



INSTRUCCIÓN TÉCNICA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DE FACHADAS PARA CERRAMIENTOS DE TERRAZAS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES EXISTENTES EN TANTO SE PROCEDE A LA ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL A LA LEY 8/2013 DE 26 DE JUNIO, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, PARA LA APLICACIÓN DEL ART. 10 DE LA MISMA, DE ACUERDO A LOS SIGUIENTES CRITERIOS:

(Aprobada por Decreto de 25 de noviembre de 2015 del Concejal Delegado de Urbanismo, Medio Ambiente y Huerta)

1. CIERRES CON CARPINTERIA

Se autorizarán los cerramientos de terrazas cubiertas mediante carpinterías que mejoren la eficiencia energética de acuerdo con el art.10 Ley 8/2013, a cuyo efecto deberá justificarse la reducción de la demanda energética a que hace referencia dicho precepto. Se tendrán en cuenta las siguientes criterios:

- La carpintería a utilizar no introducirá distorsiones formales en la composición de la fachada.

- Podrán utilizarse carpinterías de características similares a las originales, en cuanto a materiales, color, dimensiones, textura, morfología, y la modulación se ajustará a la general del edificio donde se instalan, carecerán de particiones intermedias horizontales por encima de la barandilla o antepecho existente y de elementos de oscurecimiento, como persianas.

- En edificios donde se hubieren realizado cerramientos desordenados de terrazas y galerías aparentes desde la vía pública, o si se considera oportuno por la alteración que produce en la fachada, el Ayuntamiento podrá requerir de la comunidad o del solicitante, la presentación de un proyecto unitario del conjunto de la fachada. Si afectara a más de una vivienda y supusiera la fijación de un tipo de carpinterías para futuros cerramientos, conllevará la aprobación de la propuesta por la Comunidad de propietarios.

-Asimismo el Ayuntamiento podrá requerir al solicitante para que el cerramiento se adapte a unas determinadas condiciones estéticas, bien para ajustarse a características de cerramientos ya existentes bien para una mejor integración formal, debiendo solicitar a este efecto un plano de composición de la fachada.

- En patios interiores y fachadas no visibles desde la vía pública se admitirá el cierre individualizado de espacios abiertos en la construcción original, siempre que se encuentren cubiertos originalmente y no modifiquen las condiciones de habitabilidad, de ventilación e iluminación directa de las estancias.

- No se autorizarán cierres de obra mediante la presente instrucción.

- En ningún caso el cierre conllevará la posibilidad de demolición del muro interior original de la terraza.



- Se someterán a la obtención de licencia urbanística mediante el Procedimiento Simplificado General establecido en la Ordenanza Municipal de Simplificación Urbanística en Materia de Implantación de Actividades y Ejecución de Obras, debiendo presentar, además de lo indicado en la citada ordenanza, la siguiente documentación:

- Autorización de la Comunidad de Propietarios*
- Justificación de la reducción de demanda energética en el porcentaje establecido en el art. 10.4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas.*

2. CIERRES CON ELEMENTOS CORTAVIENTOS

No se consideran cierres los cerramientos cortavientos, plegables, formados por acristalamiento sin carpintería, que no distorsionen la imagen exterior de los edificios. Estos elementos no se consideran cerramientos propiamente dichos y por tanto no modifican el cómputo de superficie construida y no confieren al vuelo el carácter de cerrado.

Se ajustarán a los siguientes requisitos:

- En ningún caso podrán ir acompañados de elementos de oscurecimiento ni persianas.

-Se sujetarán al procedimiento de Declaración responsable.

En ambos casos los cerramientos que afecten a edificios catalogados, BIC o su entorno, requerirán la aportación previa de la autorización correspondiente del órgano competente, en este caso la Dirección General de Bienes Culturales.

Segundo: *Comunicar la presente Instrucción, que será efectiva con esta misma fecha a los Servicios Urbanísticos afectados y dar público conocimiento de la misma a través de los medios previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.*