

CU 7/2025. Sobre el tratamiento de obras exteriores en edificios catalogados como conjuntos homogéneos en edificios en altura; la necesidad de proyecto conjunto.

Obras exteriores. Conjuntos homogéneos.

I.- Antecedentes.

Por la Secretaría de la CPPHAN se traslada a esta Comisión Técnica de medios de Intervención urbanística (CTMIU) consulta que, a su vez le ha planteado la Agencia municipal ADA, del siguiente tenor:

"consulta genérica planteada por la agencia de actividades, en cuanto a interpretar el alcance que tiene un proyecto de fachada según se define en el artículo 6.10.6.1 de las NNUU del PGOU, para las obras exteriores que afecten al conjunto de fachada, cuando la actuación afecta a edificaciones que, no siendo fachadas de restauración obligatoria, si pertenecen a un conjunto homogéneo.

1).- en las edificaciones agrupadas y definidas como conjunto homogéneo en el visualizador urbanístico del Plan General ¿todas las obras exteriores que afecten a la fachada del edificio como puede ser la aplicación de un SATE, instalación de ascensores en fachada, cerramientos de terraza, etc), el proyecto conjunto que se presente para la fachada y se apruebe, debe afectar solo al propio edificio y en su caso a los colindantes o debería extenderse dicho proyecto a todo el conjunto de edificios que pertenezcan al mismo conjunto homogéneo que puede afectar a más de un frente de fachada o calle de la manzana?

2).-dicho proyecto conjunto de fachada ¿debería también extenderse para el caso a los locales comerciales normalmente de planta baja? Cuando existen locales que llevan una cierta homogeneidad o uniformidad, ya que existen edificios dentro de dichos conjuntos en el que existen locales comerciales con esa uniformidad, y que ocurriría en otros en los que son muy diferentes unos de otros y no vienen definidos en los planos del Archivo de Villa."

II.- Cuestiones procedimentales y admisión a trámite de la consulta.

En aplicación del artículo 14.4 b) del Decreto de Alcaldía de 17 de junio de 2024, por el que se crea y regula su composición y funcionamiento de la CTMIU, se admite a trámite la consulta.

Admitida la consulta, la misma no plantea un cuestión de alcance general o interpretativa general, sino que lo es de uno o varios casos concretos con sus singularidades, por lo que no se hace necesaria la intervención de la Comisión Técnica CTMIU en la fijación de un criterio vinculante para los servicios municipales y, por ello, simplemente se emite, por esta Secretaría Permanente, informe no vinculante, ex artículo 14.4 b) del Decreto de Alcaldía de 14 de julio de 2024, en aportación de criterio en relación con las cuestiones planteadas.

III.- Consideraciones y argumentos jurídicos en contestación de la consulta.

1.- Partamos del concepto normativo de los “conjuntos homogéneos” que nos dan las NNUU del PGOUM 1997. Es el artículo 4.3.25 de tales Normas que define ...*se denominan conjuntos homogéneos todas las agrupaciones de edificios concebidos desde un proyecto unitario, por lo general construidos simultáneamente y que trascienden al hecho meramente arquitectónico al englobar otros elementos urbanos, como puede ser red viaria específica, zona ajardinada, mobiliario urbano común y otros análogos, cuyos valores históricos, compositivos y urbanísticos han aconsejado su inclusión en un área protegida.*

Es el artículo 4.3.1 en su apartado 2 de las NNUU del PGOUM 1997 el que nos da dos categorías, ...*edificación agrupada en conjuntos homogéneos: a) colonias históricas. b) bloques en altura.*

La consulta debe referirse a esta última categoría (bloques en altura) ya que las colonias históricas tienen, en cada caso, su propia regulación a través del correspondiente APE tal y como los relaciona el artículo 4.3.27 de las Normas.

2.- La regulación de los “conjuntos homogéneos bloques en altura” contenida en las Normas del PGOUM 1997, en lo que interesa a esta consulta, nos aporta,

Con el artículo 4.3.31 ...*los conjuntos bloques en altura protegidos por esta área se describen en el Catálogo de Elementos Protegidos y quedan grafiados en el Plano de Catálogo de Elementos Naturales y Conjuntos de Interés...añadiendo el artículo 4.3.33 Catálogo. No se realiza un catálogo independiente de estos conjuntos. Los edificios incluidos en ellos tienen el nivel de protección que se les asignan en el catálogo correspondiente..., con lo que su especificidad normativa tan solo resulta de su inclusión (preceptiva para que exista el conjunto homogéneo) en el Catálogo de Elementos protegidos y Plano de catálogo de elementos naturales y conjuntos de interés.*

Así señala el artículo 4.3.34 de las NNUU del PGOUM 1997, respecto de los conjuntos homogéneos bloques en altura ...*estos conjuntos no tienen normativa propia, por lo que, además de las normas de carácter general y las que puedan corresponder a cada edificio en función de su nivel de catalogación, se rigen por la Norma Zonal en cuyo ámbito se encuentre, salvo los edificios catalogados en nivel 1, grado singular, que se rigen por lo dispuesto en la Norma Zonal 1 grado 5º. No obstante, lo dicho, serán de obligado cumplimiento los siguientes preceptos: 1. Las obras exteriores quedan condicionadas a la aprobación de un proyecto común para todos los elementos del conjunto. Igual condición regirá para las obras que supongan la modificación de las envolventes ..., precepto especial que debe aplicarse cuando de “conjuntos homogéneos bloques en altura” se trate y que, dado el objeto de la consulta, excluye la simple aplicación del artículo 6.10.6.1 de las NNUU del PGOUM 1997 que es mero precepto general “de modificación de fachas y cubiertas” contenido en el Título 6 de las Normas PGOUM 1997 Parámetros y condiciones Generales de la Edificación y sus relaciones con el entorno” a su Capítulo 6.10 “Condiciones estéticas”.*

3. Si el planificador de Madrid en 1997 decidió considerar una o varias edificaciones, y a efectos de su protección en cuanto a la edificación y en cuanto integrantes de Patrimonio Histórico y Cultural, sean “conjuntos homogéneos bloques en altura”, ningún argumento jurídico podemos apreciar para excluir de tal régimen a los locales comerciales y establecimiento ubicados en planta baja (por muy diversas que sean sus composiciones exteriores en la realidad de las cosas) pues son fachada de la edificación y elemento

integrado en el "envolvente del edificio protegido". Lo dicho sin perjuicio de las valoraciones que en cada caso concreto pudiera realizar la CPPHN en aplicación del artículo 4.1.4 apartado 3 y 4.11.1 y ss de las Normas del PGOUM y ejercicio de sus legales competencias (en consideración a la realidad de las cosas y los precedentes administrativos de la edificación analizada sean del Archivo de Villa o de otras fuentes oficiales).

4.- Se hace pues necesario el *proyecto conjunto* cuando se trate de obras exteriores que afecten a un conjunto homogéneo de bloques en altura, siendo las obras exteriores las definidas en el artículo 1.4.8 apartado 3 b) de las Normas del PGOUM, ...son las obras que afectan a las fachadas y/o cubiertas de los edificios, modificando su configuración exterior sin afectar a la volumetría general del edificio. Comprende la modificación de huecos, ritmos, revestimientos, pinturas de interés artístico, la sustitución de carpintería y los elementos de cierre o sus materiales, la incorporación de cubiertas verdes. La implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, muestras, marquesinas y escaparates.

Conviene indicar que esos conjuntos homogéneos (unitarios urbanísticamente a estos efectos) pueden tener una no unitaria configuración civil de la propiedad, esto es se trate de varios edificios independientes civilmente de propietarios individuales o diversas comunidades de propietarios en propiedad horizontal, de forma que las obras exteriores que se pretendan y que deben ser soportadas en un proyecto común, deben contar con la aquiescencia de los propietarios de todo el conjunto o sus órganos de gobierno de las comunidades civiles constituidas.

IV.- Conclusiones.

1.- Cuando se trate de realización de obras exteriores en los edificios que son *conjunto homogéneo bloques en altura*, y por aplicación del artículo 4.3.34 de las Normas del Plan General 1997, quedan condicionadas a la aprobación de *un proyecto común para todos los elementos del conjunto* siendo, en estos casos, de preferente aplicación éste precepto en relación con el precepto más general contenido en el artículo 6.10.6.1 de las NNUU del PGOUM 1997.

Los locales o establecimientos comerciales ubicados en planta baja de tales edificaciones son elementos de la fachada de la edificación y del envolvente del edificio por lo que son integrantes del concepto *conjunto homogéneo bloque en altura*.

2.- Lo dicho, y dada la multiplicidad de casos y matices que puedan presentarse, lo es siempre con respeto al ejercicio, en su caso discrecional y motivado, de sus competencias, ex artículos 4.1.4 apartado 3 y 4.11.1 y siguientes de las Normas del PGOUM, por la Comisión para Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural CPPHAN.