

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA POR: JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO DE LATINA.

CON FECHA: 15 de diciembre de 1999.

INFORMADA POR: Departamento de Urbanismo. Dirección de Servicios de Coordinación Territorial.

ASUNTO: Posibilidad de reducir la altura de cornisa máxima admisible en la NZ-4 por motivos estéticos. Aplicación del artículo 6.10.3 de las NN.UU. del PGOUM.

TEXTO CONSULTA:

“El edificio que figura en la Licencia concedida si es estudiado como un cuerpo aislado dentro de la Norma Zonal 4, cumple con todos sus parámetros, tanto en su altura de planta baja, como en sus alturas.

(A este respecto se ha de hacer mención a que todas las calles que confluyen junto a la parcela les corresponden tres alturas en función de su ancho; siendo la misma calle, en su continuación, a una distancia de 80 m. la que daría esa cuarta altura; y cuya concesión ya ha sido detallada en los informes citados y en el presente).

El problema ha surgido cuando se ha tratado de integrar este edificio en la trama urbana en la que se sitúa y para lo cual se adjuntan fotografías en las que se ve la situación física de la construcción.

Surgiendo aquí lo que a este respecto el PGOUM/97 fija en su art. 6.10.3.3 en el que se establece que: “las nuevas construcciones y la modificación de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse y en su

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de Coordinación Territorial
Departamento de Urbanismo

caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen”.

Es aquí que se considera que esta situación planteada (edificio que aisladamente cumple con las NNUU, pero que integrado en la trama urbana difiere de ella) podría ser analizada por el Departamento de Urbanismo de la Dirección de Servicios de Coordinación Territorial al objeto de emitir informe a tal respecto y actuar en consecuencia.”

INFORME

Se ha concedido en el presente expediente (nº 110/97/1955) licencia de obras de nueva planta para la construcción de un edificio de uso residencial de vivienda colectiva de cuatro plantas más ático.

En la documentación que obra en el mismo se observa que existen dos planos contradictorios: el plano nº 4 de “*Secciones y alzado de calle*” (folio 140 del expediente) donde se reflejan las plantas y altura de cornisa del edificio, coincidiendo éstas con el edificio construido en la realidad, y el plano de “*Alzado de la calle Huerta de Castañeda*” (folio 58 del expediente) donde al encuadrar el inmueble en el entorno de su calle se aprecia claramente que se igualan las cornisas de las cuatro plantas con las de los edificios de al lado. Sin embargo si los planos fueran concordantes, la translación de las cotas del plano nº 4 al plano del folio 58 hubiera demostrado como en la realidad ha sido que el edificio sobresale una planta (dos si tiene en cuenta el ático) con respecto a los edificios colindantes.

En base a esa armonización de las cornisas del alzado de la calle y resto de condiciones urbanísticas de aplicación la Junta Municipal de Distrito concedió la licencia antedicha.

El problema de fondo que se debate, independientemente de la contradicción de los planos, es si a un edificio que cumple con los parámetros de “*altura máxima de cornisa*” y “*número de plantas*” aplicables de la Norma Zonal 4 puede exigirse que se ajuste a las alturas existentes en el entorno, en este caso a los edificios colindantes, todo ello en virtud del art. 6.10.3-3 de las NN.UU del PGOUM, que textualmente dice:

“Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de Coordinación Territorial
Departamento de Urbanismo

que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen”.

Las sentencias sobre asuntos semejantes dejan claro que si se trata de los casos especificados en los artículos 138 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992 (no anulado por la Sentencia 61/97 del Tribunal Constitucional) y 98 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (ambos con el mismo contenido), es decir:

“Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.*
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo”*

Los Ayuntamientos pueden invocarlos inmediatamente para fundar las denegaciones de licencias de construcción al tratarse de **“Normas de aplicación directa”** (Sentencia RJ 1986/6108).

Por el contrario, la jurisprudencia señala que fuera de estos supuestos, como es el caso de las Sentencias RJ 1986/3061 y RJ 1982/1667, la aplicación de criterios estéticos, como es el caso del artículo 6.10.3-3, tienen que obedecer a criterios objetivos. Así en las Sentencias anteriores se argumenta que:

“Debe prevalecer el interés público, si bien con estricto sentimiento a la Ley y a criterios absolutamente objetivos dado el carácter reglado de la actividad municipal de concesión de licencia (RJ 1982/1667)”.

“... Pues el referido artículo 140 de las Ordenanzas Municipales de Edificación de 1958, deja a criterio discrecional del Ayuntamiento el conceder o negar las licencias atendiendo a criterios absolutamente subjetivos e indeterminados,

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de Coordinación Territorial
Departamento de Urbanismo

contrarios de las reglas objetivas que necesariamente han de presidir estas materias en las que no cabe el subjetivismo ni la discrecionalidad El indicado artículo añade que podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que constituyan un ataque al buen gusto o resulten extravagantes, ridículos o impropios de su emplazamiento, conceptos todos absolutamente indeterminados que puedan a merced de la subjetiva apreciación y opinión del órgano administrativo, lo cual no compagina con la naturaleza reglada que ha de gobernar esta materia (RJ 1986/3061)."

Es más, en la Norma Zonal 1, que comprende los suelos de protección del Patrimonio Histórico-Artístico se regula que la CIPHAN establezca individualmente para cada caso la altura de cornisa en metros y número de plantas en función de las propuestas que armonicen con los edificios colindantes (art. 8.1.15), excepto en el grado 6º que coincidirá con lo señalado en cuadro 8.1.10.f) ii).

Esta distinción entre los grados 1º a 5º y el 6º ha hecho necesaria la interpretación de la Comisión de Seguimiento del Plan General transcrita en el tema nº 70 de la siguiente forma:

"Los edificios de nueva construcción en áreas reguladas por la Norma Zonal 1, grado 6º, deben someter la solución de las fachadas tanto exteriores como interiores, al criterio de la CIPHAN, que podrá dictaminar en lo que respecta a sus elementos compositivos, constructivos y estéticos, pero no en lo que se refiere al número de plantas al venir determinado por el cuadro de alturas contenido en el art. 8.1.10 de las Normas Urbanísticas."

Interpretación basada en el carácter reglado de la licencia e incluso realizada para una zona con protección histórico-artística.

Por otro lado y viendo el caso concreto que nos ocupa, el edificio da a una plaza donde la mayoría de los edificios tienen cinco plantas o cinco plantas más ático, por lo tanto con alturas de cornisa similares o superiores al inmueble construido; son solamente los edificios colindantes, el nº 30 y 34 de la c/ Huerta de Castañeda, los que tienen alturas menores, tres plantas el primero y cuatro plantas, de altura de cornisa mucho menor, el segundo; si bien es cierto que si el edificio del nº 30 se sustituyera podría llegar a tener la misma altura que el construido.

Como conclusión a lo expuesto, se considera que la aplicación del art. 6.10.3 hay que hacerla tal como dice su apartado 2º, dentro de la aplicación de

SEGUNDA TENENCIA DE ALCALDÍA
Dirección de Servicios de Coordinación Territorial
Departamento de Urbanismo

las determinaciones y Normas Urbanísticas del Plan General, siendo en este caso concreto la determinación de la altura de cornisa de la Norma Zonal 4 un parámetro numérico objetivo que no puede condicionarse tal como se desprende de la jurisprudencia mencionada.

En este mismo sentido se informó la consulta nº 74/98 que aparece editada en el Libro de Consultas e Instrucciones de Coordinación Territorial del año 1998.