

Ref: c.u. 39/11

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Departamento de Edificios y Colonias Protegidas de la Subdirección General de Edificación al respecto del cuerpo volado cerrado que incluye el proyecto para la sustitución del edificio sito en el nº 2 de la glorieta de Quevedo.**

En fecha 2 de junio de 2011 el Departamento de Edificios y Colonias Protegidas de la Subdirección General de Edificación eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente, en relación con el cuerpo volado cerrado que recoge el proyecto de edificación incorporado junto con la solicitud de licencia de sustitución del edificio sito en el nº 2 de la glorieta de Quevedo, que se tramita en expediente nº 711/2010/27796.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

## **ANTECEDENTES:**

### **Planeamiento y normativa:**

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 1 Grado 3º
- Área de Planeamiento Especifico APE 00.01 "Centro Histórico"
- Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental.

### **Dictámenes:**

- Dictamen de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural adoptado en sesión de 6 de mayo de 2011.

## **CONSIDERACIONES:**

El edificio situado en el nº 2 de la glorieta de Quevedo se incluye en el ámbito de la Norma Zonal 1 grado 3º y se encuentra catalogado con el grado ambiental del nivel 3 de protección. En la licencia que se tramita en el Departamento de Edificios y Colonias Protegidas de la Subdirección General de Edificación con nº de expediente 711/2010/27796, se plantea la sustitución de la edificación al amparo de lo previsto en el apartado 7 del artículo 4.3.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) para los edificios con grado de protección ambiental. En el proyecto de edificación incorporado junto con la solicitud

de licencia se recoge un cuerpo volado cerrado en la fachada de la glorieta de Quevedo, con un saliente de un metro y ocupando, aproximadamente, dos tercios de la longitud de la fachada. Respecto de las condiciones normativas que debería cumplir el referido saliente para ser admitido versa la consulta planteada por el Departamento de Edificios y Colonias Protegidas.

El apartado 7 del artículo 4.3.12 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid contempla que en los edificios con grado de protección ambiental puede plantearse la sustitución de la fachada y por tanto la del edificio, que será admitida cuando, ajustándose a las normas de composición de la edificación para la nueva planta de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana y Gestión Ambiental (en adelante Ordenanza de Rehabilitación Urbana), se demuestre que la nueva solución conserva las características arquitectónicas del entorno y mejora las condiciones tanto hacia el exterior como hacia el interior de la existente. Por otro lado, el apartado 1.c del artículo 4.3.20 de las Normas Urbanísticas del PGOUM establece que dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico será de aplicación la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, que regula las actuaciones de carácter excepcional que pueden ser autorizadas con el objetivo de la mejor protección del patrimonio y, de forma orientativa, los diversos parámetros que contribuyen a mantener el ambiente determinado de un barrio, calle o espacio urbano. Asimismo, en el artículo 8.1.18 de las Normas Urbanísticas del PGOUM se reafirma la aplicación de las disposiciones de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana para aquellos suelos incluidos en el ámbito del APE del Centro Histórico y regulados por la Norma Zonal 1.

El artículo 2.6 de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana, de aplicación al caso en estudio por las razones anteriormente expuestas, autoriza, en su apartado 3º, la creación de cuerpos volados cerrados incluidos en el cómputo de edificabilidad en calles de anchura superior a 15 metros, siempre que se encuentren presentes de forma significativa en el entorno y armonicen con su ambiente, a la vez que limita su saliente en función del ancho de calle y establece su separación mínima a las fincas colindantes. Sobre el resto de condiciones que deben reunir estos salientes, debe tenerse en cuenta, según el propio alcance de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana que se indica en su artículo 1.2, que es la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (en adelante CPPHAN) la que puede exigir el cumplimiento de sus directrices, que en principio no son obligatorias, para que las propuestas presentadas alcancen un nivel satisfactorio, por lo que es esta Comisión, en cada caso y de forma singular, la que debe dictaminar si es admisible o no la incorporación de cuerpos volados cerrados y en que condiciones puede realizarse, con el fin de obtener un resultado acorde con los valores ambientales protegidos de la zona. En cuando a la posible aplicación de las condiciones generales del artículo 6.6.19 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, puesto que este precepto normativo desconoce los cuerpos volados cerrados, su utilización para completar la regulación de estos salientes solo podrá realizarse por vía analógica en los supuestos en los que la CPPHAN así lo estime oportuno.

En el caso analizado, la CPPHAN examinó el proyecto presentado en su Sesión de 6 mayo de 2011, informando favorablemente la propuesta con una serie de prescripciones, ninguna de las cuales afecta al cuerpo volado cerrado de la fachada de la glorieta de Quevedo, por lo que debe de entenderse que éste ha sido admitido y validado en la forma recogida en el proyecto y sin ninguna condición adicional.

## **CONCLUSIÓN:**

En base de lo anteriormente expuesto, se considera que el cuerpo volado cerrado que contempla el proyecto de edificación presentado con la solicitud de licencia de sustitución del edificio sito en el nº 2 de la glorieta de Quevedo, que se tramita en expediente nº 711/2010/27796, es válido y admisible con la configuración y dimensiones recogidas en el proyecto que fue dictaminado favorablemente por la CPPHAN en su Sesión de 6 mayo de 2011, de conformidad con lo establecido en los artículos 4.3.12, 4.3.20 y 8.1.18 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y en los artículos 1.2 y 2.6 de la Ordenanza de Rehabilitación Urbana.

Madrid, 14 de septiembre de 2011.