

Ref: CU 60-15

**ASUNTO:** Informe relativo a la consulta 60/2015, formulada a la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias por el Distrito de Moncloa en relación con la aplicación de la suspensión del otorgamiento de licencias acordada en virtud de la aprobación inicial de la Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para facilitar la mejora energética y la protección acústica de los edificios, a la solicitud de licencia de obras exteriores para el edificio existente sito en el nº 21 de la c/ Doctor Casal.

**Palabras Clave:** Licencias urbanísticas. Obras exteriores. Fachadas y cubiertas. NZ 3.

## ANTECEDENTES

### Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Grado 1º de la Norma Zonal 3.
- Modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para facilitar la mejora energética y la protección acústica de los edificios que, tramitada en expediente nº 711/2015/04592, fue aprobada inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 12 marzo de 2015 y provisionalmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 28 de abril de 2015; actualmente pendiente de aprobación definitiva por parte de la Comunidad de Madrid.

### Legislación:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, parcialmente derogada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

### Informes:

- Informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de fecha 6 de junio de 2011, que resolvió la consulta urbanística CU 34/2011.

## HECHOS

En sesión de 12 marzo de 2015, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid aprobó inicialmente la modificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM) para facilitar la mejora energética y la protección acústica de los edificios (en adelante MPG MEPA), la cual se tramita en expediente nº 711/2015/04592. Asimismo, en el mismo acto, se acordó suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas solicitadas que pudieran resultar afectadas por las determinaciones de la modificación, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 70 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LS CM) y en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en adelante RP) Una vez superado el plazo de información pública y resueltas las alegaciones en él presentadas, la modificación fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28 de abril de 2015, elevándose posteriormente el expediente a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva, la cual aun no se ha producido.

La MPG MEPA, siguiendo los objetivos de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, cuyo articulado ha quedado integrado en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, pretende facilitar la rehabilitación edificatoria y fomentar la eficiencia y el ahorro energético, así como el aislamiento acústico de las edificaciones, limitando las situaciones en las que los parámetros urbanísticos normativos impiden o dificultan implantar soluciones técnicamente necesarias y compatibles con el buen funcionamiento de las edificaciones y su adecuada integración en el entorno construido. Así, la MPG MEPA incide en la regulación de cuatro cuestiones fundamentales: la regulación de las obras de rehabilitación para mejorar su respuesta a las exigencias energéticas y acústicas; la instalación de aislamiento térmico y acústico por el exterior de los edificios; la modificación de fachadas en lo que afecta a mejorar el comportamiento de cuerpos volados y la ocupación de la parcela por construcciones auxiliares para la instalación de calderas o sistemas de climatización más eficientes.

En fecha 10 de junio de 2015, la comunidad de propietarios del edificio existente sito en el nº 21 de la c/ Doctor Casal, presentó la solicitud de licencia, que se tramita en el Distrito de Moncloa en expediente nº 109/2015/03369, para obras exteriores de reparación y modernización de sus fachadas. En esta actuación, para mejorar la eficiencia energética del edificio y su comportamiento frente al ruido, se contempla el revestimiento de las fachadas del edificio, actualmente de fábrica de ladrillo a cara vista, mediante placas de aislante térmico y acústico (poliestireno expandido) de ocho centímetros (8 cm) de espesor, recibidas a la fábrica por medios mecánicos y con un revoco acrílico como capa de terminación.

El edificio de referencia, con uso residencial vivienda colectiva y desarrollado en cinco plantas (planta baja más cuatro plantas de piso), forma parte, junto con otros dos edificios adosados, de un bloque con tipología de edificación aislada interior a una manzana con espacios libres ajardinados entre bloques. El PGOUM, que no le otorga protección arquitectónica alguna, incluye a la edificación en el área de ordenación directa del suelo urbano consolidado, regulándola mediante las condiciones de edificación y uso del grado 1º de la Norma Zonal 3. En el Plano de Ordenación del PGOUM la manzana en la que se emplaza la edificación se delimita mediante alineación verde en volumetría específica.

Aunque la intervención antes descrita coincide en finalidad con la MPG MEPA, el Distrito ha observado ciertos conflictos con sus determinaciones, por lo interesa el criterio de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias sobre la oportunidad de suspender la tramitación de la solicitud de licencia, en cumplimiento de lo acordado junto con la aprobación inicial de la MPG MEPA.

## CONSIDERACIONES

A la vista de las cuestiones que se plantean y de conformidad con el informe técnico emitido con el visto bueno de la Dirección General de Control de la Edificación se indica:

La suspensión de licencias por la formulación y aprobación inicial de un instrumento de planeamiento o de su modificación, prevista en el apartado 4 del artículo 70 de la LS CM y en el artículo 120 del RP, es una medida cautelar que pretende evitar la ejecución de actuaciones contrarias al nuevo planeamiento, que podrían quedar en situación de fuera de ordenación de forma inmediata una vez aprobado definitivamente éste, o, incluso, que pudieran dificultar o imposibilitar su ejecución. No obstante, esta medida cautelar no impide realizar aquellas actuaciones que respeten simultáneamente las determinaciones del planeamiento vigente y las del nuevo en formación, para las cuales sí se puede conceder licencia basada en el régimen vigente, tal como contempla el último inciso del apartado 1 del artículo 120 del RP. Luego, para resolver la cuestión planteada por el Distrito, deberemos analizar si la intervención propuesta se adapta a la vez a la normativa urbanística vigente y a la nueva ahora en aprobación provisional.

Como se ha dicho, la MPG MEPA pretende facilitar la incorporación de sistemas constructivos que mejoren el comportamiento energético y el aislamiento acústico de los edificios existentes, modificando para ello aquellos preceptos normativos que ahora lo dificultan. Por ello, siendo el régimen vigente más restrictivo que el nuevo en formación, parece, al menos en principio, más dificultoso el encaje de la intervención pretendida en la normativa actual que en la futura. Efectivamente, el revestimiento de las fachadas del edificio incrementando el espesor de sus muros de cerramiento hacia el exterior, sería, con independencia de su espesor y según una lectura estricta del texto vigente de las Normas Urbanísticas del POGUOM, una obra de ampliación (apartado 1.c del artículo 1.4.10) que aumentaría la superficie edificada del edificio (artículo 6.5.3) y que no se admitiría en las edificaciones de vivienda colectiva reguladas por las condiciones del grado 1º de la Norma Zonal 3 (apartado 3.c del artículo 8.3.5) Sin embargo, esta rigurosa interpretación de la normativa vigente debe ser descartada por su manifiesta desproporción, como ya se planteó en el informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de 6 de junio de 2011, que resolvió la consulta urbanística nº 34/2011, en el cual se concluyó, para obras de conservación de fachadas de edificios existente en ámbitos de edificación alineada a vial, que la incorporación en los paramentos exteriores de los muros de cerramiento de placas de material aislante como base del revestimiento continuo de terminación, no alteraba, a efectos prácticos, la posición de la fachada, siempre que los espesores utilizados fueran los mínimos tecnológicamente necesarios. Lo afirmado para la edificación entre medianerías alineada a vial es trasladable, incluso con mayor razón al no cuestionarse en ella la posible situación de fuera de alineación, a la edificación aislada. Asumido, por tanto, que la posición de las fachadas del edificio no se altera con el nuevo revestimiento, tampoco se producirá una ampliación de la

edificación por incremento de su volumen y ocupación, ni se aumentará su superficie edificada, por lo que no hay motivo en la normativa vigente para imposibilitar la intervención deseada.

Concluido el encaje de la actuación propuesta en la normativa vigente, su adaptación al futuro régimen recogido en la MPG MEPA, más favorable para este tipo de intervenciones, no parece que vaya a ser complicada. Así, en la nueva redacción de las Normas Urbanísticas del PGOUM se califican como obras de rehabilitación por acondicionamiento las intervenciones sobre edificios existentes dirigidas a mejorar las condiciones de habitabilidad, de protección contra el ruido, de eficiencia energética y de aislamiento térmico, aunque éstas alteren la envolvente del edificio (futuro apartado 3.i del artículo 1.4.8) Como obras en los edificios, las obras de acondicionamiento están autorizadas en las edificaciones de vivienda colectiva reguladas por las condiciones del grado 1º de la Norma Zonal 3 (actual apartado 1 del artículo 8.3.5) Por otra parte, en obras de rehabilitación integral de un edificio con la finalidad de mejorar la protección al ruido, el aislamiento térmico y la eficiencia energética, se admite incrementar el espesor de las fachadas hacia el exterior en una dimensión máxima de veinte centímetros (20 cm), sin que este incremento se considere como una ampliación del edificio, ni se entiendan alteradas sus condiciones iniciales de posición o de ocupación en la parcela. El incremento de espesor afectará a las plantas superiores a la baja, en ésta planta solo podrá realizarse si el plano de fachada resultante queda alineado o retranqueado respecto de la alineación oficial. Además, para autorizar el incremento de espesor de fachadas será necesario un proyecto integral del edificio que, cuando éste forme parte de un conjunto edificatorio de composición unitaria, deberá contemplar una solución común para el conjunto, si bien podrá desarrollarse de forma individualizada. (futuros apartados 1.d y 7 del artículo 6.6.19) Y, por último, el incremento de espesor de las fachadas no computará a efectos de edificabilidad, siempre que no se aumente la superficie útil de las plantas afectadas (futuro apartado “m” del artículo 6.5.3)

La intervención pretendida se adapta, en líneas generales, a las determinaciones citadas de la MPG MEPA, si bien se observa, al igual que hizo el Distrito, que el proyecto técnico presentado junto con la solicitud de licencia se limita al edificio de referencia, omitiéndose el necesario del conjunto edificatorio en el que se integra; aparte, al preverse el revestimiento también en la planta baja del edificio, pueden surgir dudas en cuando a la posición del plano de fachada respecto a la alineación oficial.

Sobre la ausencia del proyecto unitario del conjunto edificatorio, si se considera el bloque del que forma parte el edificio interesado como una sola edificación con tres portales, la infracción no afectaría solo a la futura normativa sino que también se estaría incumpliendo la vigente, la cual, para modificar la fachada de una edificación no catalogada exige un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes (apartado 1 del artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, tanto en su redacción actual como en la futura modificada) Pero, una vez localizada esta deficiencia, lo cierto es que es relativamente fácil de subsanar mediante la incorporación al expediente del necesario proyecto unitario.

En cuando al incremento de espesor de la fachada en la planta baja del edificio, la determinación de la nueva normativa según la cual el nuevo plano de fachada no puede superar la alineación oficial, debe entenderse referida a las alineaciones trazadas en el plano de Ordenación del PGOUM o en los planos de alineaciones de los planeamientos de desarrollo o específicos correspondientes. Siendo así, la limitación no afectaría a la intervención pretendida puesto que el edificio de referencia es interior a una manzana delimitada por alineación oficial verde en volumetría específica (apartado 2 del artículo 6.2.5

de las Normas Urbanísticas del PGOUM), por lo que no existe una alineación oficial dibujada que pueda llegar a ser rebasada por el nuevo plano de fachada.

Se comprueba, por tanto, que una vez incorporado al expediente el proyecto unitario del bloque del que forma parte el edificio de referencia, la intervención propuesta estaría cumpliendo simultáneamente la normativa vigente y la nueva en aprobación provisional, por lo que sería posible, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1 del artículo 120 del RP, conceder la licencia solicitada.

### CONCLUSIÓN:

Con base en lo anteriormente expuesto, en relación con la solicitud de licencia de expediente nº 109/2015/03369, para obras exteriores en el edificio existente sito en el nº 21 de la c/ Doctor Casal, consistentes en el revestimiento de las fachadas con placas de aislante térmico y acústico y con terminación de revoco acrílico, cuya objetivo es mejorar la eficiencia energética del edificio y su comportamiento frente al ruido, se estima que:

- Si se modifica el proyecto técnico incorporado para recoger en él una solución arquitectónica común para la totalidad del bloque del que forma parte el edificio, podría concederse la licencia solicitada basada en el régimen normativo vigente, de conformidad con lo previsto en el apartado 1 del artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, puesto que en ese caso la intervención pretendida respetaría tanto el actual texto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid como el propuesto en la Modificación de las citadas Normas, actualmente aprobada provisionalmente y pendiente de aprobación definitiva, cuya finalidad es facilitar la mejora energética y la protección acústica de los edificios.

Madrid, 14 de enero de 2016