

ORDENANZA REGULADORA DE CIERRE DE BALCONES Y TERRAZAS

EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza pretende regular la actuación consistente en la realización de cierres de balcones y terrazas en los edificios de viviendas de Huarte que se encuentran consolidadas desde el punto de vista urbanístico.

Huarte se encuentra regulado urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 20 de agosto de 1982.

Teniendo en cuenta que los cierres de balcones y terrazas implican la incorporación a la vivienda de una superficie no computada (al menos en su totalidad) como superficie útil de la misma, aumentando en consecuencia el aprovechamiento edificatorio del inmueble, ha sido criterio del Ayuntamiento hasta ahora permitir la realización de cierres de balcones, pero no de terrazas al no venir contemplada esta posibilidad en el citado planeamiento.

Con ánimo de contemplar este tipo de actuaciones, la Comisión de Urbanismo decidió impulsar una Ordenanza que permitiera regularlas ante tal falta de previsión y detectarse una realidad que se ha considerado necesario abordar.

Hay que tener en cuenta que el cierre de balcones y terrazas no conlleva un incremento relevante del aprovechamiento urbanístico, y al no permitirse la incorporación de este balcón o terraza cerrada a las estancias ya existentes en la vivienda, no se incrementan las superficies de las diferentes estancias ya existentes, ni se altera la distribución y por lo tanto no afecta a las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Aparte de los aspectos mencionados hasta ahora, no conviene olvidar que el cierre de balcones y terrazas también puede obedecer a la búsqueda de la mejora de la eficiencia energética de la vivienda. Es una práctica extendida en el diseño de viviendas eficientes desde el punto de vista energético la generación de espacios acristalados previos a las estancias (las galerías o miradores), que permitan, según la orientación, acumular el calor procedente de la radiación solar, o generar un espacio de protección frente al frío.

Por lo tanto, si desde las diferentes administraciones se está potenciando la mejora en la eficiencia energética de las viviendas (favoreciendo incluso con subvenciones la rehabilitación integral de la envolvente térmica de los edificios, o las sustituciones de los elementos productores de calefacción y ACS), no tendría sentido que el Ayuntamiento impidiese una actuación que favorece este objetivo, y cuya relación entre el coste de ejecución y la mejora obtenida es muy favorable, pero siempre garantizando una correcta integración de los mismos con el propio edificio y el entorno.

Art. 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de los cierres de balcones y terrazas en la localidad de Huarte.

Se realiza al amparo del punto I del artículo 65, Ordenanzas municipales de edificación y de urbanización, del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, donde se establece que los municipios podrán aprobar ordenanzas urbanísticas con la finalidad, entre otras, de regular los aspectos ordenanzas urbanísticas con la finalidad de regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y las condiciones de las obras de edificación, desarrollar y completar las determinaciones para lograr la eficacia y eficiencia energéticas de las urbanizaciones y edificaciones de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y medidas que favorezcan tales objetivos, así como las condiciones de las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, todo ello sin contradecir las determinaciones del Plan General Municipal.

Art. 2. Ámbito.

Se autorizarán los cierres de balcones y terrazas en las edificaciones de uso residencial del Suelo Urbano Consolidado.

Se consideran como posibles las siguientes actuaciones:

- Cierre de balcones, entendiendo como balcón el elemento que sobresale del plano de fachada, y cuyo fondo no excede los 100 cm, con independencia del tipo de antepecho o cierre que tenga.
- Cierre de terraza remetida, entendiendo como terraza remetida la parte de la edificación que, encontrándose abierta al exterior, se sitúa hacia la parte interior del plano de fachada.
- Cierre de terraza, entendiendo como terraza el elemento que sobresale del plano de fachada, y cuyo fondo iguala o excede los 100 cm, con independencia del tipo de antepecho o cierre que tenga.
- Cierre de terraza de ático, entendiendo como terraza de ático la formada por la cubierta plana de una edificación con acceso, como mínimo, desde una vivienda, y al margen de otras consideraciones relativas a la propiedad o uso de dicho espacio.
- Cierre de terraza sobre planta baja, entendiéndose como terraza sobre planta baja la formada por el forjado superior de la planta baja con acceso, como mínimo, desde una vivienda, y al margen de otras consideraciones relativas a la propiedad o uso de dicho espacio.
- Cierre de terraza en planta baja, entendiéndose como tal la formada por el forjado superior de la planta sótano o sobre parcela libre privada en caso de no disponer la edificación de la citada planta sótano, y con acceso, como mínimo, desde una vivienda, y al margen de otras consideraciones relativas a la propiedad o uso de dicho espacio.

Se excluyen de la presente Ordenanza las viviendas que se encuentren sujetas a algún tipo de régimen de protección de índole económica (como las viviendas de protección oficial, de precio tasado, etc.), siempre y cuando no se encuentren ya descalificadas, de acuerdo a lo establecido por la legislación en materia de vivienda.

Se excluyen también las viviendas unifamiliares, sean adosadas o aisladas.

Para casos excepcionales no contemplados en los supuestos anteriormente citados, se presentará la documentación necesaria para su entendimiento, se realizarán las consultas o visitas que se consideren necesarias y, si se estima, se presentará el caso por parte de los servicios técnicos municipales ante la Comisión de Urbanismo, la cual, en última instancia, autorizará o no la actuación.

En cualquier caso, no se permite la incorporación de los espacios cerrados a la vivienda.

Art. 3. Condiciones para proceder al cierre de balcones y terrazas.

Con carácter general, el cierre de balcones y terrazas deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Se deberá contar con la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios, en los términos que establezca la Ley de Propiedad Horizontal.
- No se permite la incorporación de los espacios cerrados a la vivienda debiendo mantenerse las fachadas y acabados del edificio en todos los casos.
- Cualquier actuación destinada al cierre de balcones y/o terrazas deberá obtener la correspondiente licencia de obras.
- Si con la ejecución de las obras se precisara la ocupación de espacio público, deberá solicitarse la autorización correspondiente ante el Ayuntamiento.

Art. 4. Características de la autorización de la Comunidad de Propietarios.

Cualquier actuación destinada al cierre de balcones o terrazas deberá contar con la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios, y en los términos que establezca la Ley de Propiedad Horizontal.

Las características de la autorización deberán ser las siguientes:

- Deberán constar tanto los datos identificativos de la Comunidad de Propietarios (nombre y CIF), del representante de la misma (nombre, DNI y cargo que ostenta), y del solicitante (nombre y DNI).
- Deberá constar expresamente la vivienda para la que se solicita la actuación. En caso de existir varias terrazas y/o balcones, se deberá indicar sobre el elemento que se actúa.
- Se deberá indicar de manera expresa que no existe inconveniente por parte de la Comunidad de Propietarios para efectuar el cierre de balcón y/o terraza, de acuerdo a la Ordenanza municipal vigente.

Art. 5. Solicitud de licencia de obras.

Para todas las actuaciones de cierre de balcones y/o terrazas se deberá obtener, con carácter previo, la correspondiente licencia de obras.

Para la obtención de la licencia de obras, será necesario presentar la siguiente documentación, acompañada de una instancia de solicitud de licencia de obras debidamente cumplimentada:

- Autorización de la Comunidad de Propietarios, de acuerdo a lo indicado en el artículo 4 de la presente Ordenanza, y en los términos que establezca la normativa de aplicación.

- Memoria explicativa de la actuación con indicación de materiales, colores, transmitancia térmica y propuesta de resolución de los aspectos técnicos que pudieran surgir en cada caso, tales como:

 - +Recogida y evacuación de aguas pluviales

 - +La mejora energética del edificio.

 - +La suficiencia estructural del edificio ante el nuevo estado de sobrecargas de uso,

 - +La resistencia y seguridad conforme al CTE (Código Técnico de la Edificación) de los sistemas y materiales previstos y de los nuevos antepechos en su caso,

 - +El sistema de limpieza de los cierres en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, etc.

 - +Además se deberá garantizar que no se empeora el confort acústico de las viviendas próximas (por ejemplo, la colocación de un panel metálico como cubierta del cierre puede generar molestias por el ruido de la lluvia o granizo al impactar en él).

- Planos de planta de estado actual de la vivienda en la que se pretende actuar, que incluya superficie y cotas del elemento o elementos sobre los que se pretende actuar, así como superficie útil total de la vivienda.

- Plano de estado actual del alzado completo del edificio en el que se encuentre el elemento o elementos sobre los que se pretende actuar.

- Fotografías de estado actual, tanto del elemento o elementos que se pretende cerrar, como de la totalidad del alzado en el que se encuentra.

- Planos de planta de estado reformado de la vivienda en la que se pretende actuar, que incluya superficie y cotas del elemento o elementos cerrados, así como la nueva superficie útil total de la vivienda.

- Plano de estado reformado del alzado del edificio en el que se encuentre el elemento o elementos cerrados.

- Presupuesto detallado de la actuación a realizar.

Una vez presentada la documentación, y previamente a la concesión de la licencia de obras, los Servicios Técnicos Municipales podrán realizar una visita de inspección para constatar que lo señalado en la documentación presentada coincide con la realidad existente.

La documentación técnica se presentará en papel y en formato digital.

Para casos excepcionales no contemplados en los supuestos anteriormente citados, se presentará la documentación necesaria para su entendimiento, se realizarán las consultas o visitas que se consideren necesarias y, si se estima, se presentará el caso por parte de los servicios técnicos municipales ante la Comisión de Urbanismo, la cual, en última instancia, autorizará o no la actuación.

Art. 6. Finalización de las obras.

Una vez se hayan finalizado las obras, será necesario presentar la documentación final de obra que se indique en la propia Licencia de Obras, y que como mínimo será la siguiente:

- Planos de planta de estado real de la vivienda en la que se ha actuado, que incluya superficie y cotas reales del elemento o elementos cerrados, así como la nueva superficie útil total de la vivienda.
- Plano de estado real del alzado del edificio en el que se encuentre el elemento o elementos cerrados.
- Fotografías de estado modificado, tanto del elemento o elementos cerrados, como de la totalidad del alzado en el que se encuentra.
- Presupuesto real de la actuación realizada mediante la presentación de las facturas.

Con esta documentación, y una vez realizada la correspondiente visita de inspección por parte de los Servicios Técnicos Municipales, se procederá a dar por finalizado el expediente, y se realizarán las modificaciones catastrales necesarias, de cara a reflejar la nueva situación de la vivienda tras la actuación.

Art. 7. Condiciones de los cerramientos.

Todas las actuaciones de cierre de balcones y/o terrazas deberán cumplir, con carácter general, las siguientes condiciones:

- El cerramiento deberá ser acristalado con elementos sin marcos (denominadas cortinas de cristal) posibilitando la apertura o cierre en función de las necesidades, y estando totalmente prohibidos los cerramientos de fábrica o metálicos
- En cualquier caso, deberá mantenerse los materiales y soluciones constructivas existentes en las barandillas o antepechos de protección anticaídas
- No se permite la incorporación de los espacios cerrados a la vivienda.

Para el caso de los balcones, los cierres planteados tendrán las siguientes características:

- El cierre no podrá sobresalir de la losa o elemento estructural del mismo.
- El cierre podrá ser completamente acristalado y únicamente podrá disponer de elementos guía de aluminio del mismo color que la carpintería exterior del edificio o de madera, pero en todos los casos, todos los balcones de una misma fachada deberán cerrarse de manera idéntica.
- En caso de existir algún tipo de antepecho de fábrica o barandilla, deberá conservarse, situando el cierre a partir del mismo.

Para el caso de las terrazas remetidas, los cierres planteados tendrán las siguientes características:

- El cierre se ajustará al plano de fachada existente.
- El cierre podrá ser completamente acristalado y únicamente podrá disponer de elementos guía de aluminio del mismo color que la carpintería exterior del edificio o de madera, pero en todos los casos, las terrazas remetidas de una misma fachada deberán cerrarse de manera idéntica.
- En caso de existir algún tipo de antepecho de fábrica o barandilla, deberá conservarse, situando el cierre a partir del mismo

Para el caso de las terrazas, los cierres planteados tendrán las siguientes características:

- El cierre no podrá sobresalir de la losa o elemento estructural de la misma.
- El cierre podrá ser completamente acristalado y únicamente podrá disponer de elementos guía de aluminio del mismo color que la carpintería exterior del edificio o de madera, pero en todos los casos, las terrazas remetidas de una misma fachada deberán cerrarse de manera idéntica.
- En caso de existir algún tipo de antepecho de fábrica o barandilla, éste deberá conservarse, situando el cierre a partir del mismo.
- Se podrá cerrar parcialmente la terraza. No obstante, el cerramiento de las terrazas deberá ser uniforme en todo el alzado.

Para el caso de las terrazas de áticos, los cierres planteados tendrán las siguientes características:

- El cierre estará retranqueado, al menos, 150 cm respecto del plano de cualquiera de las fachadas existentes y nunca podrá exceder de 2,60 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal, ni sobresalir de la envolvente máxima de la edificación definida por un plano a 45º trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, siempre sin contar la planta ático. El motivo de este retranqueo es evitar una presencia excesiva desde la vía pública, que altere sustancialmente la volumetría.
- Nunca se podrá realizar cierres en las terrazas de áticos del denominado "Barrio antiguo" de Huarte
- El cierre estará retranqueado, al menos, 150 cm respecto del plano de cualquiera de las divisiones existentes con terrazas o huecos de otros propietarios.

- El cierre deberá ser completamente acristalado a excepción de los elementos estructurales que conforman el mismo, pero en todos los casos, las terrazas de ático de un mismo edificio deberán cerrarse de manera idéntica.
- En caso de existir algún tipo de antepecho de fábrica o barandilla, éste deberá conservarse, situando el cierre a partir del mismo.
- Será responsabilidad del solicitante del cierre de la terraza de ático mantener la correcta recogida de agua de la cubierta del edificio, así como de cualquier daño que pudiera causar por la colocación del cierre a los elementos de impermeabilización de la misma. En ningún caso se permitirá verter pluviales directamente sobre la vía pública.
- No se permite cerrar la cubierta de estos elementos. Únicamente se podrá realizar cierres mediante elementos textiles o lamas móviles de aluminio en el mismo color que el resto de carpintería exterior del edificio o de madera. En cualquier caso, deberá garantizar que no se empeora el confort acústico de las viviendas próximas.
- La superficie máxima de este tipo de elementos será de 12,50 m²

Para el caso de las terrazas de plantas bajas, los cierres planteados tendrán las siguientes características:

- El cierre estará retranqueado, al menos, 250 cm respecto del límite de parcela existente a vía pública. El motivo es evitar una presencia excesiva desde la vía pública, que altere sustancialmente la volumetría.
- El cierre estará retranqueado, al menos, 250 cm respecto del plano de cualquiera de las divisiones existentes con terrazas o huecos de otros propietarios.
- El cierre vertical deberá ser completamente acristalado, No se permite cerrar la cubierta de estos elementos. Únicamente se podrá realizar cierres horizontales o inclinados mediante elementos textiles o lamas móviles de aluminio en el mismo color que el resto de carpintería exterior del edificio o de madera. En cualquier caso, deberá garantizar que no se empeora el confort acústico de las viviendas próximas. Las terrazas de planta baja de un mismo edificio deberán cerrarse de manera idéntica.
- El elemento nunca podrá exceder de 2,75 metros por encima de la rasante de planta baja en cualquier punto del elemento. El motivo de este retranqueo es evitar una presencia excesiva desde la vía pública, que altere sustancialmente la volumetría.
- Será responsabilidad del solicitante del cierre de la terraza de planta baja mantener la correcta recogida de agua de la cubierta del edificio, así como de cualquier daño que pudiera causar por la colocación del cierre a los elementos de impermeabilización de la misma.
- La superficie máxima de este tipo de elementos será de 15 m²

Art. 8. Normas de amueblamiento urbano en parcela privada.

Se permiten los toldos adosados a fachada sin apoyo vertical.

En bloques de viviendas, cada Comunidad regulará la tipología, modelo, color del toldo y otras características. Su colocación será independiente y compatible con la solución de cierres acristalados y requerirá de la preceptiva

licencia de obras previa solicitud acompañada del acuerdo de la Comunidad en el que se refleje las características técnicas del toldo. La extensión máxima del toldo en su proyección desde la fachada será de 2,50 m y siempre recayente en el interior de la parcela privada, siendo su altura mínima 2,20 m en el punto más bajo.

Se permiten aparatos de climatización en sitios que no sean visibles desde la calle y siempre ocultos a la vista.

Se admite el mobiliario de jardín en planta baja.

En viviendas colectivas quedan totalmente prohibidos aquellos elementos y construcciones impropias del uso residencial comunitario (como por ejemplo, invernaderos de plástico, barbacoas, piscinas portátiles sobre elementos estructurales, etc.).

Art. 9. Legalización de cierres ya existentes.

Se podrá proceder a la legalización de cualquier cierre ya ejecutado, bien por iniciativa del propietario, o bien por iniciativa municipal, siempre que se cumpla lo establecido en la presente Ordenanza, y de acuerdo a lo establecido al respecto por el Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Para ello se deberá presentar la documentación indicada en el artículo 5, acompañada de una planta de estado original de la vivienda, junto con una instancia en la que se indique que se trata de una legalización de un cerramiento ya existente.

Para aquellos cierres que resulten incompatibles con las determinaciones de la presente Ordenanza, se procederá de acuerdo a lo establecido para tales casos en el mencionado Decreto Foral Legislativo 1/2017.

Art. 10. Sustitución del edificio.

Las superficies obtenidas mediante el cierre de balcones y/o terrazas no podrán computarse como derechos o superficies consolidadas en caso de sustitución del edificio, siendo éstos los que se deriven de la concesión de la licencia original del edificio.

Artículo 11. Reversión al estado original del edificio y sustitución de cerramientos ejecutados.

Sin perjuicio de las competencias municipales en orden a exigir la restauración de la legalidad urbanística, en los supuestos de reversión al estado original del edificio y sustitución de cerramientos ejecutados será preceptiva la autorización de la Comunidad de Propietarios, en su caso, y trámite de licencia de obras ante el Ayuntamiento.

En el caso de pretender la sustitución o renovación total o parcial del cerramiento para su adaptación a lo establecido en el presente articulado o por motivos de deterioro o finalización de su vida útil, se procederá de la misma forma que para su primera implantación.