

Consulta núm. 10-2019.

Planteada por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la JMD de Retiro en relación con la interpretación del artículo 6.10.6 punto 2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 en expediente de legalización de cerramiento de terraza.

I.- Antecedentes.-

Por los Servicios Técnicos de la JMD de Retiro se relatan, en lo que interesa a efectos de evacuar la presente consulta, los siguientes:

- Se tramita en la JMD expediente núm. 103/2014/01832 de obras de legalización de un cerramiento terraza-tendedero que fue inicialmente denegada por el Distrito en aplicación del artículo 6.10.6-2 de las NNUU del PGOUM 1997 en cuanto “ *...en ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén cubiertas...*”.
- Con posterioridad a ello los Servicios Técnicos del Distrito plantean al administrado, como única posible fórmula de legalización parcial, en evitación de la demolición completa del cerramiento existente, el mantenimiento de la zona de tendedero con cerramiento vertical y, el resto de la terraza que se desmonte la cubrición superior y la vertical con la posibilidad de instalación de una pérgola, entendiendo el administrado, en su interpretación del precepto citado, que el acristalamiento vertical se puede ejecutar sin vulnerar la norma urbanística siempre que se deje descubierta la parte superior.
- Con tales antecedentes se solicita de la Servicio Integral de Órganos colegiados de esta Subdirección de Régimen Jurídico indique su criterio en la interpretación del artículo 6.10.6-2 de las Normas Urbanística del PGOUM

A efectos procedimentales, debe decirse, el contenido de la consulta no plantea cuestión alguna que requiera la adopción de criterios interpretativos de carácter general de la normativa, urbanística o sectorial, aplicable en los procedimientos de intervención municipal, con lo que no se considera necesaria su tratamiento en

sesión de la Comisión Técnica de Licencias ni su pronunciamiento con carácter consultivo y vinculante para los servicios municipales, ello a los efectos del artículo 4.2 a) del Decreto de Alcaldía de 21 de agosto de 2017 regulador de la Composición y Funcionamiento de la Comisión Técnica de Licencias.

No obstante lo anterior, por la Secretaría Permanente de la Comisión, se emite el presente Informe no vinculante para trasladar su criterio en relación con la consulta planteada, ello con base en el artículo 13.3 del citado Decreto de Alcaldía.

II. Consideraciones jurídicas.-

1.- La interpretación del artículo 6.10.6 de las NNUU del PGOUM de 1997 debe, con aplicación del artículo 3 del Código Civil, partir de la interpretación literal de la norma y, ayudarnos en el caso, con la interpretación sistemática del precepto, criterio interpretativo igualmente mencionado en el artículo 3 Título Preliminar del Código Civil.

Recordamos la norma urbanística en cuestión, “ artículo 6.10.6. Modificación de Fachadas.apartado 2. *Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con 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 ese 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 cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.*”

Esta interpretación literal nos recuerda una norma imperativa o de Derecho necesario, “...en ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén cubiertas..”, de obligado cumplimiento y directa interpretación, de forma que nunca serán posibles cerramiento verticales y acristalados de terrazas que no estén previamente cubiertas.

2.- Y ello no es por capricho sino que lo es, y aquí tiene sentido la interpretación sistemática de la Norma, por razones de “ Condiciones Estéticas de la edificación” del Capítulo 6.10 de las NNUU del PGOUM 1997 que, “ ...son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad .” Añadiendo el artículo 6.10.2 que “ ...son de aplicación a toda actuación sujeta a

licencia municipal (y por lo mismo a todo expediente de legalización que no es sino una licencia a otorgar ex post facto). Salvaguarda de la estética urbana que es potestad-obligación del Ayuntamiento, en el decir del artículo 6.10.3 de las NNUU del PGOUM 1997, “ ...la defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjunto o individualizadamente, cómo a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la aperccepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de las determinaciones y Normas urbanísticas del presente Plan General ... ”

3.- Y es que además, la consideración de una terraza de modo aislado (si estamos en un edificio en altura y residencial multifamiliar) no es conforme a las exigencias estéticas que para las fachadas de edificios prescribe el vigente PGOUM 1997, pues lo que se exige, en la *modificación de fachadas* en el artículo 6.10.6-2 de las NNUU, es una consideración conjunta con la *presentación de un proyecto de conjunto de la fachada* (por la comunidad de propietarios o propietario individual) y, una vez que éste sea asumido estéticamente por el Ayuntamiento, podrán autorizarse las modificaciones puntuales de la fachada (el cerramiento acristalado de una de las terrazas es modificación estética de la fachada del conjunto del edificio) que tiendan a la consecución/ejecución del proyecto conjunto.

Al menos esto es lo que nos ha dicho la Comisión de Seguimiento del PGOUM 1997 en su Acuerdo núm. 205 -en sesión de 22 de diciembre de 2001- en la que se razonó, “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 quién 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”.*

La Comisión de Calidad del Paisaje Urbano, en la actualidad, queda regulada, en su composición, finalidad y funciones, en el Decreto de Alcaldía Presidencia de 2 de agosto de 2016 BOAM de 5 de agosto, número 7717.

III.- Conclusiones.

1.- La exigencia del artículo 6.10.6-2 de las NNUU del PGOUM 1997 en cuanto “ *...en ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no están actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales...*”, es norma urbanística imperativa o de Derecho necesario y que no ofrece duda alguna en su interpretación literal.-

2.- En todo caso, las posible soluciones de cerramiento-acristalamiento de terrazas deben cumplir con las condiciones estéticas exigidas por los artículos 6.10 y siguientes de las NNUU del Plan General de 1997 y, con el artículo 6.10.6-2, resulta que para autorizar el acristalamiento/cerramiento/modificación del cerramiento de terrazas existentes, se debe contar con un previo proyecto del conjunto de la fachada, de forma que las autorizaciones que se vayan concediendo en nuevos cerramientos o modificación de los existentes sean acordes con el proyecto de conjunto de la fachada.

Madrid 7 de octubre de 2019.