



Ref: CU 21-16

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea la Agencia de Actividades, en relación con la posibilidad de instalar un sistema de protección solar que sobresale respecto de la línea de fachada, con el objeto de obtener una mejora energética, en el edificio ubicado en la calle Miguel Yuste, 47.**

**Palabras Clave: Impacto ambiental – Climatización / Parámetros de la edificación – Fachada y cubierta**

Con fecha 18 de mayo de 2016, se eleva consulta a la Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Actividades relativa a la posibilidad de instalar un sistema de protección solar que sobresale respecto de la línea de fachada, con el objeto de obtener una mejora energética, en el edificio ubicado en la calle Miguel Yuste, 47.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) 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.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora general de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. 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

### Normativa:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (NNUU).
- 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, tramitada en expediente 711/2015/04592, con aprobación provisional adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28 de abril de 2015.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

### 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.

## 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:

La Agencia de Actividades (ADA) está tramitando una consulta urbanística especial (expediente 500/2015/16621), en la que se plantea la viabilidad de instalar, en la primera planta del edificio ubicado en la calle Miguel Yuste, 47, un sistema de protección solar mediante celosía vertical de forma que las lamas orientables en su estado desplegado sobresaldrían respecto de la línea de fachada 61cm. En cuanto a las plantas superiores del edificio, según se indica en la consulta, se ha presentado en el ADA una declaración responsable para instalar las mismas celosías cuyas lamas en estado desplegado sobresalen 31cm del plano de fachada.

El edificio donde se pretende realizar la actuación es un edificio de uso industrial sin ningún tipo de protección, situado dentro del ámbito de la Norma Zonal 9.4.a, cuyas condiciones particulares, para la nueva edificación, establece como únicos vuelos permitidos los aleros o cornisas con saliente máximo de 75cm (Sección segunda, artículo 8.9.15 de las NNUU). El interesado argumenta que la celosía propuesta se puede equiparar a los vuelos permitidos en fachada, tales como aleros y cornisas, por tener como cometido mejorar el ahorro de energía y condiciones bioclimáticas del edificio.



Tal y como se pone de manifiesto en el texto de la consulta formulada, el Acuerdo nº 266 de la CSPGOUM de fecha 23/06/2005, relativo a los salientes máximos para los elementos de protección solar en fachadas de edificios (c/ Príncipe de Vergara, 195), concluye que la instalación de una pantalla de protección solar volada sobre la fachada es un supuesto no contemplado en el vigente Plan General que requiere un estudio pormenorizado para su adecuada regulación, con el objeto de dar respuesta a la demanda de eficiencia energética.

Este estudio pormenorizado se ha materializado con la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para facilitar la Mejora Energética y de Protección Acústica de Edificios (MPG MEPAE), tramitándose en expediente nº 711/2015/04592, y que actualmente cuenta con aprobación provisional adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28 de abril de 2015.

En sesión de 12 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid aprobó inicialmente dicha modificación y en el mismo acto acordó suspender el otorgamiento de las licencias urbanísticas solicitadas que pudieran resultar afectadas por las determinaciones de la modificación. Esta suspensión, prevista en el apartado 4 del artículo 70 de la LS CM y en el artículo 120 del RP, es una medida cautelar con la que se 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 pudiera 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, tal como contempla el apartado 1 del artículo 120 del RP, luego para resolver la cuestión planteada por el ADA deberemos analizar si la intervención propuesta se adapta a la vez a la normativa urbanística vigente y a la nueva pendiente de aprobación definitiva.

En relación con la adecuación de la intervención propuesta a la normativa vigente, en el marco del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana cuyo objeto es el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, tal y como se pone de manifiesto en el informe de la consulta cu 34/2011 resuelta por la Secretaría Permanente, el revestimiento de las fachadas de un edificio existente incrementando el espesor de sus muros de cerramiento hacia el exterior con el objeto de mejorar la eficiencia energética del edificio y su comportamiento frente al ruido, por lo reducido del desplazamiento y su nula afección al dominio público, podría entenderse que la fachada no sufre variación y se mantiene sobre la alineación oficial, siempre y cuando los espesores utilizados sean los mínimos técnicamente imprescindibles para cumplir con su finalidad y así se acredite y justifique en la correspondiente solicitud de licencia.

La MPG MEPAE, siguiendo los objetivos del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, 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.

En cuanto al ajuste de la actuación propuesta al futuro régimen recogido en la MPG MEPAE, la nueva redacción de las NNUU califica 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), estando autorizada la obra en la edificación regulada por las condiciones del grado 4º nivel a de la Norma Zonal 9 (art. 8.9.2 de las NNUU).

Por otra parte, en obras de rehabilitación integral de un edificio y 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 20cm, sin que este incremento se considere como una ampliación del edificio ni se entiendan alteradas sus condiciones iniciales de posición o de ocupación de la parcela. Este incremento de espesor no afectará a la planta baja salvo que el plano de fachada resultante quede alineado o retranqueado respecto de la alineación oficial. Así mismo, para autorizar este 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 del artículo 6.5.3.m y 1.d y 7 del artículo 6.6.19)

El Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid por Acuerdo de 7 de junio de 2016, una vez transcurrido el periodo de vigencia de la medida cautelar de suspensión de licencias, ha aprobado definitivamente la MPG MEPAE, si bien con su eficacia suspendida hasta que el Ayuntamiento cumpla las condiciones en él indicadas, lo cual se ha producido mediante Acuerdo de la Comisión Permanente Ordinaria del Pleno de Desarrollo Urbano Sostenible de 28 de julio de 2016, el cual ha sido remitido a la Comunidad de Madrid para que el Acuerdo de aprobación definitiva adquiera plena eficacia.

## **CONCLUSIÓN**

En base a lo anteriormente expuesto, en relación con la consulta urbanística especial de expediente 500/2015/16621 relativa a la posibilidad de instalar en las fachadas de la planta primera del edificio ubicado en la calle Miguel Yuste, nº 47 un sistema de protección solar mediante celosía vertical orientable, con el objeto de mejorar la eficiencia energética del edificio, se estima que no sería admisible la celosía propuesta con un saliente de 61cm.

Tratándose de un edificio existente y con el objeto de mejorar la protección al ruido, el aislamiento térmico y la eficiencia energética, cumpliendo simultáneamente la normativa vigente y la nueva en aprobación provisional, sería admisible el incremento del espesor de la fachada con un saliente máximo de 20cm en plantas superiores a la baja, pudiendo sobrepasar la alineación oficial pero no los linderos laterales o testeros, y siempre mediante un proyecto que afecte de manera integral al edificio.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la citada Instrucción) 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, 04 de Agosto de 2016