



Ayuntamiento de Torre-Pacheco
(Murcia)

Referencia:	2020/1510N
Procedimiento:	Instancias y comunicaciones
Interesado:	
Representante:	
URBANISMO	

RESOLUCIÓN

CRITERIOS CONCESIÓN TÍTULOS HABILITANTES PARA CORTINAS DE CRISTAL

ANTECEDENTES

Con fecha 5 abril de 2013 se tomó acuerdo por la JGL en respuesta a una consulta formulada sobre si los cerramientos desmontables sin carpintería, precisan de obra menor u obra mayor y si consumen edificabilidad. El acuerdo consistió en ratificar los informes emitidos por los servicios técnicos municipales, informándoles que sería aconsejable, como indicó el informe jurídico la modificación de los Estatutos de la urbanización “La Torre Golf Resort” en el que se prohíben el cerramiento de terrazas.

En el informe técnico emitido se consideró

“No existe una legislación o normativa suficientemente clara para determinarlos límites entre obra menor y obra mayor, en referencia al art. 215 de la Ley 1/2001 del Suelo de la R.M.

En el caso motivo de la presente consulta, considero que se podría calificar como obra menor, en base a que:

- 1. Es desmontable fácilmente y plegable.*
- 2. No necesita actuación sobre la estructura del edificio.*
- 3. No requiere obra de albañilería.*
- 4. Su colocación es equiparable a la de un toldo de cerramiento de los que colocan como terrazas cubiertas en vía pública, para bares y cafeterías.*



Ayuntamiento de Torre-Pacheco
(Murcia)

Por los mismos motivos, a los que habría que añadir que, por la ausencia de perfilera vista, el impacto visual es mínimo, podría considerarse que no generan aumento de volumen, por lo que no consumiría edificabilidad ni incrementaría la ya consumida.”

Debido a los años que han pasado desde este acuerdo y debido a los problemas que se han ido observando en la autorización de dichos cierres, los técnicos municipales han observado que se están pretendiendo ampliar viviendas sin consumo de edificabilidad, desvirtuándose el acuerdo inicial tomado. Por todo ello procede retomar el tema y aclarar los diferentes aspectos sobre estas licencias para que puedan aplicarse a cualquier suelo urbano y se respete la legislación vigente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El art.2.2.a) de la Ley 38/1999, de 5-11, de Ordenación de la Edificación establece:

“Artículo 2. Ámbito de aplicación.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta”.

Segundo.- Disposición final Undécima de la Ley 8/2013, de 26-06, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana.

Dos. Los apartados 3 y 4 del artículo 2 quedan redactados de la siguiente manera.

“3. Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda.



Ayuntamiento de Torre-Pacheco
(Murcia)

(...)

Cuatro. *Se modifica la definición de «mantenimiento» y se añade la de «intervenciones en los edificios existentes» en el anejo III de la parte I, con la siguiente redacción:*

«Mantenimiento:

Conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos.»

«Intervenciones en los edificios existentes:

Se consideran intervenciones en los edificios existentes, las siguientes:

- a) Ampliación: Aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.*
- b) Reforma: Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.*
- c) Cambio de uso.»*

Tercero.- Art. 262 al 265 de la Ley 13/2015 de 30-03, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia

“Artículo 262. Modalidades.

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán, para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en esta ley, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos afectados.

En los tres artículos siguientes se definen cada uno de estos títulos y los actos que quedan sometidos a cada uno de ellos, debiendo tener en cuenta, como criterio general lo señalado en el preámbulo de la LOTURM: “Se pretende con esta nueva regulación adaptar esta normativa a las directivas comunitarias en la materia así como agilizar decididamente la tramitación de estos títulos, restringiendo al máximo los supuestos de licencia urbanística y determinando que, mediante la declaración responsable y la comunicación previa, se genere actividad económica y el control municipal se establezca a posteriori”.

“Artículo 263. Licencia urbanística.



Ayuntamiento de Torre-Pacheco
(Murcia)

1. La licencia urbanística es el acto administrativo reglado por el que se autoriza la realización de actuaciones de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma y los plazos de ejercicio de conformidad con la normativa aplicable.

2. Están sujetos a licencia los siguientes actos:

a) Los establecidos en la legislación básica estatal en materia de suelo y ordenación de la edificación.

b) Las obras de infraestructura, vialidad, servicios y otros que se realicen al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

c) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos u otro uso a que se destine el subsuelo.

d) Obras de todo tipo en edificaciones objeto de protección específica como intervenciones en edificios declarados BIC o catalogados por el planeamiento.

3. En todo caso, podrá solicitarse voluntariamente la licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.”

“Artículo 264 Declaración responsable en materia de urbanismo

1. La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento suscrito por un interesado en el que manifiesta bajo su responsabilidad a la Administración municipal que cumple los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete al mantener dicho cumplimiento durante el período de tiempo inherente a la realización objeto de la declaración.

2. Están sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos:

a) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre edificios existentes cuando no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente total o el conjunto del sistema estructural, o cuando no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

b) Renovación de instalaciones en las construcciones.



Ayuntamiento de Torre-Pacheco
(Murcia)

c) Primera ocupación de edificaciones de nueva planta y sucesivas ocupaciones en edificios existentes.

d) La colocación de carteles y vallas publicitarias visibles desde la vía pública.

e) Instalación de redes energéticas y de comunicaciones.

f) El cerramiento de fincas.

g) Los usos y obras de carácter provisional a que se refiere la presente ley.

h) Los descritos en el artículo 263 cuando por su escasa relevancia no se encuentren sometidos a licencia urbanística, pero requieran dirección facultativa.

3. En todo caso, y de conformidad a la legislación básica estatal, se sujetará a este régimen la realización de obras de acondicionamiento de los locales para desempeñar actividades de comercio minorista y de prestación de servicios siempre que no tengan impacto en edificaciones objeto de protección específica en el uso privativo y en la ocupación de los bienes de dominio público

4. *El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común:*

a) Datos identificativos del solicitante de conformidad a la legislación básica en materia procedimental.

b) Plano de situación de la actuación a realizar.

c) Documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre del técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de dichos documentos.

d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el período de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

e) Justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público o privado que correspondan.

“Artículo 265 Comunicación previa en materia de urbanismo

1. *La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que el interesado pone en conocimiento de la Administración municipal que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto a declaración responsable ni a licencia urbanística.*

2. *Como regla general la comunicación previa es el requisito para la realización de obras menores.*



Ayuntamiento de Torre-Pacheco
(Murcia)

A efectos de esta ley se conceptuarán como obras menores aquellas que por su escasa entidad constructiva y económica y sencillez en su técnica no precisan ni de proyecto técnico ni de memoria constructiva consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, decoración, ornato o cerramiento.

3. Asimismo, quedan sujetas al régimen de comunicación previa las transmisiones de títulos habilitantes, así como el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios.

4. El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común:

a) Datos identificativos del solicitante de conformidad a la legislación básica en materia procedimental.

b) Plano de situación de la actuación a realizar.

c) La declaración de que concurren los requisitos exigibles.

d) Justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público o privado que correspondan.”

CONCLUSIONES

Es por ello que según los problemas que se van generando, la legislación vigente, el acuerdo tomado por la JGL se considera necesario regular y establecer las condiciones para este tipo de licencias.

Las cortinas de cristal según La LOTURM deberán tramitarse mediante Declaración Responsable de Obras con memoria técnica donde se justifique que se cumple con toda la normativa, dado que hay que justificar que se trata:

- De elementos desmontables fácilmente y plegables.
- No deberán tener perfiles perimetrales, siendo elementos limpios que no afecten a la composición estética de la fachada.
- No afectan a la estructura del edificio.
- Deben ser permeables, cumpliendo las estancias que abren sobre dicho espacio la ventilación suficiente según CTE.
- No requerirán obras de albañilería.
- Su colocación será equiparable a una cortina o toldo, pero de material cristal.
- El espacio que cierran no podrá cambiar su uso, seguirá siendo un porche o terraza.



Ayuntamiento de Torre-Pacheco
(Murcia)

Es por ello que al considerar que no se trata de un espacio que se cierra sino de un cierre permeable solo se podrá realizar sobre porches existentes de las edificaciones, los cuales se han computado según las normas urbanísticas de cada zona. No computando edificabilidad colocar las cortinas de cristal.

No obstante, dado que existen edificaciones que disponen de pérgolas o pueden realizar nuevos porches en las edificaciones, deberá aclararse que dichas obras precisarán de Licencias Urbanísticas con proyecto técnico justificativo de las condiciones urbanísticas.

En cada zona urbana es de aplicación su normativa específica donde se le aplicará el cómputo de la edificabilidad según unos criterios.

Por ello y para aclarar en qué casos es posible el cierre de dichos espacios con Cortinas de cristal se debe dejar claro los siguientes condicionantes.

- Las pérgolas al tratarse de elementos abiertos que únicamente tienen función estética pero no generar un espacio no podrán cerrarse con cortina de cristal.
- Aquellos nuevos porches nacidos de una ampliación de vivienda que no consuman edificabilidad por tratarse según su norma específica de espacios abiertos y transitables, no podrán cerrarse con cortinas de cristal al desvirtuarse en tal caso su propia esencia según la normativa de aplicación.
- El cierre de porches con cortinas de cristal nunca puede suponer una ampliación de vivienda, debiendo ser un espacio exterior para uso de porche o terraza."

Por todo lo expresado anteriormente y actuando en concordancia con el informe-propuesta emitido por el/la técnico competente en la materia

RESUELVO:

Primero. - Que desde la presente fecha se de publicidad al Informe Técnico-Jurídico sobre criterios concesión títulos habilitantes para cortinas de cristal, a efectos de general conocimiento, en el portal de transparencia de la web municipal del Ayuntamiento de Torre-Pacheco.

Así lo resuelve y firma, el Concejal-Delegado del Ayuntamiento de Torre-Pacheco competente en la materia, según decreto de la Alcaldía nº 1.279/2019, de 21 de junio (B.O.R.M. nº 164, de 18-07-2019).



Ayuntamiento de Torre-Pacheco
(Murcia)

En Torre-Pacheco, a 06/02/2020

En Torre-Pacheco, a 06/02/2020

Concejalía Delegada de Urbanismo y Agricultura Secretario General