

CONSULTA URBANÍSTICA 53/2001

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CHAMARTÍN

FECHA: 2 de octubre de 2001. (602)

ASUNTO: CELOSÍA METÁLICA POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE CORNISA PROYECTADA EN EL EDIFICIO DE LA AVDA. ALBERTO ALCOCER 22 A, O C/ ZARZAL 4.

TEXTO DE LA CONSULTA:

Conforme a la instrucción 2/2001 de 6 de septiembre referente al procedimiento de elevación de las consultas formuladas por las Juntas Municipales de Distrito a la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se emite el presente informe teniendo en consideración los requisitos procedimentales que se exigen en la misma, sobre la interpretación correcta del artículo 6.6.11-2 "construcciones por encima de la altura" en la presente solicitud de licencia única de edificio de nueva planta residencial colectiva en la dirección arriba indicada.

1º.- Se viene tramitando en los servicios técnicos de obras e industrias adscritos a esta unidad urbanística, solicitud de licencia única de modificación de licencia 105/94/2607 para la construcción de edificio de nueva planta destinado a garaje-aparcamiento, locales comerciales y viviendas colectivas en avenida Alberto Alcocer nº 23 en el expediente de referencia conforme al proyecto básico redactado por los arquitectos Jerónimo Arroyo García, Ambrosio Arroyo García y Alfredo Vozmediano Vallejo, del COAM.

2º.- El presente expediente iniciado con fecha 15 de febrero de 1999, se tramita erróneamente, a juicio del arquitecto que suscribe, como modificación de una licencia anterior durante la ejecución de la misma, modificándose el uso terciario exclusivo de oficinas aprobado en un principio, a residencial colectiva con un proyecto técnico totalmente diferente al primero, lo que motivaría el inicio de un nuevo expediente. Pero dado el tiempo transcurrido desde su solicitud hasta el conocimiento de lo expresado por esta unidad urbanística, sería conveniente continuar con la tramitación del mismo para evitar así mayores perjuicios a la propiedad.

3º.- Fruto de los requerimientos efectuados en el presente expediente se menciona reiteradamente por los servicios técnicos de obras y por el arquitecto que suscribe, que los elementos de cerrajería que aparecen sobre la cornisa de la edificación y que resultan prácticamente perimetrales no pueden acogerse a lo recogido en el artículo 6.6.11-2 cuando menciona que "por encima de la altura máxima de cornisa que se determine además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 150 cm la altura de cornisa a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería", ya que el criterio que se solicita a discusión es, si estos elementos de cerrajería se entienden tan sólo puntuales y no perimetrales en toda la fachada con las alturas de 3,75 m que se diseñan.

Dicho cerramiento a juicio de estos servicios, tendría cabida de manera similar a la admitida en dicho artículo como cerramiento de elementos deportivos al aire libre en cubierta y retranqueados de las fachadas principales 45°, con alturas de 3.75 m.

4.- Mencionar por los interesados que dicho cerramiento ya estaba contemplado en la licencia que se modifica, no puede ser tenido en consideración dado que no se ha construido tal cual estaba previsto en la misma con el mismo carácter puntual que ahora se menciona, no debiendo olvidar que la transformación debe contemplarse ahora desde el punto de la normativa del Plan General vigente en el momento de la solicitud de dichas transformaciones.

Por todo lo anteriormente expuesto se solicita aclaración a ese grupo técnico de si ¿el criterio a aplicar los elementos de cerrajería por encima de la altura máxima de cornisa deben entenderse como puntuales y de escaso impacto estético al situarse en fachada de la edificación o por el contrario debe entenderse que pueden situarse en el perímetro de la edificación?.

Asimismo, ¿podría exigirse su retranqueo a posiciones interiores, como se recogen en el mismo artículo, asimilándolo a cerramientos deportivos en cubierta?.

Todo ello debe contemplarse asimismo desde la distribución de planta de cubierta que se presenta donde el 50% del espacio cerrado en su perímetro por dichos elementos de cerrajería no se encuentra adscrito a ningún uso.

Lo cual informo a los efectos oportunos aportando fotocopia del expediente, copia de planos y documentación fotográfica necesaria para informar dicha consulta.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe de la unidad de servicios técnicos de la Junta Municipal del Distrito de Chamartín, se informa lo siguiente:

El art. 6.6.11 del PGOUM, que regula las construcciones por encima de la altura, especifica en su apartado 2 lo siguiente:

“Por encima de la altura máxima de cornisa que se determine, además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa”

El edificio de viviendas proyectado en la Avda. Alberto Alcocer 22 A (también C/Zarzal 4), dispone por encima de la altura máxima de cornisa y en todo el perímetro de la fachada una celosía metálica de 3,50 m. de altura, de manera que se ocultan las unidades condensadoras individuales de aire acondicionado que existen en la cubierta del edificio.

El edificio originalmente se proyectó para uso exclusivo de oficinas y la celosía, que no era continua, ocultaba la maquinaria (climatizador con bomba de calor) del aire acondicionado de todo el edificio, cuyas dimensiones son muy superiores a los aparatos individuales que se proyectan ahora.

La redacción de la norma no permite deducir de forma directa que los elementos de cerrajería dispuestos por encima de la altura de cornisa deban ser **aislados**, sin embargo tiene sentido que así sea al no fijarse ningún límite de altura para estos elementos.

En todo caso, la celosía de este inmueble conforma por su disposición una prolongación de la fachada rematando la coronación del edificio, por eso a juicio del técnico que suscribe, además de ser un elemento de cerrajería, es también un remate ornamental que de acuerdo con el artículo anterior, su altura no debe rebasar en más de 1,50 m la altura de cornisa, medida que es suficiente para ocultar los aparatos tipo split dispuestos. Por otro lado no hay que olvidar la finalidad de dicha celosía, que no es otra que la de aminorar el impacto visual de los elementos exteriores de la instalación de aire acondicionado, lo que debe llevarnos a pensar, en virtud del art. 6.10 3 del PGPUM, que la altura de la celosía debe ser proporcional al elemento a tapar.

Asimismo, entendemos que la asimilación de esta celosía con los cerramientos de las construcciones deportivas al aire libre es también válido al considerar que el impacto estético es semejante, por lo que cabría realizarla con una altura máxima de 3,75 si se retranquea de la fachada cumpliendo el art. 6.6.11-2 de las NNUU.