



**ORDENANZA REGULADORA DEL CIERRE DE BALCONES Y TERRAZAS
EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS
(BON nº243, de 19 de octubre de 2020)**

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 Altsasu-Alsasua que se encuentran consolidadas desde el punto de vista urbanístico.

Altsasu-Alsasua se encuentra regulado urbanísticamente por el Plan General Municipal aprobado definitivamente el 12 de febrero de 2003.

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 hasta ahora del Ayuntamiento no permitir la realización de tales cierres al no venir contemplada expresamente esta posibilidad en el citado planeamiento. Únicamente se han permitido en aquellos casos en los que se ha tramitado algún instrumento urbanístico.

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 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.



Altsasuko Udala
Ayuntamiento de Alsasua
I.F.K. / C.I.F.: P-3101000-B

☎ 948 56 21 61

FAX 948 56 38 55

www.alsasu.net

alsasu@alsasu.net

✉ García Ximenez 36 - 31800

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 agua caliente sanitaria), 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.

Art. 1. Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de los cierres de balcones y terrazas en la localidad de Altsasu-Alsasua.

Se realiza al amparo del punto 1 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 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.

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, entendiéndose 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, entendiéndose 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, entendiéndose 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.

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, así como aquellas sujetas a algún tipo de protección arquitectónica por encontrarse incorporada al catálogo de elementos protegidos.

Así mismo, se excluyen de la presente Ordenanza el cierre de balcones y de terrazas de las viviendas situadas en la unidad UC1, casco viejo, a fin de evitar la conformación de miradores, que se encuentran expresamente prohibidos en la Ordenanza reguladora del uso de balcones, miradores y cuerpos volados de las edificaciones residenciales de Alsasua-Altsasu, aprobada mediante su publicación en el Boletín Oficial de Navarra nº 153, de 3 de diciembre de 2003.

Tampoco 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 normativa de aplicación.

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

-Las condiciones estéticas de la actuación deberán ser acordes al entorno, tanto del propio edificio como de la zona en la que se sitúa.

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 normativa de aplicación.

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 5 de la presente Ordenanza, y en los términos que establezca la normativa de aplicación.

–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, se realizará una visita de inspección por parte de los Servicios Técnicos Municipales, para constatar que lo señalado en la documentación presentada coincide con la realidad existente.

Así mismo, las solicitudes de cierre de balcones y terrazas se informarán en la Comisión de Urbanismo, donde se expondrá la solución planteada, y su ajuste a las condiciones estéticas del entorno.

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.

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

-Los materiales empleados para su realización deberán ser similares en color y forma a los existentes en la fachada de la que forman parte.

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.

-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, o contar con una parte inferior ciega, 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 por el contrario el cierre es una barandilla, podrá optar por retirarse o colocar el cierre hacia la parte interior, respetando la misma.

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

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, o contar con una parte inferior ciega, 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 por el contrario el cierre es una barandilla, podrá optar por retirarse o colocar el cierre hacia la parte interior, respetando la misma.

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

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, o contar con una parte inferior ciega, 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.



Altsasuko Udala
Ayuntamiento de Alsasua
I.F.K. / C.I.F.: P-3101000-B

☎ 948 56 21 61

FAX 948 56 38 55

www.alsasu.net

alsasu@alsasu.net

✉ Garcia Ximenez 36 - 31800

–Si por el contrario el cierre es una barandilla, podrá optar por retirarse o colocar el cierre hacia la parte interior, respetando la misma.

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

–Se podrá cerrar parcialmente la terraza, bien cogiendo parte de la longitud hasta el límite de anchura posible, bien cogiendo parte de la longitud sin llegar hasta el límite de la anchura posible, o bien cogiendo la totalidad de la longitud sin llegar hasta el límite de la anchura posible.

En todos los casos, 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. El motivo de este retranqueo es evitar una presencia excesiva desde la vía pública, que altere sustancialmente la volumetría.

–El cierre estará retranqueado, al menos, 300 cm respecto del plano de cualquiera de las divisiones existentes con terrazas o huecos de otros propietarios.

–El cierre podrá ser completamente acristalado, o contar con una parte inferior ciega, pero en todos los casos, las terrazas de ático de un mismo edificio deberán cerrarse de manera idéntica.

–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.

–El material empleado para el cierre, en especial para la cubierta, 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 al impactar en él).

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 plano de cualquiera de las fachadas existentes. El motivo es evitar una presencia excesiva desde la vía pública, que altere sustancialmente la volumetría.

–El cierre estará retranqueado, al menos, 300 cm respecto del plano de cualquiera de las divisiones existentes con terrazas o huecos de otros propietarios.

–El cierre podrá ser completamente acristalado, o contar con una parte inferior ciega, pero en todos los casos, las terrazas de planta baja de un mismo edificio deberán cerrarse de manera idéntica.

–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.

–El material empleado para el cierre, en especial para la cubierta, 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 al impactar en él).

Art. 8. 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 6, 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 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.



Altsasuko Udala
Ayuntamiento de Alsasua
I.F.K. / C.I.F.: P-3101000-B

☎ 948 56 21 61

FAX 948 56 38 55

www.alsasu.net

alsasu@alsasu.net

✉ García Ximenez 36 - 31800

Art. 9. 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.