

Ref: c.u. 26/2012

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Latina en la que se plantea si es preceptivo, en el ámbito del grado 1º de la Norma Zona 3, que la modificación de fachadas de edificios de similares características se realice de acuerdo con las determinaciones de un proyecto unitario.

Palabra clave: Proyecto unitario. Artículo 6.10.6 .Modificación de fachadas

En fecha 1 de junio de 2012, el Distrito de Latina eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que se plantea si es preceptivo, en el ámbito del grado 1º de la Norma Zona 3, que la modificación de fachadas de edificios de similares características se realice de acuerdo con las determinaciones de un proyecto unitario.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 3 grado 1º.

CONSIDERACIONES:

El Distrito de Latina, en base a lo establecido en el apartado 1º del artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), para autorizar la modificación de las fachadas de un edificio que se incluye en un conjunto de edificaciones de similares características, exige la conformidad con el proyecto de las comunidades de propietarios de todos los edificios del conjunto. En el caso que origina la consulta, que corresponde a un edificio incluido en el ámbito del grado 1º de la Norma Zonal 3 y sin protección alguna, no ha sido posible conseguir la conformidad de todas las comunidades de propietarios del conjunto, por lo que el Distrito, antes de proceder a la denegación de la solicitud de licencia, interesa el criterio de esta Secretaría al respecto de si es realmente preceptivo, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable, que las modificaciones de las fachadas de edificios similares se realicen de acuerdo con un proyecto unitario y, consecuentemente, si la conformidad con el proyecto de las propiedades de todas las edificaciones es necesaria.

El artículo 6.10.6 "Modificación de fachadas" de las Normas Urbanísticas del PGOUM, en su apartado 1º, establece: "*En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes*" Este precepto normativo, al exigir un proyecto para la modificación de las fachadas existentes, pretende soluciones arquitectónicas coherentes para la propia edificación y para el entorno en el que se encuadra, evitando actuaciones anárquicas que puedan dañar la imagen urbana. Ahora bien, del precepto analizado no puede concluirse que cuando se actúa en un edificio que comparte características comunes con sus colindantes, su proyecto deba servir de referencia para las futuras actuaciones en el resto de los edificios similares, y menos aún en aquellas Normas Zonales o ámbitos de planeamiento en el que el diseño de las edificaciones es libre, como sucede en el grado 1º de la Norma Zonal 3.

La obligatoriedad de realizar la modificación de fachadas mediante un proyecto unitario para el conjunto de edificios que comparten similares características, solo puede motivarse en razón de la protección de los valores históricos y arquitectónicos que el PGOUM haya establecido sobre la edificación o el ámbito urbano concreto, y, en estos casos, se estará a lo regulado al efecto en el Título 4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, en la Norma Zonal de protección correspondiente (Zonas 1, 2 o 6) o en el instrumento de planeamiento específico de aplicación. En este sentido, al hilo de lo que estamos analizando, cabe recordar la regulación hecha en la Sección 6ª del Capítulo 4.3 del Título 4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM sobre los Conjuntos Homogéneos de Edificios en Altura protegidos que, en el apartado 1º del artículo 4.3.34 establece: “Las obras exteriores quedan condicionadas a la aprobación de un proyecto común para todos los elementos del conjunto...” Sí esto es así para los conjuntos de edificios en altura protegidos, en sentido contrario, hay que descartar que lo sea para aquellos conjuntos de edificios que no cuentan con esa protección normativa.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que debe aplicarse el criterio siguiente:

Salvo en los supuestos de los conjuntos de bloques en altura protegidos, regulados en la Sección 6ª del Capítulo 4.3 del Título 4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, y en aquellos otros casos en los que por razones de la preservación de los valores históricos y arquitectónicos de la edificación o del ámbito urbano la normativa urbanística expresamente así lo exija, no será necesario que la modificación de la fachada de un edificio existente que forma parte de un conjunto de edificaciones de similares características, se realice de acuerdo con las determinaciones de un proyecto unitario y, consecuentemente, no será requisito para la concesión de la licencia correspondiente la conformidad de las propiedades del resto de los edificios del conjunto con el proyecto presentado.

Madrid, 22 de junio de 2012.