



Excmo. Ayuntamiento de Alicante
Concejalía de Urbanismo

EDICTO

Expediente núm.: SU-2017000101

ANUNCIO

Por resolución de fecha 5 de octubre de 2017 se ha aprobado la Instrucción 6/2017 relativa a la "Criterios de interpretación y definiciones del cerramiento de fachadas", del siguiente tenor:

Instrucción nº 6/2017.- Criterios de interpretación y definiciones del cerramiento en fachadas.

El objeto de ésta Instrucción se fundamenta en establecer los criterios interpretativos de los artículos 57, 58, 124 y 130 de las Normas Urbanísticas del Plan General así como definir términos "terracea", "azotea", "balcón" o "galería", en ellos contenidos, relacionados con las fachadas de las edificaciones.

Los aspectos más destacables se centran en la homologación de los parámetros aplicables, así como la obligación de la perfecta delimitación de los términos "terracea", "azotea", "balcón", o "galería", todos ellos relacionados con las fachadas de las edificaciones.

De la lectura de los citados artículos se infiere tal ambigüedad que ha provocado, durante los últimos 30 años, interpretaciones distintas y contrapuestas tanto por la ciudadanía como discrepancias en su aplicación por parte del personal municipal responsable de emitir informes o proponer resoluciones sobre los cerramientos en terrazas, azoteas, balcones y galerías.

Durante todo ese tiempo se han incoado un gran número de expedientes de disciplina urbanística así como sus correspondientes expedientes sancionadores vinculados al cerramiento en fachadas, dedicando un elevado número de recursos a ello, tanto humanos como materiales, por lo que resulta urgente establecer los citados criterios de interpretación de los artículos antes enumerados así como la aprobación de definiciones claras de cada uno de los supuestos, en ellos contenidos, relacionados con el cerramiento de terracea, balcones, azoteas o galerías en fachadas exterior o interior a partir del fondo máximo edificable, así como en los envolventes de las edificaciones, con el propósito de eliminar totalmente la posibilidad de incurrir en discrecionalidad al fijarlo como un concepto jurídico determinado.

Cuanto antecede proporcionará la seguridad jurídica necesaria y no solo para la ciudadanía, también para los empleados públicos responsable de informar y proponer resoluciones así como para los órganos municipales competentes para resolver.

El criterio de interpretación se fundamenta en que el cerramiento en terrazas, balcones, galerías o azoteas, que afecten a fachadas tanto externas como internas, así como cualquier otra en el envolvente del edificio estará fundada en la mejora de la eficiencia energética e hídrica del inmueble, tal como dispone el artículo 10 de la Ley 49/1960, de 22 1 de julio, sobre Propiedad Horizontal, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, BOE 153 de 27 de junio de 2013.



Antes de establecer los criterios de interpretación conviene reproducir el artículo 57 de las Normas Urbanísticas en aquellos apartados que fundamentan la Instrucción:

Artículo 57

3. En las **plantas de pisos** podrá autorizarse el cerramiento ligero de terrazas y balcones existentes, según actuación conjunta, simultánea o por fases, y proyecto presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio. Estos cerramientos no podrán suponer un incremento de los parámetros de ocupación o superficie útil establecidos por las Normas Particulares de zona; tampoco podrán alterar negativamente las condiciones higiénicas de las piezas que recaigan a la que es objeto de cerramiento.

Si se hubieren realizado con anterioridad cerramientos sin cumplir las condiciones anteriores, la autorización para nuevos cerramientos en el mismo edificio estará supeditada a la adecuación de todos ellos, antiguos y nuevos, a un proyecto unitario, no concediéndose en caso contrario.

5. En la **planta de ático**,/.... Quedan prohibidos los cerramientos, incluso los ligeros, de la terraza correspondiente al retranqueo de la edificación respecto al plano de fachada.

En las plantas de ático se prohíbe expresamente ya que aún en el supuesto de cubrimientos con estructuras ligeras autoportantes ello supone un aumento de la superficie del edificio.

A cuanto antecede hay que añadir el creciente número de denuncias acerca de cerramientos que se disponen en los espacios de retranqueo en aquellas viviendas de planta primera que recaen sobre bandejas de uso terciario con acceso a ésta, u otras entre la planta primera y el ático con bandeja sobre uso residencial, frecuentemente en edificios de tipología de Edificación Abierta o Semicerrada, por lo que mediante ésta Instrucción se les aplica, a ambos supuestos, el apartado 5 del artículo 57 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1987 para planta ático.

Criterios de interpretación de los artículos 57, 58, 124 y 130 de las Normas Urbanísticas del Plan General

El artículo 57 de las NNUU del PGMOU distingue entre plantas de pisos y planta de ático posibilitando en el primer caso el cerramiento con determinadas condiciones y prohibiendo en todo caso en las plantas de ático, circunstancia que debe hacerse extensiva a aquellos forjados con vuelo sin cubierta sobre ellos sea cual fuere la planta de la edificación.

En segundo lugar, cuando el cerramiento sea posible según la definiciones contenidas en ésta Instrucción y siempre que se acredite que ello se fundamenta en motivos de eficiencia energética, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

Primero.- Deberá aportar, junto a la solicitud, certificación del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios con el quórum establecido en el artículo 17 de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, en el que conste que la finalidad del proyecto de cerramiento es la de mejorar la eficiencia energética e hídrica del inmueble.

Segundo.- Deberá presentarse, junto a la solicitud, proyecto firmado por técnico/a competente que deberá acreditar que en ningún caso la ejecución de las obras representará un incremento de los parámetros de ocupación y/o un incremento de la superficie útil mediante la incorporación del balcón o galería a cualquiera de las piezas habitables de la vivienda. Por tanto, se necesita un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, tanto se si trata de un acristalamiento nuevo como si se trata de cambiar uno antiguo preexistente.



Tercero.- La persona interesada podrá ser una persona jurídica, la Comunidad de Propietarios, o una persona física, en éste último caso, cualquiera de los propietarios/as de las viviendas. La Comunidad de Propietarios solicitante o, en su caso, el vecino que solicite las obras de cerramiento, según el proyecto aprobado para el conjunto, para su vivienda en una fase, serán responsables del cumplimiento de lo establecido en todos los puntos que forman los criterios de ésta Instrucción. Se aplicará el régimen de responsabilidades establecidos por la normativa aplicable.

Cuarto.- El cerramiento propuesto no podrá suponer la demolición de los elementos constructivos existentes que puedan representar un incremento de los parámetros de ocupación y/o un incremento de la superficie útil mediante la incorporación del balcón o galería a cualquiera de las piezas habitables de la vivienda.

Quinto.- El cerramiento no podrá alterar de forma negativa las condiciones higiénicas, acústicas o de aislamiento térmico de las piezas habitables que recaigan al balcón o galería objeto de cerramiento.

Sexto.- Los cerramientos existentes que no cumplan los criterios establecidos en ésta Instrucción y/o no se ajusten al proyecto aprobado por la Comunidad de Propietarios como proyecto de carácter conjunto, deberán adaptarse a éste y la licencia estará supeditada a la adecuación de todos ellos, antiguos y nuevos, al proyecto unitario, condición que deberá ser acreditada en la documentación que acompañe a la solicitud mediante compromiso escrito y aprobado por la Comunidad de Propietarios y los propietarios de los cerramientos afectados, no concediéndose la licencia de cerramiento si no se eliminan con ella los cerramientos existentes que no se ajusten al proyecto común y/o a los criterios de ésta Instrucción. Su incumplimiento representará la aplicación del régimen de responsabilidades establecidos por la normativa aplicable.

Séptimo.- La solicitud de cerramiento se tramitará como licencia de obra menor en la que se ejercerá en todo caso la potestad de control e inspección, para lo que tanto la Comunidad de Propietarios como, en su caso, de forma individual el vecino solicitante deberá colaborar para que los empleados municipales puedan ejercer tal potestad. El silencio administrativo será positivo cuando se verifique el cumplimiento de todos los criterios y definiciones establecidos en ésta Instrucción, denegándose de forma expresa en el supuesto de incumplimiento de cualquiera de ellas.

Octavo.- La resolución será denegatoria cuando el Instrumento Urbanístico que resulte de aplicación en el emplazamiento en el que se halle la edificación objeto de solicitud de cerramiento lo prohíba de forma expresa en sus normas urbanísticas y, especialmente, en el Plan Especial del Centro Tradicional y en el Plan Especial del Casco Antiguo.

Noveno.- En ningún caso se autorizará en Bienes de Interés Cultural, de Relevancia Local, en entornos de BIC o edificaciones catalogadas o en fase de catalogación.

Décimo.- El concepto de obra debe tomarse en consideración a efectos urbanísticos, que no es equiparable al concepto clásico de obra de albañilería, ni puede vincularse a la idea de que solo la obra de albañilería implica permanencia, adherencia e inmutabilidad. Las modernas técnicas constructivas permiten, con menor coste y mayor eficacia, cerrar, volar, construir y edificar sin necesidad de emplear técnicas clásicas de albañilería, no quiere decir, por ello, que no sea obra con vocación de permanencia.

Igualmente debe distinguirse entre el toldo que pueda removerse de aquél toldo de carácter portátil. El primero requiere para su asentamiento una obra de fijación al suelo, todo lo simple, menor y sencilla que se pretenda, pero obra.



A tenor de cuanto antecede no se permite ningún tipo de cerramiento, aunque sea ligero, en áticos y bandejas comerciales o residenciales de la primera planta, o cualquier terraza situada en otra planta que se halle entre la primera y el ático, imposibilitando la instalación de pérgolas, armazones de perfiles, bien de madera o metálicos, en inclusive toldos que impliquen obras de fijación en el suelo y/o en fachada y que alteren la composición exterior del edificio.

DEFINICIÓN DE TERRAZA, BALCÓN, AZOTEA Y GALERÍA

1º Definición: **Terraza del ático:** El espacio de retranqueo entre la fachada de la edificación y la fachada del ático se cubrirá con terraza o azotea transitable.

1.1 Criterio: Prohibido en todo caso.

2º Definición: **Terraza planta primera exterior de las fachadas:** El espacio de retranqueo entre la fachada de la planta baja de la edificación y la fachada de la primera planta. (bandejas sobre uso terciario o residencial)

2.1 Criterio: Prohibido en todo caso.

3º Definición: **Terraza planta primera interior de la fachada:** El espacio de retranqueo entre la medianera del edificio con edificaciones colindantes y la fachada interior de la primera planta a partir del fondo máximo edificable.

3.1 Criterio: Prohibido en todo caso.

4º Definición: **Azotea:** Parte superior plana y descubierta de una casa o edificio dispuesta para poder andar sobre ella. En ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento.

4.1 Criterio: Prohibido en todo caso.

5º Definición: **Balcón sin vuelo de forjado con techo cubierto:** Hueco abierto en la fachada de una edificación desde el suelo de la habitación sin prolongación al exterior y protegido con una barandilla.

5.1 Criterio: Autorizable.

6º Definición: **Balcón con vuelo de forjado con cubierta sobre el mismo:** Hueco abierto en la fachada de una edificación desde el suelo de la habitación con prolongación al exterior y protegido con una barandilla

6.1 Criterio: Autorizable.

7º Definición: **Balcón-Terraza con vuelo de forjado sin cubierta sobre el mismo:** Hueco abierto en la fachada de una edificación desde el suelo de la habitación con prolongación al exterior y protegido con una barandilla.

7.1 Criterio: Prohibido en todo caso.

8º Definición: **Galería sin vuelo de forjado con techo cubierto:** Se trata de balcón que comprende varios huecos de una fachada de una edificación desde el suelo de la habitación sin prolongación exterior protegido con una barandilla.

8.1 Criterio: Autorizable.



9º Definición: **Galería con vuelo de forjado con cubierta sobre el mismo**: Se trata de un balcón que comprende varios huecos de una fachada de una edificación desde el suelo de la habitación con prolongación al exterior y con cubierta sobre el mismo y protegido con una barandilla.

9.1 Criterio: Autorizable.

10º Definición: **Galería-Terraza con vuelo de forjado sin cubierta sobre el mismo**: Se trata de un balcón que comprende varios huecos de una fachada de una edificación desde el suelo de la habitación con prolongación al exterior sin cubierta sobre el mismo y protegido con una barandilla.

10.1 Criterio: Prohibido en todo caso.

La presente Instrucción se publicará en el B.O.P. y se insertará en la página web municipal, al estimarlo conveniente por razón de los destinatarios así como los efectos que puedan producirse, de conformidad con el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE nº 236, de 2 de octubre de 2015), así como con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, y entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

El Edicto será firmado por el Sr. Concejal de Urbanismo y el Vicesecretario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante.

ANEXO INSTRUCCIÓN Nº 6/2017

Representación fotográfica de las definiciones objeto de la instrucción.

1. Terraza del ático:



2. Terraza planta primera exterior de las fachadas: (bandeja sobre uso terciario o residencial)



3. Terraza planta primera interior de la fachada:



4º Azotea:



5. Balcón sin vuelo de forjado con techo cubierto:



6. Balcón con vuelo de forjado con cubierta sobre el mismo:



7. Balcón-Terraza con vuelo de forjado sin cubierta sobre el mismo:



8. Galería sin vuelo de forjado con techo cubierto:



9. Galería con vuelo de forjado con cubierta sobre el mismo:



10º Galería-Terraza con vuelo de forjado sin cubierta sobre el mismo:



11. Bienes de Interés Culturales o de Relevancia Local o Edificios en entornos BIC, así como los edificios catalogados o en fase de catalogación. Prohibición absoluta de cerramientos.



La presente Instrucción se publicará mediante Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con el art. 6.1 2º de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público y, además, se insertará en la página web municipal, para su entrada en vigor.