

Ref: c.u. 06/2014

**ASUNTO:** Consulta urbanística que formula el Distrito de Chamberí en la cual se plantea si el cambio de carpinterías y cerrajerías de huecos de fachadas no visibles desde el espacio público, pertenecientes a edificios existentes, incluidos en el ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico y no catalogados o catalogados en el Nivel 3 de protección, debe realizarse preceptivamente de acuerdo con un proyecto de edificación del conjunto de la fachada.

**PALABRAS CLAVE:** Obras. Exteriores. Parámetros de la Edificación. Fachadas y cubiertas.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES:**

### **Planeamiento:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM)
- Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 0.01)
- Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (ORUGA)

### **Decretos:**

- Decreto del Alcalde de 5 de marzo de 2007, por el que se aprueban las Normas Regulatoras de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural.

## **CONSIDERACIONES:**

El Distrito de Chamberí interesa el criterio de esta Secretaría Permanente sobre la aplicación de la determinación del apartado 1 del artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, la cual exige un proyecto conjunto adecuado para proceder a la modificación de las fachadas de un edificio existente, en aquellas solicitudes de licencia de intervenciones parciales en viviendas de edificios existentes, incluidos en el ámbito del APE del Centro Histórico y no catalogados o catalogados en el Nivel 3 de protección, que incluyen la sustitución y cambio de carpinterías y cerrajerías de huecos situados en fachadas no visibles desde la vía pública y que no tengan el carácter de elementos protegidos o de restauración obligatoria.

El apartado 1 del artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, admite en edificios no catalogados la modificación de las características de una fachada existente, con la condición de que se realice *“de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes”* Este precepto se incluye entre las Condiciones Estéticas del Capítulo 6.10 del Título 6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que se definen en su artículo 6.10.1 como: *“las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad”* Por tanto, aunque el precepto comentado no lo recoja expresamente, su manifestada finalidad y el carácter del bloque normativo en el cual se encuadra, limita su campo de actuación a aquellas fachadas que resultan visibles desde las vías y espacios libres públicos, que son las que crean *“imagen de la ciudad”* y en las cuales se justifica la pretensión de obtener *“un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes”*

Debe descartarse, según lo expuesto, la aplicación de la condición del apartado 1 del artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM a las fachadas de edificios existentes no catalogados que no sean visibles desde la vía pública, tanto a las que delimitan patios de parcela cerrados como a la exteriores vertidas a espacios libres privados, pudiendo autorizarse en éstas sustituciones puntuales de carpinterías y cerrajerías en sus huecos, sin requerir para ello de proyecto conjunto de la fachada. Esta conclusión es válida también para aquellos edificios no catalogados incluidos en el ámbito del APE del Centro Histórico, ya que ninguna determinación de este instrumento de protección ni de las Normas Urbanísticas del PGOUM la desvirtúan.

Caso radicalmente distinto es el de los edificios catalogados, excluidos expresamente de las previsiones del precepto normativo hasta ahora comentado. En estos edificios, las posibilidades de alteración y modificación de sus fachadas, así como sus limitaciones y condiciones, se derivan, en función de su nivel o grado de protección, del régimen de obras establecido en la Sección 4ª del Capítulo 4.3 del Título 4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM (artículos 4.3.9 y siguientes), complementado, en los incluidos en el ámbito del APE del Centro Histórico, por las condiciones estéticas de la ORUGA.

Respecto del tema de esta consulta, el artículo 3.1.3 de la ORUGA, resulta especialmente clarificador, ya que, al regular la modificación de elementos en fachadas protegidas, indica: *“No es admisible el cambio o sustitución puntual de elementos aislados de ornamentación, cerrajerías o carpinterías, por elementos de características distintas a las existentes. Podrá considerarse dicha sustitución dentro de un proyecto que abarque la totalidad de la fachada”*. Es decir, en fachadas protegidas, sin distinción entre visibles y no visibles desde el espacio público, solo sería posible la sustitución de carpinterías y cerrajerías a través de un proyecto de conjunto; ahora bien, a sensu contrario, esta limitación no operaría en las fachadas no protegidas, en las que sí se podrían realizar actuaciones parciales de sustitución de carpinterías y cerrajerías sin necesidad de proyecto conjunto. Partiendo de esta base, en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2 la condición del artículo 3.1.3 de la ORUGA sería plenamente operativa en todas sus fachadas, puesto que, según lo establecido en el artículo 4.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, los edificios están protegidos en su conjunto, protección que incluye a sus fachadas, sin distinción entre visibles o no desde el espacio público. Sin embargo, en los edificios catalogados en nivel 3, en los cuales la protección no se extiende a su totalidad sino solo a determinados valores, las fachadas visibles desde el espacio público, que son las que los integran en el ambiente y paisaje urbano, siempre estarán protegidas, pero no así las fachadas no visible desde el espacio público, que pueden no estarlo, en cuyo caso, no se verían afectadas por las limitaciones del artículo 3.1.3 de la ORUGA.

Puede concluirse, por tanto, que en edificios catalogados en el nivel 3 de protección podrían autorizarse intervenciones parciales en viviendas que incluyan la sustitución o cambio de carpinterías y cerrajerías en los huecos de fachadas no visibles desde la vía pública, sin requerir para ello la redacción de un proyecto de edificación conjunto de su totalidad, siempre que la fachada en la que se actúe no figure como elemento protegido o de restauración obligatoria en los Planos de Análisis de la Edificación.

No obstante, se aclara que los razonamientos y conclusiones anteriores se circunscriben a aquellas actuaciones que, conforme con lo establecido en la Disposición Adicional Primera del Decreto del Alcalde de 5 de marzo de 2007, no tengan que someterse a dictamen de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural, puesto que ésta, en ejercicio de las competencias y atribuciones que tiene conferidas, en los expediente sometidos a su conocimiento, puede imponer condiciones adicionales y requerir la documentación que considere oportuna.

## **CONCLUSIÓN:**

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que deberán aplicarse los criterios siguientes:

En los edificios existentes no catalogados, podrán autorizarse intervenciones en viviendas que incluyan la sustitución y cambio de carpinterías y cerrajerías en fachadas no visibles desde la vía o espacio libre público, sin requerir para ello de un proyecto arquitectónico del conjunto de la fachada. El mismo criterio será aplicable a los edificios existentes incluidos en el ámbito del APE del Centro Histórico y no catalogados o catalogados en el Nivel 3 de protección, siempre que la fachada en la que se actúe no figure como elemento protegido o de restauración obligatoria en los Planos de Análisis de la Edificación y que el expediente no tenga que ser dictaminado por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural.

Madrid, 3 de marzo de 2014.