



Ref: CU 50-16

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamartín, en relación con la solución de doble fachada contemplada en el proyecto de edificación de la parcela sita en el nº 8 de la c/ Antonio Rodríguez Villa.

Palabras Clave: Parámetros de la edificación. Volumen y forma (vuelos). NZ 4.

Con fecha 28 de octubre de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Chamartín relativa a la solución de doble fachada contemplada en el proyecto de edificación de la parcela sita en el nº 8 de la C/ Antonio Rodríguez Villa.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:



ANTECEDENTES

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM). Norma Zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”.

HECHOS

La parcela sita en el nº 8 de la c/ Antonio Rodríguez Villa se incluye por el PGOUM en el ámbito de la norma zonal 4 “Edificación en manzana cerrada”, del área de ordenación directa del suelo urbano común/consolidado. En el proyecto de edificación de la parcela presentado a trámite de licencia (expediente nº 105/2016/02364), se incluye una solución de doble fachada ventilada compuesta por una hoja interior de fábrica, con su lienzo situado sobre la alineación oficial, y otra hoja exterior de paneles de material textil, la cual, apoyándose sobre pasarelas de tramex metálico a nivel de los forjados de piso, rebasa la alineación en 50 cm. En su consulta, el Distrito de Chamartín plantea si la solución de doble fachada referida sería autorizable, por identidad o asimilación con alguno de los salientes admitidos normativamente respecto de la alineación oficial.

CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean en la presente consulta y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

En el apartado 2 del artículo 6.3.7 de las normas urbanísticas del PGOUM se establece que ninguna parte o elemento de la edificación, salvo los vuelos o salientes de fachada expresamente autorizados, quedará fuera de alineación. Por otra parte, el artículo 8.4.13 de las normas urbanísticas del PGOUM, para obras de nueva edificación en el ámbito de la norma zonal 4, admite que en la fachada recayente a la alineación oficial se dispongan, además de cornisas y aleros, balcones, balconadas y miradores realizados respetando las condiciones para ellos exigidas de forma general en el artículo 6.6.19 de las normas citadas. También admite el artículo 8.4.13 de las normas urbanísticas del PGOUM, en aquellas calles con anchura igual o superior a 24 metros, cuerpos volados cerrados, limitados en su longitud, en cada planta, al 25 % de la longitud de la alineación.



La definición y regulación general de los salientes o vuelos en fachada se contiene en el artículo 6.6.19 de las normas urbanísticas de PGOUM. En cuanto a los balcones, balconadas y miradores, se establece su tipología (salientes abiertos los balcones y balconadas y cuerpos acristalados los miradores), así como sus dimensiones máximas (saliente y anchura para balcones y miradores y solo saliente para las balconadas). Respecto a los vuelos en su conjunto, se limita la longitud total en cada fachada, a la vez que se les imponen distintas condiciones en función de la tipología edificatoria y del tipo de fachada en la que se sitúan; así, en lo que interesa a la cuestión en estudio, en nueva edificación en manzana cerrada, solamente pueden sobresalir de las fachadas exteriores balcones, balconadas y miradores en la forma prevista en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, y siempre que la suma de la longitud de todos ellos no exceda la mitad de la suma de las longitudes de los pisos recayentes a la fachada en la que se sitúan.

Atendiendo a la dimensión del saliente, es la balconada el único saliente permitido sobre la alineación exterior al que podría llegar a asimilarse la doble fachada propuesta puesto que este vuelo no tiene fijada su longitud máxima, la cual podría llegar a ser, exceptuando la separación exigida a las fincas contiguas, coincidente con la longitud de piso de la fachada. Sin embargo, la balconada es por definición un vuelo abierto, lo que la aleja tipológicamente de la solución de fachada propuesta, en la que la hoja exterior es un elemento de cierre continuo. Por otra parte, aunque las balconadas no tienen limitada su longitud por planta, sí la tienen limitada, como ya se ha apuntado, en el conjunto de la fachada a la mitad de la suma de las longitudes de sus pisos, lo cual vuelve a chocar con la propia naturaleza de la solución propuesta, que solo tendrá razón constructiva si abarca a todo el lienzo de la fachada. Por lo tanto, debe descartarse que la doble fachada en la forma planteada, con su hoja exterior sobrepasando la alineación exterior, pueda ser autorizada por asimilación a alguno de los salientes admitidos normativamente.

En este mismo sentido cabe traer a colación la sentencia del TSJM, Sala de lo Contencioso administrativo, Sección segunda, de 28 de junio de 2013, dictada en el Recurso de apelación 52/2012, en la que, respecto a un expediente de licencia de nueva planta, aún de una norma zonal distinta, con un proyecto de edificación incluso de un saliente distinto a los permitidos, que en realidad suponía una solución de fachada superando la alineación oficial, señaló en su fundamento de derecho segundo:

“... la estructura de cristal recubierta con una estructura metálica, que envuelve el edificio Pasarela en la parte que linda con la plaza pública, no es coincidente con la alineación oficial, sino que vuela o invade la citada plaza pública en una anchura de 75 centímetros, según los actores apelantes, o de 63 centímetros, según la entidad codemandada-apelada. Dicha invasión se efectúa a lo largo de la práctica longitud de la fachada (90 por ciento según el Perito aportado por la parte recurrente).



Vemos así, con total claridad y contundencia, que el citado voladizo, que en realidad constituye la fachada del edificio, a modo de una solución arquitectónica singular, incumple el precepto referido, que no contempla excepción alguna: la línea de edificación deberá coincidir con la alineación oficial.

A este respecto, por su claridad y determinación, podemos traer a colación el **artículo 6.3.7.2** de las antedichas NN.UU. según el cual: “Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento correspondiente al Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación”. Esto es, ninguna parte ni elemento de la edificación puede quedar fuera de alineación, salvo los vuelos o saliente de la fachada que expresamente deberán ser autorizados por las normas urbanísticas.

Por otra parte, resulta igualmente claro que la antedicha solución técnica, de fachada envolvente, no cabe calificarla o aislarla a las situación de balcón, balconada, terraza, mirador, a cuyas definiciones nos remitimos, respecto de los cuales el artículo 6.6.19 de las citadas NN.UU. del PGOU de Madrid contempla la posibilidad de su existencia como cuerpos salientes o vuelos en fachada, y siempre con el cumplimiento de las condiciones establecidas en dicho precepto, entre las que destacamos, en lo que ahora nos interesa, la referida en el artículo 6.6.19.5.a), según la cual “La suma de la longitud de todos los salientes, no excederá de la mitad de la suma de las longitudes de los pisos recayentes a la misma”, siendo así que en el caso concreto la parte de la fachada saliente representa el noventa por ciento de la longitud total de la fachada colindante con la plaza pública”.

Para terminar concluyendo:

“Contrariamente a lo pretendido por las codemandadas, y a la parecer admitido por la Juzgadora de instancia, la inexistencia de una norma que contemple la existencia de tales voladizos supone que se debe aplicar la norma contenida en los referidos artículos 6.3.7.2 y 8.1.11 de las NN.UU. del PGOUM de 1997, que impiden, de forma clara y terminante, que una parte o elemento de la edificación pueda quedar fuera de alineación, salvo los supuestos expresamente admitidos en las NN.UU., ninguno de los cuales, como hemos visto, resulta ser de aplicación al supuesto que nos ocupa”.

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto anteriormente, en relación con la solución de doble fachada incluida en el proyecto presentado a trámite de licencia para la edificación de la parcela sita en el nº 8 de la c/ Antonio Rodríguez Villa, de conformidad con el informe emitido por la Dirección General de Control de la Edificación se considera que:



- Puesto que no responde ni puede ser asimilada a ninguno de los salientes admitidos en los artículos 6.6.19 y 8.4.13 de las normas urbanísticas del PGOUM, no resulta autorizable la solución de doble fachada propuesta en la que su hoja exterior sobrepasa la alineación oficial.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 1 de junio de 2017