permitirán vuelos en las condiciones del apartado anterior.*

*3. En ambos casos se respetará la separación a los linderos medianeros que no será inferior al vuelo y como mínimo de sesenta (60) centímetros.*

*4. Estos vuelos no se considerarán a los efectos de medición de retranqueos.”*

Esto es, para el caso que nos ocupa, el vuelo permitido debe retranquearse, al menos, 60 cm de la parcela medianera.

A su vez, el art. 11.4.7 define la posibilidad de sustituir la tipología de unifamiliar adosada por la de bloque aislado, con el objeto de agotar la edificabilidad prevista por el PGOU, estableciendo unos condicionantes sobre los parámetros urbanísticos. De este modo, en caso de acogerse a la



**Ciudad Real**

CONCEJALÍA DE  
URBANISMO

## PRECISIÓN DE CRITERIOS TÉCNICOS

intercambiabilidad contemplada por el art. 11.4.7, la edificación adoptaría la tipología de un único bloque aislado, por lo que ya no cabría interpretar esa separación de 60 cm de los vuelos entre los linderos.

Así pues, debemos interpretar que si se trata de una promoción única con estructura compartida, se debe admitir la solución de vuelos corridos, sin separación expresa entre viviendas, tal y como se ha venido admitiendo.