

QUIERO REALIZAR EL CERRAMIENTO ACRISTALADOS DE USO PRIVADO, ¿QUÉ DEBO HACER?

Debe presentar una declaración responsable urbanística ante el Registro General y cumplir los requisitos especificados en el artículo 7.5.4. de las NN.UU:

“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 m². 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 m².

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