

## QUIERO REALIZAR UN CERRAMIENTO DE CORTINA DE CRISTAL EN MI TERRAZA, ¿NECESITO LICENCIA?

Debe presentar una declaración responsable ante el Registro General, justificando que cumple las condiciones de los cerramientos de terrazas, solárium, porches y similares que no se consideran ampliación conforme a las Normas Urbanísticas (NN.UU.) del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 2015, recogidas en el capítulo 7.5.4, de Normas para la mejora urbana:

“El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas sin someterse a cualquier ordenanza especial que, previos los requisitos reglamentarios, pueda aprobarse en cada caso.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que compartan una mejora urbana desde el punto de vida medio ambiental.

### **Protección periódica de las fachadas.**

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores, texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen de conjunto. En cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

En aquellos edificios que admiten el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuada (rejas, carpinterías, ornamentos, etc..) a través de la redacción de unas Normas Específicas fijadas para el área de que se trate por un Plan Especial que desarrolle.

Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianeras, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente, el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

En todo caso, los elementos y fachadas pintadas deberán renovar la pintura cada cuatro años y sustituir las piezas deterioradas.

#### **Protecciones que garanticen la seguridad pública.**

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

#### **Cerramientos de parcelas.**

Al producirse la apertura de nuevas vías o en las zonas urbanas consolidadas, los propietarios de los solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación o de seis meses a partir de la publicación del Plan General en el caso de áreas consolidadas.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

No será obligatorio este cerramiento cuando se edifique en ella y así quede regulado en el proyecto correspondiente.

#### **Cerramientos de terrazas y solárium de uso privado.**

Los cierres de terrazas, solárium, porches y similares, no se permitirán en ningún caso por encima de cuerpos retranqueados de planta bajo-cubierta.

Supondrán una ampliación y como tal computarán edificabilidad, salvo que cumplan las condiciones establecidas en el siguiente apartado.

#### **Condiciones de cerramientos de terrazas, solárium, porches y similares (incluidas las terrazas incorporadas en faldones de cubiertas inclinadas) que no se consideran ampliación.**

- Se realicen con paneles acristalados transparentes, totalmente practicables, permitiendo la abertura total, recogándose como máximo en una longitud o vuelo de 1,00 m, según sean horizontales o verticales. También se admitirán cerramientos horizontales con lamas orientables.

-No se altere la fachada original del edificio, manteniendo la terraza, solárium, porche... con su uso y estado original y separado del interior de la edificación.

Estas dos condiciones anteriores se cumplirán simultáneamente.

Además:

-Cuando estos se realicen con acristalamientos transparentes sin perfilería (tipo lumon o similar), no tendrán el requisito de aportar el acuerdo de la comunidad de propietarios.

- En espacios libres de parcela:

Para no ser considerados ampliaciones, cuando quieran realizarse en espacios libres de parcelas, no superarán el 35% de la superficie libre de parcela privativa o comunitaria según el caso, con un límite de 25 m<sup>2</sup>. En estos casos cumplirán las condiciones de edificaciones auxiliares cerradas.

- En azoteas (en edificios resueltos con cubierta plana) situadas por encima de la última planta que compute a efectos de altura (incluidas viviendas multifamiliares con alturas de baja+3), cumplirán las condiciones de cuerpos retranqueados (art. 5.6.2.) o se situarán dentro de la envolvente máxima del edificio. En estos espacios, para no ser considerados ampliaciones no podrán superar el 35% de la superficie privativa o comunitaria de terraza, según el caso, con un límite de 25 m<sup>2</sup>.

Los cerramientos incluidos en la “ordenanza municipal reguladora de instalaciones de terrazas de uso público” se ajustarán a las determinaciones de dicha ordenanza.

Puede consultar el texto íntegro de las NNUU en el siguiente enlace:  
[https://www.Ayuntamientoboadilladelmonte.org/sites/default/files/pgou/02-NNUU\\_PGOU\\_BOADILLA\\_2017\\_COMPLETO.pdf](https://www.Ayuntamientoboadilladelmonte.org/sites/default/files/pgou/02-NNUU_PGOU_BOADILLA_2017_COMPLETO.pdf)