

Ref: c.u. 34/11

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Carabanchel sobre la posibilidad de autorizar, en el ámbito de la Norma Zonal 4, obras de conservación de edificios existentes en las que se incorporan láminas de material aislante térmico-acústico en los paramentos exteriores de los muros de fachada.

Con fecha 12 de mayo 2011, se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Carabanchel en la que se plantea la posibilidad de autorizar, en el ámbito de la Norma Zonal 4, obras de conservación de edificios existentes en las que se incorporan placas de material aislante térmico-acústico en los paramentos exteriores de los muros de fachada, con la finalidad de mejorar su eficiencia energética y su comportamiento frente al ruido.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4.

Normativa:

- Documentos Básicos DB-HE "Ahorro de energía" y DB-HR "Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación.
- Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones

CONSIDERACIONES:

El Distrito de Carabanchel con ocasión de la tramitación de la licencia de expediente nº 111/2010/13671, plantea si es admisible, en el ámbito de la Norma Zonal 4, en el cual, conforme con lo establecido en el artículo 8.4.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.M., las fachadas de los edificios deben situarse sobre la alineación oficial en toda su longitud y altura, obras de conservación de fachadas de edificios existentes que incluyen la incorporación, en los paramentos exteriores de los muros de cerramiento, de placas de material aislante térmico y acústico sobre las que se dispone el revestimiento continuo de terminación.

Con la actuación descrita, a la vez que se mantiene la edificación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro (artículo 168 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y Ordenanza de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones), se la dota del aislamiento térmico y acústico del cual carece, obligatorio en la normativa técnica actual (Documentos Básicos DB-HE "Ahorro de energía" y DB-HR "Protección frente al ruido" del Código Técnico de la Edificación), y se incrementa notablemente su eficiencia energética y protección frente al ruido, mejorando el confort de sus usuarios.

Tanto en el ámbito de la Norma Zonal 4 como en todos aquellos de edificación alineada a vial, la solución propuesta podría ser cuestionable puesto que, de forma estricta, implica el desplazamiento del plano de fachada del edificio hacia el exterior de la alineación oficial. Sin embargo, teniendo en cuenta lo reducido de este desplazamiento y su nula afección al dominio público, al objeto de posibilitar que la edificación existente se actualice dotándose del deseable, y ahora preceptivo, aislamiento térmico-acústico que mejore su eficiencia energética y su grado de confort, debe de admitirse la solución planteada, considerando, a efectos prácticos, que la posición de la fachada no sufre variación y que se mantiene sobre la alineación, siempre y cuando los espesores de aislamiento y revestimiento utilizados sean los mínimos técnicamente imprescindible para cumplir con su finalidad, y así se acredite y justifique en la correspondiente solicitud de licencia.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto, se considera que deben aplicarse los criterios siguientes:

Tanto en el ámbito de la Norma Zona 4 como en todos aquellos de edificación alineada a vial, son admisibles las obras de conservación de fachada de edificios existentes que a la vez que los mantienen en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro los actualizan mejorando su eficiencia energética y su comportamiento frente al ruido, mediante la incorporación en los paramentos exteriores de los muros de cerramiento de placas de material aislante térmico y acústico como base del revestimiento continuo de terminación, considerando, a efectos prácticos, que la posición de la fachada no sufre variación, manteniéndose sobre la alineación oficial, siempre y cuando los espesores utilizados sean los mínimos técnicamente imprescindible para cumplir con su finalidad, y así se acredite y justifique en la correspondiente solicitud de licencia.

Madrid, 6 de junio de 2011.