



Ref: CU19-17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán relativa a la incorporación y exclusión del cómputo de edificabilidad de zonas diáfanas de planta baja en edificaciones reguladas por la Norma Zonal 4. Proyecto de edificación del solar sito en C/Bardala nº 7.

Palabras Clave: Edificabilidad.NZ 4.

Con fecha 5 de mayo de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la incorporación y exclusión del cómputo de edificabilidad de zonas diáfanas de planta baja en edificaciones reguladas por la Norma Zonal 4. Proyecto de edificación del solar sito en C/Bardala nº 7.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 13 del Decreto de 21 de agosto de 2017 de la Alcaldesa por el que se crea la Comisión Técnica de Licencias y se regula su composición y funcionamiento 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.” (...)* 3. *Emitir informe no vinculante en relación con las consultas planteadas por los servicios municipales que intervengan en cualquiera de las formas de control urbanístico municipal, previa valoración de la procedencia de su inclusión en el orden del día de la Comisión para la adopción, en su caso, del correspondiente acuerdo interpretativo”.* 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”.

Acuerdos:

- Acuerdo nº 334 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en Sesión de 30 de septiembre de 2009.

Consultas urbanísticas:

Consultas Urbanísticas CU 53/2006 de la Dirección General de Coordinación Territorial y CU 17/2017 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias, resueltas mediante informes de 9 de octubre de 2006 y 13 de marzo de 2018, respectivamente

HECHOS:

Con ocasión de la tramitación de la solicitud de licencia de nueva planta del solar sito en el nº 7 de la c/ Bardala (expediente nº 106/2016/3707), en la que el proyecto de edificación propuesto contempla una zona diáfana en la planta baja, el Distrito de Tetuán, atendiendo a la reiteración de soluciones de este tipo en solicitudes de licencia en el ámbito de la Norma Zonal 4, en el cual se incluye el solar referenciado, plantea diversas cuestiones en relación con las condiciones que deben reunir esas zonas diáfnas para ser excluidas del cómputo de edificabilidad según los criterios del Acuerdo nº 334 de la CSPG.

En el proyecto en estudio, la zona diáfana de planta baja se abre al exterior en la fachada situada sobre la alineación oficial de la c/ Bardala, la cual ocupa parcialmente y en la que se delimita mediante paneles de malla de cerrajería; en el resto de sus lados, la zona diáfana queda delimitada por los cerramientos de la parte cerrada de la planta y por el del lindero lateral derecho.

CONSIDERACIONES:

En el artículo 6.5.3.a de las Normas Urbanísticas del PGOUM se establece la exclusión de la superficie edificada de, entre otras cuantías, los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos y las porciones no cerradas de las plantas bajas porticadas. La Comisión de Seguimiento del Plan General consideró en su Acuerdo nº 334, adoptado en Sesión de 30 de septiembre de 2009, que habida cuenta que la exclusión del cómputo de edificabilidad de los elementos citados se debía a su cualidad común de ser zonas diáfnas carentes de



cerramiento ubicadas en las plantas bajas de las edificaciones, la exclusión del cómputo de edificabilidad debía extenderse a todas aquellas zonas de la edificación con idénticas cualidades; luego, según los criterios del Acuerdo citado, la superficie de toda zona diáfana y carente de cerramiento de planta baja queda excluida de la superficie edificada del edificio.

En las edificaciones incluidas en el ámbito de la Norma Zonal 4, la incorporación de zonas diáfnas carentes de cerramiento en planta baja podría ser dudosa considerando la obligación, contenida en el artículo 8.4.6.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, por la que la edificación debe situar una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura. Sin embargo, siguiendo la argumentación realizada en los informes que resolvieron las consultas urbanísticas CU 53/2006 de la Dirección General de Coordinación Territorial y la CU 17/2017 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias para las plantas bajas porticadas, partiendo de la inexistencia de prohibición expresa y considerando el concepto normativo de fachada como superficie y no como cerramiento, puede concluirse que las edificaciones reguladas por la Norma Zonal 4 pueden contener zonas diáfnas en su planta baja, puesto que nada se opone a ello.

Asimismo, extendiendo el razonamiento hecho en el informe de la consulta urbanística CU 17/2017 para las plantas bajas porticadas al resto de zonas diáfnas de planta baja, la alineación oficial podrá materializarse mediante la combinación del cerramiento de la zona cerrada de la planta y de los elementos de delimitación de la zona diáfana, en la proporción que libremente resulte de la configuración concreta de cada proyecto de edificación. Debe tenerse en cuenta, no obstante, que para la delimitación de las zonas diáfnas de planta baja solo podrán utilizarse elementos calados de cerrajería o similares que no constituyan pantallas ciegas, en la forma y con la finalidad expuesta en la consulta urbanística citada.

En cuanto a las dimensiones de las zonas o espacios diáfnos que estamos analizando, éstas no están limitadas, puesto que del propio Acuerdo nº 334 de la Comisión de Seguimiento del Plan General se desprende que difieren de los soportales y plantas bajas porticadas, los cuales sí tienen sus características dimensionales establecidas normativamente. Ahora bien, para garantizar su naturaleza de espacios abiertos sin cerramiento, la disposición en planta de las zonas diáfnas será tal que permita su visión desde la vía pública, situándose, para ello, en colindancia con la alineación exterior, respecto de la que podrá delimitarse mediante los elementos calados antes citados.

Según lo expuesto, la solución recogida en el proyecto del solar del nº 7 de la c/ Bardala, en la que la zona diáfana queda vertida a la alineación oficial, la cual ocupa parcialmente y en la que se delimita mediante paneles de malla de cerrajería, se considera correcta, por lo que su superficie debe excluirse del cómputo de edificabilidad.



CONCLUSIÓN:

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 en relación con la incorporación y exclusión del cómputo de edificabilidad de zonas diáfanas en nuevas edificaciones reguladas por la Norma Zonal 4, en concreto respecto de la solicitud de licencia para el solar del nº 7 de la c/ Bardala (expediente nº 106/2016/3707), se considera que:

- El Acuerdo nº 334 de la Comisión de Seguimiento del Plan General considera que las zonas diáfanas carentes de cerramiento ubicadas en las plantas bajas de las edificaciones distintas de las expresamente recogidas en el artículo 6.5.3.a de las Normas Urbanísticas del PGOUM, deben excluirse también del cómputo de edificabilidad. La incorporación de estas zonas diáfanas es admisible en edificaciones reguladas por la Norma Zonal 4, en las que, aunque con dimensión libre, se deberán situar, visibles desde la vía pública, en colindancia con la alineación oficial, la cual se materializará mediante la combinación del cerramiento de la zona cerrada de la planta y los elementos de delimitación de la zona diáfana, los cuales, necesariamente, estarán constituidos por elementos calados de cerrajería o similares que no constituyan pantallas ciegas. En ese sentido, se considera correcta la solución incluida en el proyecto de edificación del solar de la c/ Bardala nº 7, por lo que la superficie de la zona diáfana de planta baja debe excluirse del cómputo de edificabilidad del edificio.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (artículos 13 y 14 Decreto de Alcaldesa de fecha 21 de agosto de 2017) 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, 06 de agosto de 2018