

# DECRETO

**Expediente nº:** 20694/2023

**Resolución con número y fecha establecidos al margen**

**Procedimiento:** Disposiciones Normativas (Aprobación, Modificación o Derogación)

**Alcaldía-Presidencia**

## HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

(DOCUMENTO ACLARATORIO SOBRE LA APLICACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN)

### CRITERIO INTERPRETATIVO 1/2023 SOBRE USO DE FALSAS FACHADAS

#### 1. Antecedentes

Las Normas del PGO para la edificación en el Ámbito Homogéneo M donde la tipología edificatoria sea entre medianeras, conformando manzanas cerradas, tienen como objetivo resaltar el valor de la calle a través de la alineación de la edificación, guardando el equilibrio entre las alturas de las construcciones y el ancho de la calle favoreciendo el soleamiento y las condiciones higiénicas.

La Ordenanza de Edificación municipal regula en su artículo 7 las “Alineaciones y Rasantes”, estableciendo en su apartado 1º que las alineaciones contenidas en el Plan General de Ordenación o en los planes que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son, distinguiendo a continuación los diferentes tipos de alineaciones. En concreto, la alineación oficial exterior se define en la Ordenanza como la que fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. Y la alineación de la edificación, se define como la que marca el límite a partir del cual se ubica la edificación, que podrá ser o no coincidente con las alineaciones exteriores o interiores, en función de las condiciones de retranqueos, o fondos de edificación impuestos por el planeamiento

Realizada consulta, en el trámite de solicitud de licencia de obras emplazadas en el Ámbito Homogéneo M, sobre la posible aplicación de soluciones arquitectónicas como falsas fachadas se considera pertinente dotar a los intervinientes en el ámbito de aplicación de la Ordenanza de Edificación municipal de un instrumento que establezca criterios de interpretación que tiendan a la homogeneidad y objetividad, incrementando la seguridad jurídica y la transparencia y, sin contradecir lo estipulado en la Ordenanza, tomar en consideración el presente criterio interpretativo formulado con la intervención de la totalidad de los técnicos del Departamento de Gestión y Disciplina Urbanística y de Ordenación del



Territorio, garantizando así el mejor y correcto cumplimiento de lo dispuesto en la normativa urbanística municipal.

2. Resulta necesario partir del concepto de “Fachada”, “Línea de Edificación”, “Fachada Medianera”, para a continuación definir qué se considera Falsa Fachada.

2.1. Se entiende a estos efectos por “Fachada” el Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepto los vuelos o salientes autorizados.

2.2. Se entiende por “Línea de edificación” la línea de proyección vertical que separa el edificio, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable (sin tener en cuenta los cuerpos volados que el planeamiento permita) en la planta baja del edificio con el terreno.

2.3 Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

2.4. Se considera “Falsa Fachada” un elemento de la misma altura que la edificación, o la máxima de la ordenanza de aplicación menos una planta, y no menor de 3’5 metros de altura, o la altura de la planta baja, para mantener visualmente una continuidad en el lienzo de fachadas a la calle. Se establece como criterio de composición una relación mínima de 2 /3 donde prime el macizo frente al hueco, entendiéndose por “hueco” aquel que no disponga de carpintería.

3. Para el uso de la “Falsa Fachada, manteniendo la plena coherencia con los objetivos y regulación del Plan General de Ordenación para el ámbito homogéneo M, la edificación deberá cumplir las condiciones siguientes:

3.1 El PGO establece que “corresponde este Ámbito a aquellas áreas del suelo urbano compuestas por manzanas cerradas donde la alineación de la edificación coincide en su mayor parte con el frente de la parcela, (...) el predominio de la alineación de la manzana que conforma el plano de la calle es el elemento básico en este Ámbito”. Además, como objetivo, “Se propone consolidar estos Ámbitos resaltando el valor de la calle a través de la alineación de la edificación, (...)”.

3.2 Con carácter previo a la redacción del proyecto deberá solicitarse Certificado de Alineaciones y Rasantes, para poder reflejar en el proyecto la rasante y la alineación oficial.

3.3 En edificios de hasta dos plantas sobre rasante se deberá mantener la alineación oficial de la edificación con volumen o falsa fachada. De igual manera, en los edificios de tres o cuatro plantas sobre rasante se mantendrá la alineación hasta la tercera planta, pudiendo retranquearse la cuarta planta.



3.4 Si no se ejecuta una falsa fachada, la alineación de la edificación tendrá que ejecutarse ocupando al menos en un porcentaje de 2/3 tanto en longitud como en superficie.

4 Los servicios técnicos municipales valorarán si la intervención se ajusta a la estética patrimonial del entorno, y, de este orden, la idoneidad estética y formal del proyecto de falsa fachada, para corregir o añadir cuantos elementos considere oportunos antes de la ejecución material de este tipo de fachada, primando macizos sobre huecos en falsa fachada en los términos establecidos en el ordinal 2.4

En virtud de lo expuesto, de conformidad con la normativa urbanística citada y al amparo de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en uso de las facultades conferidas a la Alcaldía por el artículo 21.1.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la Alcaldía Presidencia

## HA RESUELTO

Vista la propuesta de resolución PR/2023/6650 de 2 de agosto de 2023.

Esta Alcaldía, de conformidad con la regulación prevista en el artículo 21 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local y demás disposiciones legales.

## RESOLUCIÓN

**PRIMERO.** - Aprobar el presente criterio interpretativo sobre la aplicación de la Ordenanza municipal de Edificación en lo concerniente al uso de la doble fachada en el Ámbito Homogéneo “M” que en el mismo se contiene.

**SEGUNDO.** - Ordenar su publicación en la página web municipal.

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

