

Ref: c.u. 39/2013

**ASUNTO: Consulta urbanística que formula la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades en relación con la intervención pretendida de revestimiento de las fachadas de las edificaciones existentes sitas en los nº 326 A y B de la avenida del Cardenal Herrera Oria.**

**PALABRAS CLAVE: Urbanismo e Infraestructuras. Obras. Exteriores.**

En fecha 29 de mayo de 2013, la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades eleva a esta Secretaría Permanente consulta urbanística referente a la posibilidad de autorizar las obras exteriores de revestimiento de fachadas en las edificaciones existentes sitas en los nº 326 A y B de la avenida del Cardenal Herrera Oria, reguladas por las condiciones del grado 4º de la Norma Zonal 8 "Edificación en vivienda unifamiliar"

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

#### **ANTECEDENTES:**

##### **Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Grado 4º de la Norma Zonal 8 "Edificación en vivienda unifamiliar"
- Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental, tramitado en expediente nº 108/2004/02252 y aprobado definitivamente por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 27 de enero de 2005.

##### **Licencias:**

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 711/1993/25516, concedida por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 7 de diciembre de 1994.
- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 108/2000/06102, concedida por Decreto del Sr. Concejel Presidente del Distrito de Fuencarral-El Pardo de fecha 20 de febrero de 2002.
- Licencia de implantación de actividad con obras de acondicionamiento puntual tramitada en expediente nº 108/2006/02870, concedida por Decreto del Sr. Concejel Presidente del Distrito de Fuencarral-El Pardo de fecha 8 de febrero de 2008.

##### **Consultas urbanísticas:**

- Consulta urbanística nº 34/2011, resuelta por informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de fecha 6 de junio de 2011.

## **CONSIDERACIONES:**

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades tramita la solicitud de licencia urbanística para las edificaciones existentes sitas en los nº 326 A y B de la avenida del Cardenal Herrera Oria, regulados por las condiciones de edificación y uso del grado 4º de la Norma Zonal 8. Entre las intervenciones para las que se solicita autorización se incluye el revestimiento de las fachadas exteriores de las edificaciones con una solución de fachada ventilada de 40 milímetros de espesor total. La incorporación de la nueva fachada ventilada sobre los volúmenes edificados actuales plantea ciertos problemas de encaje normativo respecto de los cuales se interesa el criterio de esta Secretaría Permanente.

El objeto de esta consulta son dos edificios pareados inicialmente destinados a sendas viviendas unifamiliares, construidos al amparo de las licencias de nueva planta de expedientes nº 711/1993/25516 y 108/2000/06102, concedidas, la primera por Decreto del Sr. Gerente Municipal de Urbanismo de fecha 7 de diciembre de 1994 y por Decreto del Sr. Concejal Presidente del Distrito de Fuencarral-El Pardo de fecha 20 de febrero de 2002, la segunda. Posteriormente, por Decreto del Sr. Concejal Presidente del Distrito de Fuencarral-El Pardo de fecha 8 de febrero de 2008, se concedió la licencia, tramitada en expediente nº 108/2006/02, para la implantación en ellos del uso terciario oficinas, previa la formulación del Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental tramitado en expediente nº 108/2004/02252 y aprobado definitivamente por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 27 de enero de 2005.

Los dos edificios, construidos en momentos diversos y con una finalidad distinta, constituyen actualmente un conjunto funcional destinado al uso terciario oficinas. Sin embargo, el conjunto carece de una imagen arquitectónica homogénea y coherente; situación que se pretende corregir con la actuación pretendida, dotando con ella de unidad compositiva al conjunto a la vez que se mejora su eficiencia energética y aislamiento acústico.

En principio, no debía existir inconveniente normativo alguno para el nuevo tratamiento de las fachadas del conjunto edificatorio. El problema surge en la fachada enfrentada al lindero lateral derecho, que se encuentra posicionada de forma estricta con la separación mínima establecida por el artículo 8.8.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM). En estas circunstancias, el revestimiento de la fachada, por pequeño que fuera el espesor de la solución constructiva utilizada, reduciría la separación al lindero por debajo del mínimo normativo, impidiendo su autorización. La manifiesta desproporción de esta alternativa aconseja su reconsideración, asumiendo que, a efectos prácticos, la fachada no altera su posición con el nuevo revestimiento.

En el mismo sentido se pronunció esta Secretaría Permanente en el informe que resolvió la consulta urbanística nº 34/2011, que versaba sobre obras de conservación de fachadas en ámbitos de edificación alineada a vial, en el cual se concluyó que la incorporación en los paramentos exteriores de los muros de cerramiento de placas de material aislante como base del revestimiento continuo de terminación no alteraba la posición de la fachada, siempre que los espesores utilizados fueran los mínimos técnicamente imprescindibles.

No obstante, aunque similares, el caso planteado en esta consulta y el analizado en la consulta referida no son idénticos. En el caso presente, aparte de un parámetro normativo, está en cuestión la posible afección sobre la parcela colindante, lo cual obliga a ser especialmente rigurosos, exigiendo que el revestimiento de la fachada situada de forma estricta se realice con el espesor mínimo tecnológicamente factible y renunciando a la capa de material aislante, que, si resultara imprescindible, podría situarse sin mayores trastornos en los paramentos interiores del muro de cerramiento.

Por otro lado, en la actuación propuesta, con el ánimo de unificar compositivamente los dos edificios del conjunto, en el derecho, que cuenta con dos plantas sobre rasante más una planta bajo cubierta, los nuevos paneles de revestimiento de fachada se prolongan verticalmente ocultando los faldones de la cubierta inclinada e igualando su coronación con la del edificio izquierdo. La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades plantea en la consulta el posible conflicto con la determinación contenida en el apartado 2 del artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, ya que la altura de los paneles respecto del nivel de cornisa es superior a 150 centímetros.

Para decidir sobre esta cuestión es fundamental tener presente que la planta bajo cubierta del edificio derecho se corresponde a la tercera planta sobre rasante admitida normativamente (apartado 1 del artículo 8.8.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM). Luego, la solución formal real de esta planta en bajo cubierta tiene una motivación exclusivamente compositiva y estética, no normativa. Es decir, la planta bien podría haberse ejecutado con paramentos verticales y con una cubierta, plana o inclinada, sobre su forjado de techo.

En este caso, el nivel de cornisa del edificio (artículo 6.6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) se sitúa casi al nivel del suelo de la última planta por ser inclinado su forjado de techo. Si los nuevos paneles de fachada, en la parte que se eleva por encima del actual nivel de cornisa, se consideran construcciones por encima de la altura, estarían limitados en su altura por la determinación del apartado 2 del artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Pero hay que tener en cuenta que la finalidad de la prolongación de los paneles es crear una falsa fachada que oculte los faldones de la cubierta, simulando exteriormente que la última planta permitida se dispone con cerramientos verticales y no bajo cubierta, unificando de esta forma la imagen del conjunto de los dos edificios. Luego, con la finalidad arquitectónica que tienen, los nuevos paneles se convierten en la fachada vertical de la última planta admitida normativamente. No son, por tanto, construcciones por encima de la altura y no pueden serles de aplicación las condiciones impuestas a éstas por la regulación del artículo 6.6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

## **CONCLUSIÓN:**

En base a lo anteriormente expuesto, respecto de la actuación pretendida de revestimiento de las fachadas del conjunto formado por dos edificios pareados con uso terciario oficinas, sitios en los nº 326 A y B de la avenida del Cardenal Herrera Oria, se considera que:

1.- Es admisible el revestimiento de la fachada enfrentada al lindero lateral derecho, situada de forma estricta respecto de éste, entendiéndose que, a efectos prácticos, su posición no sufre alteración, siempre que se realice con el espesor mínimo tecnológicamente factible y renunciando a la capa de material aislante, que, si resultara imprescindible, podrá situarse sin mayores trastornos en los paramentos interiores del muro de cerramiento.

2.- En el edificio derecho del conjunto, con la finalidad de homogenizar la composición e imagen urbana del conjunto edificatorio, es admisible la prolongación en vertical de los paneles de revestimiento de la fachada para ocultar los faldones de la cubierta inclinada, creando así una falsa fachada vertical de la última planta permitida normativamente, que físicamente se dispone bajo cubierta.

Madrid, 18 de junio de 2013.