

Ref: CU 61-15

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Barajas en relación con la necesidad de presentar o no el proyecto conjunto de fachada para el acristalamiento de una terraza.**

**Palabras Clave: Parámetros urbanísticos. Fachada. Licencias urbanísticas. Procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas.**

Con fecha 27 de noviembre de 2012 se recibe consulta urbanística en la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Barajas relativa a la necesidad de presentar o no el proyecto conjunto de fachada para el acristalamiento de una terraza.

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

- Sentencia número 906, de 19 de noviembre de 1998, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Recurso 1648/94).
- Sentencia num. 804/2012 de 24 mayo, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (JUR\2012\256208).

## HECHOS

El distrito de barajas solicita un criterio general en relación con la posibilidad de legalizar el acristalamiento de terraza sin la presentación del proyecto conjunto de fachada aprobado por la Comunidad de Propietarios, documento que es exigido por la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias en su anexo II, apartado 2.1.4.3.

Este planteamiento se debe a que durante la tramitación de un expediente de legalización de obras exteriores de acristalamiento de terrazas, el interesado ha aportado una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de 19 de noviembre de 1998 (en la petición de informe existe un error en cuanto a la fecha, al haberse citado el día 27 de diciembre de 1995), en la que se señala que “ni se puede denegar... autorización de este tipo de cerramientos por el simple hecho de que no sea la comunidad de propietarios la que presente el mencionado proyecto conjunto de fachada...”.

A raíz de ello se plantean sobre la vigencia del criterio que contiene este pronunciamiento judicial toda vez que han transcurrido más de veinte años desde ambas regulaciones.

## CONSIDERACIONES

La Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias ha previsto que las obras de acristalamiento de terrazas existentes requieren un proyecto conjunto de fachada ya que así lo determinan las Norma Urbanísticas de nuestro Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 6.10.6 relativo a Modificación de fachadas ha determinado que:

*“1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.*

*2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes. En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.*

*3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario”.*

Sobre este precepto la Comisión de Seguimiento e Interpretación del PGOUM adoptó el Acuerdo número 205, de 20 de diciembre de 2001, sobre cerramientos de terraza, el cual incorporaba una recomendación del defensor del pueblo sobre la posibilidad de modificar el artículo 6.10.6 apartados 2 y 3 de las NNUU:

*“1º. La incidencia progresiva en el paisaje urbano del cerramiento acristalado de terrazas requiere la definición de unas directrices de actuación por la Comisión de Estética Urbana cuya creación se contempla en la Disposición Adicional Tercera de la Ordenanza de Protección del Paisaje Urbano a quien deberá someterse este asunto.*

*2º. No obstante con carácter transitorio las referencias a "proyecto de diseño conjunto de la fachada" y "proyecto unitario" contempladas respectivamente en los apartados 2 y 3 del artículo 6.10.6 de las NNUU al regular el cerramiento acristalado de terrazas deben interpretarse en el sentido de que con ellos se trata de proyectar la conformación futura de la fachada de tal modo que los distintos cerramientos que se vayan realizando o sustituyendo en la misma se acomoden a los referidos proyectos.”*

Ello supone que desde el momento en el que un interesado solicitare una licencia para la modificación de la fachada de la edificación ya sea por el acristalamiento de una terraza existente, su legalización o el cambio de acabados o la actuación de que se trate requerirá el proyecto conjunto de fachada aprobado por la Comunidad de Propietarios del edificio afectado, lo cual no supondrá que los cerramientos existentes con carácter previo a dicha licencia tengan que adaptarse al mismo, sin perjuicio de que si en un futuro realizan modificaciones sujetas a licencia sí deberán acomodarse al proyecto.

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª) Sentencia num. 804/2012 de 24 mayo (JUR\2012\256208) ha asumido íntegramente los razonamientos que fueron considerados en la STSJ de 19 de noviembre de 1998 (Recurso 1648/94), en los siguientes términos:

«Se desconoce si la sustitución de las carpinterías exteriores, lo son respecto de otras que se encontraban licenciadas. Por tanto no es cierto que no exista norma que exija el proyecto de fachada, si bien se debe analizar el alcance de la norma. Para ello ha de tenerse en cuenta la certificación emitida por la Secretaria del Distrito de Retiro, del Ayuntamiento de Madrid remitida al juzgado en periodo de prueba en la que se indica que consultados los antecedentes, consta un expediente de licencia urbanística nº NUM001 en el que se concede a D. Serafin licencia urbanística de obras exteriores en viviendas en la C/ DIRECCION000 nº NUM002 , Esc NUM003 , Planta NUM004 , Pta NUM005 , en virtud de Decreto del Concejal Presidente del Distrito de Retiro de fecha 12 de junio de 2008.

En dicho expediente no consta la existencia de proyecto conjunto de fachada del referido edificio elaborado por la Comunidad de Propietarios al ser las obras autorizadas la sustitución de 4 ventanas en aluminio blanco manteniendo la estética en modelo y color de los originales.

...

Ha de señalarse que el precepto de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 antes transcrito es reproducción del artículo 9.11.8 de las Normas Urbanísticas el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.985 y respecto de este precepto la sala en sentencia de este Tribunal de 19 de noviembre de 1998 dictada en el recurso contencioso-administrativo Recurso 1648/94 ya ha indicado que ... *“El problema es que cuando ya existen diversos cerramientos (“anárquicos”, tal como manifiesta la actora y corroboran las fotocopias aportadas y la Sentencia dictada por el Juzgado de 1ª instancia nº 48 de esta capital) la norma literal citada -el art. 9.11.8.2 del Plan General- resulta de muy difícil aplicación. Téngase en cuenta que los partícipes, en el caso, normal, de las comunidades de propietarios, que cerraron su terraza quizás hace años, no es fácil que estén por la labor de votar conjuntamente un proyecto que supone una nueva ejecución de obras de cerramiento en sus viviendas. La norma mencionada intenta algo plausible, pero no puede convertirse en un obstáculo para el ejercicio de los derechos individuales que pueden ser contrario al principio de igualdad, ya que si se exige que sea la comunidad de propietarios la que deba presentar el proyecto conjunto, cuando es uno de ellos el que quiere cerrar la terraza y existen ya otros cerramientos análogos no ejecutados con proyecto de conjunto, la consecuencia será la casi segura imposibilidad de que aquel propietario consiga convencer para ello a la comunidad y por tanto este propietario no podrá hacer algo que se toleró a los demás -lo que es el supuesto usual en la práctica . Por tanto dicho precepto ha de ser objeto de interpretación conforme a la Constitución, lo que en el caso supone que teniendo en cuenta, además lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, que no puede ser negada al actor la licencia solicitada para la legalización de su cerramiento por la causa que sirvió de fundamento a la resolución recurrida -no presentarse el proyecto por la comunidad de propietarios. Ello sin perjuicio de lo que, al ser la fachada elemento común del edificio, pudiera resolverse por la jurisdicción civil conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.” Por lo expuesto y en atención al precedente administrativo existente que pudiera justificar la aplicación de la doctrina contenida en la sentencia antes señalada, es procedente estimar el recurso de apelación dado que la falta de proyecto conjunto de fachada es un requisito material que puede obviarse en algunos casos por lo que el Ayuntamiento de Madrid debe pronunciarse sobre el fondo del asunto concediendo o denegando la licencia solicitada,...».*

A la luz de este criterio jurisprudencial se considera que debe realizarse un análisis de cada supuesto concreto en el que se plantee esta problemática para poder obtener elementos de juicio suficientes para la aplicación de este criterio, pudiendo destacar entre otros elementos a valorar, la existencia o no de otros cerramientos con sus correspondientes licencias en las que no se haya exigido la presentación del proyecto conjunto de fachada, la valoración del impacto estético del conjunto de la fachada por parte de los servicios municipales y la adaptación al mismo del proyecto que se presenta, así como documentación suficiente de la Comunidad de Propietarios por la que se pueda deducir la existencia de algún inconveniente para la aprobación del proyecto conjunto.

## CONCLUSIÓN

De la lectura conjunta del artículo 6.10.6 de las NNUU relativo a modificación de fachadas y el Acuerdo número 205 de la Comisión de Seguimiento e Interpretación del PGOUM, la exigencia del proyecto conjunto de fachada para el acristalamiento de una terraza existente tiene por finalidad que los distintos cerramientos que se vayan realizando o sustituyendo se acomoden al referido proyecto.

Ello no obstante, es criterio jurisprudencial que, en determinados casos debidamente justificados, en aras a una adecuada aplicación del principio de igualdad, se pueda valorar la posibilidad de conceder la licencia para el acristalamiento de la terraza sin la presentación del proyecto conjunto de fachada.

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, a 22 de diciembre de 2015