

ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES DESTINADAS AL CIERRE DE BALCONES Y TERRAZAS, TANTO EN PLANTAS ÁTICOS COMO EN PLANTAS BAJAS

Se ha estado produciendo, en los últimos años, una demanda creciente, dentro del término municipal de Villava-Atarrabia, de actuaciones dirigidas a incrementar el aprovechamiento de las viviendas, fundamentalmente mediante el cierre de balcones.

Estas actuaciones se han estado permitiendo, previa solicitud de licencia de obra, mediante la aportación, entre otras, del consentimiento de la comunidad de propietarios, de planos de estado actual y reformado (que deben ser análogos a los existentes en cuanto materiales y formas). Sin embargo, no existe una ordenanza concreta que regule estas actuaciones.

A pesar de ser una irregularidad, ya que supone incrementar el aprovechamiento de los edificios ya terminados, que se encuentran completamente consolidados, nunca supone un gran incremento, ya que los balcones son de poca superficie, y además se encuentra computada la mitad de su superficie.

El consentimiento de estas prácticas se viene realizando en algún ayuntamiento de la comarca, como el de Pamplona.

Sin embargo, se hace necesario plasmar las diferentes exigencias en una ordenanza de carácter normativo.

Sin embargo, en los últimos meses, el Ayuntamiento de Villava-Atarrabia está teniendo conocimiento, gracias a las denuncias interpuestas por vecinos del municipio, de actuaciones consistentes en cerrar completamente tanto terrazas de las plantas áticos como de las plantas bajas. Además, estas actuaciones se están realizando sin licencia alguna, incurriendo en una irregularidad urbanística.

Aquí el asunto del incremento no es baladí, ya que estamos ante superficies de terraza que pueden alcanzar los 40 m²; además, esas terrazas están consideradas espacios comunes de uso privativo, es decir, son de la comunidad de propietarios, aunque el uso exclusivo le corresponde a los propietarios de los áticos.

Sin embargo, debido al elevado número de actuaciones de este tipo que se han detectado, así como las licencias de obra solicitadas al respecto, se hace necesario regularlo.

Exigencias de la ordenanza:

- Cualquier actuación destinada a incrementar el aprovechamiento de la vivienda, bien sea mediante el cierre de terrazas (incluidas las de los áticos y plantas bajas), balcones, galerías abiertas o cualquier elemento análogo precisará licencia de obras.

- Para la solicitud de la licencia de obras será necesario presentar los siguientes documentos:

- Consentimiento de la comunidad de propietarios, en la que figure la actuación que se autoriza.
- Planos de estado actual y estado reformado, como mínimo plantas acotadas y con superficies y alzados, también acotados, en los que se aprecie la totalidad de la fachada.
- Fotografías de estado actual, tanto de la terraza o balcón en cuestión como de la fachada, que permitan hacerse una idea de la repercusión en fachada.
- Presupuesto detallado de la actuación a realizar.

Las actuaciones se realizarán con materiales similares a los existentes en fachada; es decir, si las carpinterías exteriores de edificio son de aluminio, los cierres tanto de balcones como de terrazas se realizarán con el mismo material.

Las actuaciones deberán ser unitarias; es decir, en caso de existir un cierre, los siguientes se realizarán de manera similar, tanto en forma como en materiales (salvo excepción debidamente justificada, y entendida así por los servicios técnicos municipales).

- En el caso de cierre de balcones, galerías abiertas u otros elementos abiertos de pequeña superficie, el cierre podrá ocupar la totalidad de la superficie del elemento.

En el caso de cierre de terrazas de plantas áticos o plantas bajas, será necesario retranquearse un mínimo de **UN METRO Y MEDIO (1,5 m.)** respecto a la alineación de la fachada, con carácter general, a fin de que el cierre no sea excesivamente visible desde la calle.

En casos en que la presencia desde la calle sea excesiva, los servicios técnicos municipales podrán exigir que el retranqueo se incremente hasta los **DOS METROS Y MEDIO (2,5 m.)**.

- Tras la presentación de la documentación para solicitud de licencia de obras, los servicios técnicos municipales se pondrán en contacto para realizar una visita de constatación del estado actual; en caso de no estar de acuerdo con la documentación aportada, se realizarán cuantas indicaciones se estimen oportunas.

- Al igual que en cualquier otra licencia de obras, en caso de ocupación de vía pública se reflejará en la petición de la misma.

- A la finalización de obras, se presentará en el Ayuntamiento, un documento en el que se indique la finalización de las obras, así como planos de estado final (plantas acotadas con superficies y alzados, también acotados, en los que se aprecie la totalidad de la fachada), a fin de que los servicios técnicos municipales realicen una visita para comprobar el estado final de las obras, y poder realizar el oportuno informe, necesario para poder dar por finalizado el expediente.

- En caso de cierres ya existentes, se podrá solicitar la legalización del mismo, siempre y cuando cumpla lo establecido en la presente ordenanza, y previo pago de las correspondientes tasa municipales.

-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.

Es importante remarcar que, en el caso de cierres de terrazas de áticos y de plantas bajas, se está actuando sobre elementos comunes que, en la mayor parte de los casos, pueden albergar elementos de impermeabilización o instalaciones. Se extremarán todas las precauciones, siendo conscientes de que, en caso de afecciones a otros vecinos, la responsabilidad recaerá en el promotor de las obras, en este caso el vecino que acomete el cierre.