



# ORDENANZA DE CIERRE DE ESPACIOS ABIERTOS EN VIVIENDAS EXISTENTES

## **Aprobación definitiva de la ordenanza de cierre de espacios abiertos en viviendas existentes**

Transcurrido el plazo para la presentación de reclamaciones contra el acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de junio de 2021, y publicado en el BOTHA número 76 de 9 de julio de 2021, relativo a la aprobación provisional de la ordenanza municipal de cierre de espacios abiertos en viviendas existentes, la misma queda aprobada definitivamente, publicándose a continuación la ordenanza en su integridad, a los efectos previstos en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local.

## **ORDENANZA MUNICIPAL DE CIERRE DE ESPACIOS ABIERTOS EN VIVIENDAS EXISTENTES**

### Exposición de motivos

La presente ordenanza pretende regular la actuación consistente en la realización de cierres de los espacios abiertos (balcones, terrazas, porches...) en los edificios de viviendas que se encuentren consolidadas desde el punto de vista urbanístico.

Teniendo en cuenta que los cierres de estos espacios, pueden suponer la incorporación a la vivienda de una superficie no computada (al menos en su totalidad) como superficie computable a efectos de la edificabilidad de la misma, aumentando en consecuencia el aprovechamiento edificatorio del inmueble, ha sido criterio del Ayuntamiento hasta ahora no permitir la realización de tales cierres al no venir contemplada esta posibilidad en el planeamiento vigente.

Con ánimo de contemplar este tipo de actuaciones, la corporación ha decidido impulsar una ordenanza que permitiera regularlas ante tal falta de previsión y detectarse una realidad que se ha considerado necesario abordar.

Del cómputo de edificabilidad de los espacios exteriores acristalados.

Se considera que la instalación del cerramiento integrado por vidrio sencillo, sin marco y practicable en el 100 por cien de su superficie, habitualmente denominado "cortina de cristal" no modifica la cualificación de espacio exterior propio de la terraza, en base a los criterios establecidos en el Código Técnico de Edificación. Este documento, de obligado cumplimiento, establece la distinción entre recinto habitable, como aquel delimitado por cerramientos que garantizan unas obligadas prestaciones respecto a la permeabilidad al aire y la transmitancia térmica y el recinto no habitable, como aquel que, al no garantizar estas condiciones, no puede ser destinado al uso permanente de personas. En base a esta cualificación del espacio generado, se considera que la instalación de las denominadas "cortinas de cristal" no altera las condiciones al respecto del cómputo de edificabilidad establecidas en el plan general dado que estos espacios no pierden la condición de terrazas cubiertas. (espacios exteriores).

Por el contrario, la instalación de cierres con elementos compuestos por carpinterías estancas, permanentes, no practicables en el 100 por cien de su superficie y dotados de vidrios dobles de baja transmitancia térmica, genera espacios habitables cerrados, con las mismas condiciones y prestaciones, en todos los aspectos, que cualquier otra dependencia de la vivienda. En base a ello, su superficie debe contabilizarse a los efectos del cómputo de la superficie máxima edificada asignada a la parcela.

### **Artículo 1. Objeto**

La presente ordenanza tiene por objeto regular las características constructivas de elementos verticales acristalados con los que dotar a los espacios abiertos de edificios residenciales con el fin de proteger dichos espacios de las inclemencias del tiempo y favorecer la eficiencia energética de las edificaciones determinando las condiciones para su instalación.



Se realiza al amparo del artículo 75, ordenanzas municipales de edificación y de urbanización, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo 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 terrazas, porches y espacios similares en las edificaciones de uso residencial del suelo urbano del municipio a excepción de las zonas incluidas en los ámbitos de los planes especiales de rehabilitación integral de los Cascos Históricos de Antoñana, Orbiso y Santa Cruz de Campezo.

## **Artículo 3. Definiciones**

Los elementos cuya instalación se regula esta ordenanza corresponden a dos tipologías:

Tipo 1. Cortina de cristal.

Sistema constructivo de acristalamiento diseñado con el fin de preservar los espacios cubiertos exteriores de las inclemencias del tiempo (viento y/o lluvia) así como de mejorar la eficiencia energética de los edificios en los que se instalan. Las características constructivas de estos elementos son, con carácter general, las siguientes:

- Estar constituidos por hojas de cristal verticales, de instalación no permanente.
- Ser practicables en el 100 por cien de su superficie.
- Estar contruidos a base de hojas de vidrio simple templado, sin marco, con un alto factor solar y, por tanto, con escasa capacidad de aislamiento térmico por carecer de cámara de aire.
- No disponer de marco ni carpintería y no ser totalmente estancos al paso del aire.

Tipo 2. Cerramiento acristalado.

Sistema constructivo instalado de forma permanente, constituido a base de carpinterías estancas al paso del aire, ejecutadas con perfilera metálica, de pvc, madera o similar, parcialmente practicables y dotadas de doble acristalamiento con cámara.

## **Artículo 4. De los espacios susceptibles de ser dotados de cerramientos acristalados y/o acristalamientos tipo cortina de cristal**

Pueden darse dos situaciones:

a) La superficie de la terraza no está incluida en el cómputo general de edificabilidad o bien, no está agotada la edificabilidad asignada a la parcela.

Podrá autorizarse, la instalación de acristalamiento tipo 1 (cortina de cristal) o tipo 2.

b) La superficie de la terraza no está incluida en el cómputo general de edificabilidad encontrándose agotada la edificabilidad asignada a la parcela.

Podrá autorizarse, exclusivamente, la instalación del acristalamiento tipo 1 (cortina de cristal).

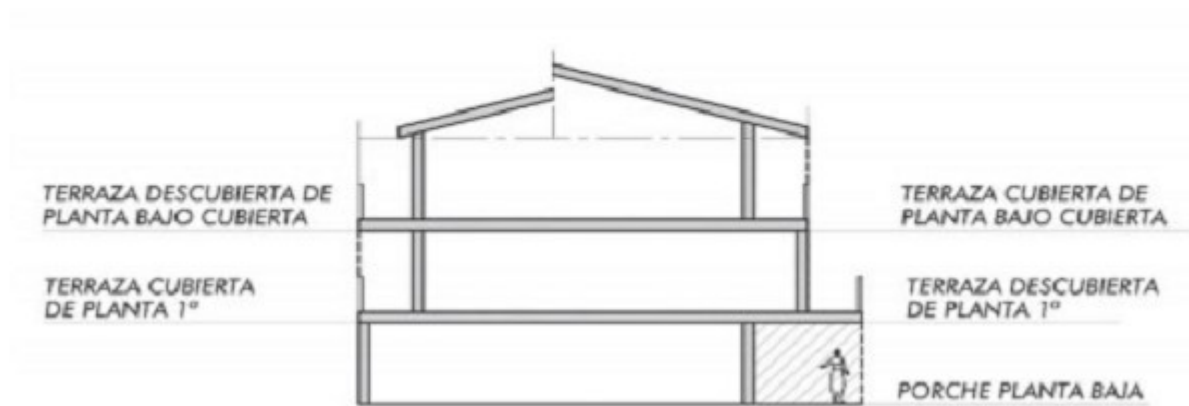


### Artículo 5. Condiciones de los cerramientos

Los cierres planteados tendrán las siguientes características:

- El cierre no podrá sobresalir de la losa o elemento estructural de los balcones o terrazas salientes. Para el caso de las terrazas remetidas el cierre se ajustará al plano de fachada existente.
- En el caso de edificios de vivienda plurifamiliar, 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.

### ANEXO I



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

- El cierre estará retranqueado, al menos, 150 cm respecto del plano de la alineación existente. El motivo de este retranqueo es evitar una presencia excesiva desde la vía pública, que altere sustancialmente la volumetría.
- En su caso, el cierre estará retranqueado, al menos, 300 cm respecto del plano de cualquiera de las divisiones existentes con terrazas o huecos de otros propietarios.
- En todos los casos, la solución deberá ser uniforme en todo el alzado.
- Será responsabilidad de la persona 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.



### **Artículo 6. Tramitación y autorización de las instalaciones**

La solicitud de licencia municipal se tramitará conforme a lo establecido en la legislación vigente para las obras que no precisan proyecto de edificación u obras menores.

Si la licencia se solicita para actuaciones en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siempre y cuando no se encuentren ya descalificadas y, de acuerdo a lo establecido por la legislación en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma Vasca, deberá ir acompañada de la correspondiente autorización del organismo competente en la materia o de la acreditación de haber solicitado dicha autorización.

La licencia urbanística definitiva, en caso de no disponer de dicha autorización, se otorgará sin perjuicio y a reserva de la misma, no adquiriendo eficacia hasta tanto se obtenga aquella.

### **Artículo 7. Derechos consolidados**

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.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

Las condiciones para ejecución de las instalaciones establecidas en los artículos de la presente ordenanza serán de aplicación tanto para aquellas que inicien la tramitación municipal a partir de la entrada en vigor de ésta como para aquellas pendientes de resolución a dicha fecha.

### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

La presente ordenanza entrará en vigor tras su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Campezo y una vez transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el día siguiente a su publicación en el BOTA.

Santa Cruz de Campezo, a 18 de agosto de 2021

*La Alcaldesa*  
**IBERNALO BASTERRA TXASKO**