

# ORDENANZA REGULADORA DEL CIERRE DE BALCONES Y TERRAZAS EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS EN BERRIOPLANO. ORDENANZA NUM. 35

## 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 Berrioplano que se encuentran consolidadas desde el punto de vista urbanístico.

Berrioplano se encuentra regulado urbanísticamente por el Plan Municipal aprobado definitivamente en 2001.

Ha sido criterio del Ayuntamiento hasta ahora no permitir la realización de tales cierres al no venir contemplada esta posibilidad en el citado planeamiento. Con ánimo de posibilitar 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 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 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.

### Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente ordenanza la regulación de los cierres de balcones y terrazas en la localidad de Berrioplano.

Se realiza al amparo del punto 1 del artículo 64, Ordenanzas municipales de edificación y de urbanización, de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, 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 morfológicos y ornamentales de las construcciones y las condiciones de las obras de edificación.

### Artículo 2. Ámbito.

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

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 de ático o de terraza de vivienda unifamiliar, entendiendo como terraza de ático o de vivienda unifamiliar 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.

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.

### Artículo 3. Condiciones para proceder al cierre de balcones y terrazas.

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

–En Comunidades de Vecinos se deberá contar con la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios, en los términos que establezca la Ley de Propiedad Horizontal.

–En el caso de viviendas unifamiliares siempre que éstas hayan pertenecido a una misma promoción, la primera actuación que se realice marcará el modelo a seguir por el resto de propietarios/as vecinos/as. Si se tratara de cierres de terraza sobre planta baja se estará a lo dispuesto para porches en la Ordenanza municipal reguladora de parcelas libres privadas vinculadas al uso residencial del Ayuntamiento de Berrioplano.

–En 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.), se precisará autorización de la Dirección de Vivienda del Gobierno de Navarra.

–Cualquier actuación destinada al cierre de balcones y/o terrazas deberá obtener la correspondiente licencia de obras.

–En edificios catalogados se precisará informe favorable de la Institución Príncipe de Viana.

–No se permite la incorporación de los espacios cerrados a la vivienda debiendo mantenerse las fachadas y acabados del edificio en todos los casos.

–Si con la ejecución de las obras se precisara la ocupación de espacio público, deberá solicitarse la autorización correspondiente ante el Ayuntamiento.

### Artículo 4. Características de la autorización en Comunidades de Propietarios.

Cualquier actuación destinada al cierre de balcones o terrazas deberá contar con la autorización y acuerdo expreso 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/a representante de la misma (nombre, DNI y cargo que ostenta), y de la persona 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 señalar 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.

–Se deberá indicar el acuerdo de aprobación de la comunidad de vecinos haciendo referencia en dicho acuerdo a la documentación técnica firmada por Técnico competente de acuerdo a lo señalado en el artículo 5.

Artículo 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 una instancia de solicitud de licencia de obras, acompañada de la siguiente documentación:

A) En comunidades de vecinos, 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 Ley de Propiedad Horizontal.

B) Documentación técnica:

–Memoria explicativa de la actuación con indicación de materiales, colores, resolución de diversos aspectos tales como:

- La recogida y evacuación de las 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.

–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.

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

–Despieces de carpinterías/cierres.

–Presupuesto detallado de la actuación a realizar.

–Aspectos sobre normativa de Seguridad y Salud y de Gestión de residuos.

C) Autorizaciones o informes favorables de los Organismos competentes en la materia según se trate (Dirección de Vivienda para el caso de Viviendas Protegidas, Institución Príncipe de Viana para edificios catalogados).

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

#### Artículo 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.

–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 (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.

#### Artículo 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 vertical deberá ser ligero, predominando la parte acristalada sobre la que no lo es, y estando totalmente prohibidos los cerramientos de fábrica.

–La cubrición se realizará con paneles metálicos tipo sándwich o con vidrios. Se prohíben los cierres metálicos simples.

–En viviendas unifamiliares o en edificios situados en el casco tradicional, el material de cubrición será el mismo que el del edificio principal (teja cerámica curva o mixta). Justificadamente podrá admitirse como materiales de cubrición los paneles metálicos sándwich y vidrios.

–Los materiales empleados para realizar los cerramientos deberán ser similares en color y forma a los existentes en la fachada de la que forman parte.

–No se permite la incorporación de los espacios cerrados a la vivienda debiendo mantenerse sin alteración las fachadas del edificio.

–No se puede acondicionar térmicamente el espacio cerrado mediante sistemas de calefacción/refrigeración.

En caso de que en el edificio se hayan realizado ya algunas sustituciones de carpinterías, y éstas difieran de las características de las originales, se ajustarán a estas últimas, y se deberá señalar en la autorización de la Comunidad de Propietarios.

A) Para el caso de los balcones, galerías abiertas u otros elementos abiertos de pequeña superficie, los cerramientos planteados tendrán las siguientes características:

–El cerramiento no podrá sobresalir de la losa o elemento estructural del mismo.

–El cerramiento vertical podrá ser completamente acristalado, 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, deberá conservarse, situando el cierre a partir del mismo.

–Si el cierre es una barandilla, deberá retirarse y colocar nuevo cerramiento de manera que se garantice tanto el buen mantenimiento como la limpieza desde el interior, de acuerdo al Código Técnico de la Edificación.

–Los antepechos acristalados o partes inferiores acristaladas deberán ser translúcidas.

En cualquier caso, la solución deberá ser uniforme en todo el alzado.

B) Para el caso de las terrazas remetidas, los cerramientos planteados tendrán las siguientes características:

–El cerramiento se ajustará al plano de fachada existente. En caso de coexistir la solución de terraza remetida y balcón se aplicarán la normativa de balcón.

–El cerramiento vertical podrá ser completamente acristalado, 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, deberá conservarse, situando el cierre a partir del mismo (que deberá ser entonces completamente acristalado).

–Si el cierre es una barandilla, deberá retirarse y colocar nuevo cerramiento de manera que se garantice tanto el buen mantenimiento como la limpieza desde el interior, de acuerdo al Código Técnico de la Edificación.

–Los antepechos acristalados o partes inferiores acristaladas deberán ser translúcidas.

En cualquier caso, la solución deberá ser uniforme en todo el alzado.

C) Para el caso de las terrazas de áticos o terrazas de viviendas unifamiliares, los cerramientos planteados tendrán las siguientes características:

–El cerramiento no podrá sobresalir del elemento estructural de la misma.

–El cerramiento vertical podrá ser completamente acristalado, pero en todos los casos, las terrazas de una misma fachada deberán cerrarse de manera idéntica.

–En caso de existir algún tipo de antepecho de fábrica, deberá conservarse, situando el cierre a partir del mismo y podrá alcanzar hasta la mitad el espesor del antepecho de la terraza pero sin superar un fondo máximo de 2,50 m respecto a la fachada del ático o vivienda por la que se accede. En su anchura podrá alcanzar los límites de las viviendas colindantes.

–Si el cierre es una barandilla, deberá retirarse y colocar nuevo cerramiento de manera que se garantice tanto el buen mantenimiento como la limpieza desde el interior, de acuerdo al Código Técnico de la Edificación.

–Los antepechos acristalados o partes inferiores acristaladas deberán ser translúcidas.

–En todos los casos, el cerramiento de las terrazas deberá ser uniforme en todo el alzado.

–Será responsabilidad de la persona solicitante del cerramiento de la terraza de ático o terraza de vivienda unifamiliar mantener la correcta recogida de agua de la cubierta del edificio, así como de cualquier daño que pudiera causar por la colocación del cerramiento a los elementos de impermeabilización de la misma. En ningún caso se permitirá verter pluviales sobre la vía pública.

–El material empleado para el cerramiento, en especial para la cubierta, deberá garantizar que no se empeora el confort acústico de las viviendas próximas (artículo 5).

D) Para el caso de las terrazas de plantas bajas en edificios residenciales colectivos y viviendas unifamiliares, los cerramientos planteados tendrán las siguientes características:

a. Terrazas de plantas bajas en edificios residenciales colectivos:

–El cerramiento no podrá sobresalir del elemento estructural de la misma.

–El cerramiento vertical podrá ser completamente acristalado, pero en todos los casos, las terrazas de una misma fachada deberán cerrarse de manera idéntica.

–En caso de existir algún tipo de antepecho de fábrica, deberá conservarse, situando el cierre a partir del mismo.

–Si el cierre es una barandilla deberá retirarse y colocar nuevo cerramiento de manera que se garantice tanto el buen mantenimiento como la limpieza desde el interior, de acuerdo al Código Técnico de la Edificación.

–Los antepechos acristalados o partes inferiores acristaladas deberán ser translúcidas.

En todos los casos, el cerramiento de las terrazas deberá ser uniforme en todo el alzado.

Además se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

i. Cuando la fachada esté orientada a vía pública con fondo libre de parcela a vía pública (<) menor de 5 m.

–El cerramiento no podrá sobresalir de los límites del vuelo de la losa de balcón, voladizo, terraza o cuerpo volado, existentes en la planta superior.

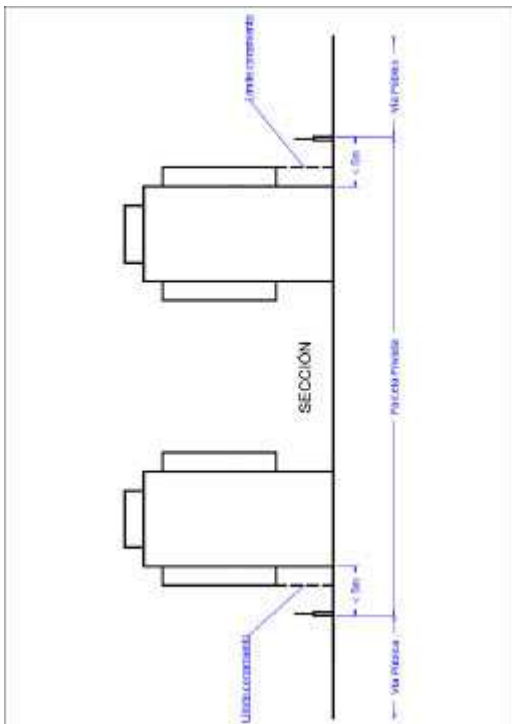
–Se cerrará verticalmente hasta alcanzar los elementos anteriormente citados.

Cuando el cerramiento se pretenda situar a menos de 1 m de distancia de los muros testeros del edificio o de entrada al portal del edificio, obligatoriamente deberá alcanzar los mencionados testeros y/o la entrada al portal. El cerramiento acristalado podrá sustituir al cierre de parcela o este último podrá variar sin que se supere la altura máxima permitida (2,00 m) para cierres. En todo caso la solución que se plantee resolverá este supuesto, evitando la

superposición de fachadas acristaladas con los cierres metálicos de parcela y manteniendo un tratamiento unitario de materiales en concordancia con los del cierre y con los del edificio. Su ejecución se realizará de forma individualizada cuando se solicite la preceptiva licencia de obra.

–El cerramiento podrá ser completamente acristalado, pero en todos los casos, las terrazas de planta baja de un mismo edificio deberán cerrarse de manera idéntica.

–Será responsabilidad de la persona solicitante del cerramiento de la terraza de planta baja mantener la correcta recogida de agua de las aguas pluviales, así como de cualquier daño que pudiera causar por la colocación del cerramiento a los elementos de impermeabilización de la misma. En ningún caso se permitirá verter pluviales sobre la vía pública.



ii. Cuando la fachada esté orientada a espacio interior privado u orientada a vía pública con fondo libre de parcela (a vía pública) ( $\geq$ ) mayor o igual a 5 m.

–El cerramiento podrá sobresalir de los límites del vuelo de la losa de balcón, voladizo, terraza o cuerpo volado, existentes en la planta superior aun cuando los mismos no existan.

–Si el cerramiento no sobresale de la proyección de los elementos volados existentes anteriormente citados se cerrará verticalmente hasta alcanzar dichos elementos.

–En caso de que no existan vuelos o de que el cerramiento sobresalga de los mismos:

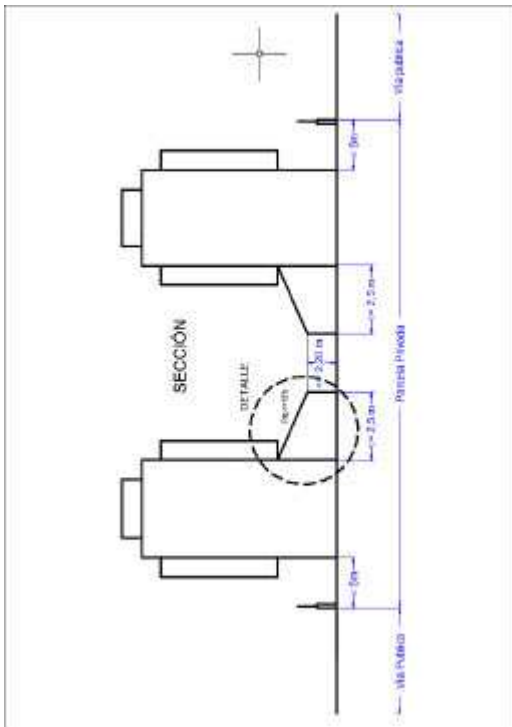
- La cubrición deberá arrancar desde la fachada y tendrá una pendiente máxima del 15%. En ningún caso se permite superar la cota inferior del vuelo del elemento de la planta superior.
- La altura del cerramiento en el punto más bajo será inferior o igual a 2,20 m.
- Los cerramientos tendrán un fondo máximo de 2,50 m. Excepcionalmente para el caso de fachadas orientadas a espacio interior privado si el fondo libre de parcela es menor o igual a 3 m se podrá llegar hasta el mismo.

- La anchura del cerramiento será libre pudiendo llegar al lindero colindante.
- Cuando el cerramiento se pretenda situar a menos de 1 m de distancia de los muros testeros del edificio o de entrada al portal del edificio desde vía pública, obligatoriamente deberá alcanzar los mismos. El cerramiento acristalado podrá sustituir al cierre de parcela o este último podrá variar sin que se supere la altura máxima permitida (2,00 m) para cierres. En todo caso la solución que se plantee resolverá este supuesto, evitando la superposición de fachadas acristaladas con los cierres metálicos de parcela y manteniendo un tratamiento unitario de materiales en concordancia con los del cierre y con los del edificio. Su ejecución se realizará de forma individualizada cuando se solicite la preceptiva licencia de obra.

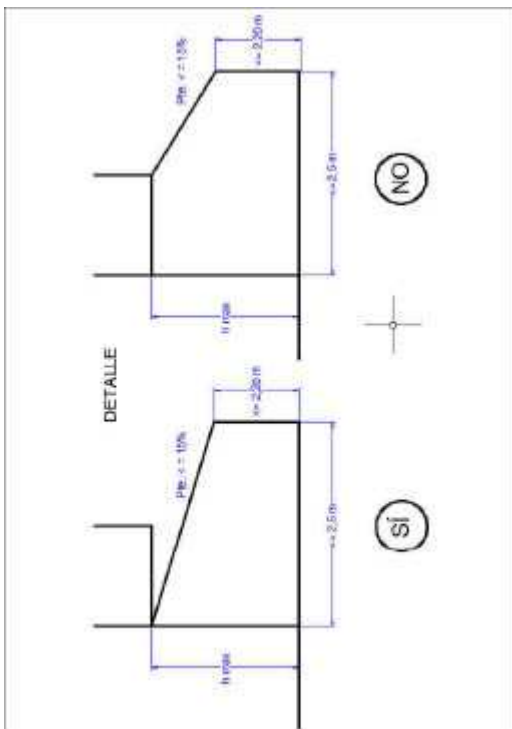
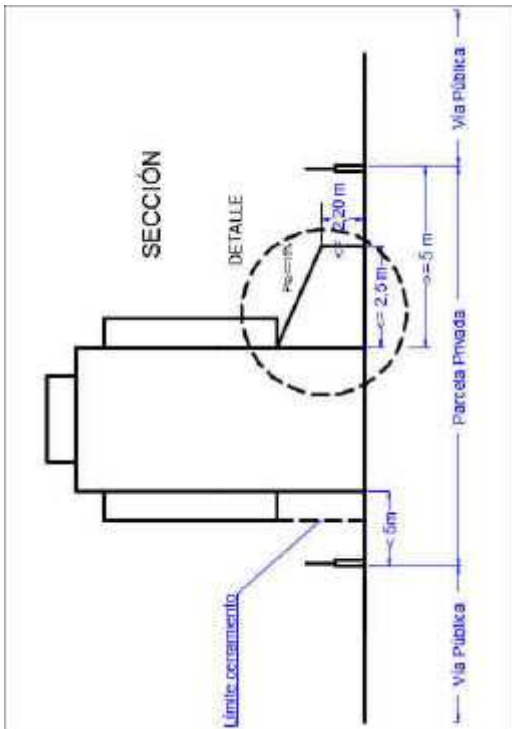
–El cerramiento podrá ser completamente acristalado, pero en todos los casos, las terrazas de planta baja de un mismo edificio deberán cerrarse de manera idéntica.

–Será responsabilidad de la persona solicitante del cerramiento 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 cerramiento a los elementos de impermeabilización de la misma. En ningún caso se permitirá verter pluviales sobre la vía pública.

–El material empleado para el cerramiento, en especial para la cubierta, deberá garantizar que no se empeora el confort acústico de las viviendas próximas (artículo 5).







b. Terrazas de planta baja de viviendas unifamiliares.

Se estará a lo dispuesto para porches en la Ordenanza municipal reguladora de parcelas libres privadas vinculadas al uso residencial del Ayuntamiento de Berrioplano admitiéndose complementariamente los cerramientos verticales acristalados.

Artículo 8. Normas de amueblamiento urbano.

Se permiten los toldos adosados a fachada y 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.

Queda totalmente prohibida la colocación de pérgolas en terrazas de áticos o de vivienda, a excepción de las terrazas de planta baja orientadas a espacio interior privado con una dimensión máxima de 12 m<sup>2</sup> con posición libre en la parcela privada. Cuando alcancen los lindes con otras parcelas adyacentes habrá de presentarse autorización de los propietarios colindantes. La altura máxima será de 2,5 m. Serán de madera o metálicas en su totalidad y deberán poder ser desmontadas de manera integral. Su cubrición (techumbre) será horizontal o de baja pendiente (< 15%) y no podrán estar cerradas ni cubiertas con ningún elemento que no sea textil, brezo o cañizo.

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.).

#### Artículo 9. Legalización de cerramientos ya existentes.

Se podrá proceder a la legalización de cualquier cerramiento 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 la Ley 35/2002, de 20 de diciembre, 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. Además en los casos que corresponda, se aportará la autorización de la Comunidad de propietarios señalada en el artículo 4.

Para aquellos cierres que resulten incompatibles con las determinaciones de la presente Ordenanza, se procederá de acuerdo a lo establecido para tales casos en la Ley 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, restituyendo en su caso, los elementos de fachada, cierres y acabados que puedan estar modificados o alterados, a su estado original.

#### Artículo 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.

Código del anuncio: L1700664