



Ref: CU 17-17

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Tetuán referente a la incorporación de plantas bajas porticadas en edificaciones reguladas por la Norma Zonal 4. Proyectos de edificación de los solares de las calles Lérica nº 23 y General Aranda nº3.

Palabras Clave: Volumen y forma.NZ4

Con fecha 5 de mayo de 2017, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Tetuán relativa a la incorporación de plantas bajas porticadas en edificaciones reguladas por la Norma Zonal 4. Proyectos de edificación de los solares de las calles Lérica nº 23 y General Aranda nº 3.

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”.



Consultas urbanística:

- Consulta Urbanística nº 53/2006, resuelta mediante informe de la Dirección General de Coordinación Territorial de 9 de octubre de 2006.

HECHOS

En el Distrito de Tetuán se tramitan diversas solicitudes de licencia de nueva planta de solares regulados por la Norma Zonal 4 en los que sus proyectos de edificación incluyen plantas bajas porticadas. Se citan en la consulta del Distrito los casos concretos de las solicitudes de los solares de la c/ Lérida nº 23 (expediente nº 106/2016/3306) y c/ General Aranda nº 3 (expediente nº 106/2017/951). En el proyecto de la c/ General Aranda nº 3 la superficie cerrada de la planta baja porticada aloja, aparte de cuartos de servicio y del recinto del ascensor, dos viviendas a las que se accede desde la zona diáfana de la planta, mientras que en el de la c/ Lérida nº 23 lo hace un local para usos complementarios con acceso desde la vía pública, además del recinto del ascensor. La delimitación de la zona diáfana de la planta baja porticada sobre la alineación oficial se realiza de distinta forma en los dos proyectos, en el de c/ General Aranda nº 3 se hace mediante paneles calados de cerrajería y en el de la c/ Lérida nº 23, salvo en la embocadura de acceso, con cerramiento macizo y opaco.

Las cuestiones planteadas por el Distrito en su consulta versan sobre el destino y acceso de la zona cerrada de la planta baja porticada, así como de la materialización de la fachada sobre la alineación oficial y de las soluciones admisibles para la delimitación de la zona diáfana de la planta.

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:

El artículo 6.6.15.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM define las plantas bajas porticadas como aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera una tercera parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio. Careciendo de cerramiento en parte de su superficie, podría dudarse de la implantación de plantas bajas porticadas en las nuevas edificaciones reguladas por la Norma Zonal 4, a las que se exige que sitúen una de sus fachadas exteriores sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura (artículo 8.4.6.1 de las Normas Urbanísticas del PGOUM). En el informe de la Dirección General de Coordinación Territorial de 9 de octubre de 2006, que resolvió la consulta urbanística CU nº 53/2006, se concluyó



que las plantas bajas porticas son admisibles en la Norma Zonal 4, puesto que, por una parte, no existe prohibición normativa que lo impida, y, por otra, que siendo las fachadas “superficies” (artículo 6.3.6.b de las Normas Urbanísticas del PGOUM), éstas incluirían en su interior, como al resto de elementos constructivos de la edificación, a las plantas bajas porticadas, incluso en su parte diáfana, aunque no lleguen a materializarse físicamente en su totalidad.

Según lo expuesto, no es necesario materializar totalmente la fachada en la alineación oficial, pero, atendiendo a la naturaleza de las planta bajas porticadas, cabe matizar en que formas puede realizarse esa materialización. Cuando la superficie cerrada de la planta se sitúe sobre la alineación oficial, sobre ésta se posicionará parte de su cerramiento con sus propias características constructivas; en la zona diáfana de la planta, que por definición carece de cerramiento, cuando sea necesaria su delimitación en la alineación oficial por razones de seguridad y control de acceso, para no desvirtuar su naturaleza, solo podrán utilizarse elementos calados de cerrajería o similares que no constituyan pantallas ciegas ni incrementen la volumetría aparente del edificio. Por lo tanto, sobre la alineación oficial la fachada de la edificación podrá materializarse por la combinación del cerramiento de la zona cerrada de la planta baja porticada y de los elementos calados de delimitación de su zona diáfana, en la proporción que libremente resulte de la configuración concreta de cada proyecto de edificación. En este sentido, respecto de las soluciones de los proyectos de las solicitudes de licencia interesadas, la del solar de la c/ General Aranda nº 3 sería válida al recurrir a paneles de cerrajería para delimitar la zona diáfana de la planta baja porticada; por el contrario, la del solar de la c/ Lérida nº 23 no sería admisible al utilizar para la misma finalidad cerramiento macizo.

En cuanto al destino y acceso de la zona cerrada de la planta baja porticada, el artículo 6.6.15.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM no establece condicionante alguno que los limite; por lo tanto, podrá alojar piezas, viviendas o locales adscritos a cualquiera de los usos admitidos por la normativa como cualificados o compatibles, así como cuartos comunitarios y de instalaciones al servicio del edificio, pudiendo realizarse el acceso a estas dependencias tanto desde zonas comunes como directamente desde la vía pública. Luego, son válidas las dos soluciones de los proyectos interesados, tanto la que contempla en la zona cerrada de la planta baja porticada dos viviendas con acceso desde su zona diáfana (c/ General Aranda nº 3), como la que recoge un local para usos complementarios con acceso desde la vía pública (c/ Lérida nº 23).

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto, en relación con la incorporación de plantas bajas porticadas en nuevas edificaciones reguladas por la Norma Zonal 4, en concreto respecto de las solicitudes de licencia para los solares de la c/ Lérida nº 23



(expediente nº 106/2016/3306) y c/ General Aranda nº 3 (expediente nº 106/2017/951), se considera que:

- Cuando la edificación incluya una planta baja porticada, la fachada sobre la alineación oficial se materializará mediante la combinación del cerramiento de su superficie cerrada y de los elementos de delimitación de su zona diáfana, los cuales estarán constituidos, necesariamente, mediante elementos calados de cerrajería o similares que no constituyan pantallas ciegas ni incrementen la volumetría aparente del edificio; por lo cual, es válida la solución del proyecto del solar de la c/ General Aranda nº 3, que utiliza paneles de cerrajería, e inadmisibles la del solar de la c/ Lérica nº 23, que usa cerramiento opaco y macizo.

- No existe condición normativa que limite el destino y acceso de la zona cerrada de la planta baja porticada, por lo tanto, podrá alojar piezas, viviendas o locales adscritos a cualquiera de los usos admitidos como cualificados o compatibles, así como cuartos comunitarios y de instalaciones al servicio del edificio, pudiendo accederse a estas dependencias tanto desde zonas comunes como directamente desde la vía pública; luego, es válida la solución del proyecto del solar de la c/ General Aranda nº 3, que cuenta en la zona cerrada de la planta con dos viviendas con acceso desde su zona diáfana, y es igualmente válida la del solar de la c/ Lérica nº 23, que recoge un local para usos complementarios con acceso desde la vía pública.

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, 13 de marzo de 2018