



INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: DISTRITO DE MORATALAZ
FECHA RECEPCIÓN: 4 de octubre de 2007
ASUNTO: Proyectos de cerramiento de terrazas

TEXTO DE LA CONSULTA:

Por la Junta Municipal de Moratalaz se solicita informe acerca de la posibilidad de introducir variaciones en un Proyecto conjunto de modificación de fachada ya existente y aprobado en el año 99.

Concretamente existen varios expedientes incoados en la Sección de Disciplina Urbanística por cerramientos de terrazas realizados sin licencia urbanística, en la fachada de un edificio de una Comunidad de Propietarios de este distrito.

Es por ello que el pasado año la Comunidad de Propietarios solicitó la modificación del proyecto conjunto para cerramiento de terrazas de aluminio anodizado en su color a aluminio lacado en blanco, la cual no prosperó de acuerdo con el Informe del Departamento Técnico.

No obstante, se plantea la duda, de si es de color de aluminio aprobado en su día, está avocado a permanecer en el tiempo o por el contrario, y para adaptarse a las tendencias actuales del mercado, sería posible sustituirse por el aluminio lacado en color blanco.

INFORME:

Vista la consulta formulada por el jefe del departamento Jurídico del Distrito de Moratalaz, se informa lo siguiente:

Desde el punto de vista urbanístico, el cerramiento de terrazas se encuentra regulado en las Normas Urbanísticas de vigente PGOUM de 1997, dentro el *Capítulo 6.10: Condiciones estéticas*. Así el artículo 6.10.6 que regula la *modificación de fachadas*, en sus apartados 1 y 2 nos dice:

“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.



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

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 propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño 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.”

Posteriormente, la Comisión de Seguimiento del PGOUM en su sesión de 20 de diciembre de 2001, adoptó el acuerdo nº 205:

“Recomendación del Defensor del Pueblo sobre la posibilidad de modificar el artículo 6.10.6 apartados 2 y 3 de las Normas Urbanísticas: cerramientos de terraza.

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 fachada” y “proyecto unitario” contempladas en los apartados 2 y 3 del artículo 6.10.6 de las Normas Urbanísticas 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.”

En la actualidad no se han dictado las directrices de actuación a que hace referencia el Acuerdo por lo que para resolver las cuestiones que se planteen relativas a este tema, únicamente existe la normativa descrita.

La practica habitual viene siendo que las Comunidades de Propietarios adoptan una solución que describe el material a utilizar (aluminio anodizado, aluminio lacado, PVC..), el color de la cerrajería y del cristal, y el número, diseño y despiece de elementos fijos y practicables.

Para el estudio del tema hay que tener en cuenta las dos cuestiones siguientes:

1. La normativa anterior no establece en ningún momento la imposibilidad de que una Comunidad de Propietarios, pueda adoptar una primera solución o proyecto



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

determinado con su posterior aprobación, y que transcurrido el tiempo adopte otra solución o proyecto. De la misma manera que puede adoptarse la elección de un determinado color en el revoco o revestimiento de una fachada y transcurrido el tiempo pueda cambiarse, siempre que el edificio no se encuentre protegido, en cuyo caso estaría sometido a las limitaciones establecidas en las condiciones de catalogación y siempre dentro de lo establecido en el Capítulo 6.2 de las NN.UU. Lo que establece la normativa son unas determinaciones que se basan en *“proyecto unitario”*, *“homogeneidad”* y *“diseño conjunto”*.

2. El propietario que haya obtenido una licencia de cerramiento para su terraza conforme a un primer proyecto, no puede estar obligado a sustituir su cerramiento en caso de que llegase a aprobarse un segundo proyecto.

Por tanto, en principio, una Comunidad de Propietarios puede adoptar una nueva solución para los cerramientos de las terrazas. No obstante, si la mayoría de las terrazas se han acristalado conforme a un primer proyecto y además son obras relativamente recientes, no parece razonable que deba aprobarse un segundo proyecto al que se ajusten un escaso número de propietarios, sin que las terrazas que ya están cerradas tengan visos de ser sustituidas en un breve espacio de tiempo y especialmente si el nuevo proyecto difiere totalmente con el primero, ya que el resultado sería anárquico y se estaría en el supuesto del apartado 3 del artículo 6.10.6.

El nuevo proyecto debe concordar con el primer proyecto aprobado al menos en los colores de la cerrajería y cristales así como en el despiece de la cerrajería, no siendo tan necesaria la concordancia en el tipo de material ya que se trata de condiciones estéticas y es muy probable que el nuevo proyecto esté basado en cerramientos que mejoren las condiciones de aislamiento y confortabilidad de las viviendas que requieran carpintería y cristales con otras características técnicas.

Puede ocurrir que se adopte una solución con un proyecto que difiera totalmente del primero que se aprobó. En este caso sería necesario un estudio pormenorizado en el que habría que tener en cuenta el número de terrazas cerradas en proporción con las que se encuentren sin cerrar, así como la probabilidad de que aquellas terrazas que ya estén cerradas puedan sustituir su cerramiento para ir adaptándose a la segunda solución. Por tanto la aprobación del nuevo proyecto sería una conjunción razonable de factores como número de terrazas y antigüedad de los cerramientos. Por tanto es necesario un estudio concreto de cada caso .

En razón de todo lo expuesto, se propone que por el Concejal de Coordinación Territorial, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007 por el que se establece la organización y estructura del Área de Gobierno de la Vicealcaldía y se delegan competencias en los titulares de sus órganos superiores y directivos, se adopte la siguiente propuesta de resolución:

“Visto el anterior informe relativo a proyectos de cerramiento de terrazas, elaborado por el Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente de este Área, en



Área de Coordinación Territorial

Dirección General de Coordinación Territorial
Servicio de Coordinación de Urbanismo y Medio Ambiente

Calle Conde de Miranda nº. 1
28005 Madrid
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448
Fax: 915 885 467
scurbanismo@munimadrid.es

ejercicio de las competencias que tengo delegadas por el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 18 de junio de 2007, vengo en aprobar el mismo como criterio de actuación común para todos los Distritos a los que se dará traslado de su contenido.”