

Resumen de la Instrucción Técnica (Decreto 5508 de 03/06/21, del Ayuntamiento de Torremolinos) sobre Criterios para interpretación de la normativa urbanística en relación al cerramiento de terrazas y balcones.

1. Oportunidad y motivación

Antecedentes: - 26/09/2012. Instrucción técnica cerramiento de terrazas, balcones y áticos

- 16/08/2013. Modificación de la Instrucción
- 21/06/2019. Aprobación de revisión del PGOU

Motivación: - Complejidad aplicación ordenanzas de edificación y propias de zona de calificación
- Creciente demanda de autorización municipal
- Impedimento de uso habitual y racional de terrazas
- Mejora de la eficiencia energética
- Cierres de lavaderos o tenderos en viviendas abiertas al exterior

Con carácter general, el cierre de balcones y terrazas deberá cumplir:

- Contar con autorización expresa de la C.P.
- Obtener autorización municipal
- Material que se emplea no empeora el confort acústico de viviendas próximas
- No incorporar espacios cerrados a vivienda y mantener el uso de terraza
- Certificado técnico de la totalidad de la actuación (estructura portante y cubrición)

2. Cómputo del techo edificable

Conforme al art. 260 PGOU

3. Incumplimiento de ventilación e iluminación

Conforme al art. 112 PGOU (los cerramientos garantizarán que no se pierde ventilación al exterior)

4. Nuevas soluciones constructivas que no incrementan edificabilidad

Se autoriza el cierre de terrazas, pérgolas, porches, belvederes y balcones con cortina de vidrio o similar, superando lo regulado para toldos (art. 160 y 278 PGOU). Requisitos:

- Fabricado por empresas especializadas
- No llevar perfiles intermedios
- Puede cubrirse con material ligero, desmontable y no transitable
- Puede ser móvil, retráctil o practicable.

Las superficies obtenidas mediante cierre de balcones y terrazas no podrán:

- Incorporarse al inmueble incrementando las superficies de las estancias ya existentes.
- Alterar la distribución
- Computarse como derechos o superficies consolidadas

5. Adecuaciones contempladas como obra menor

- Según art. 57. PGOU tienen consideración de obra menor por:
 - No computar
 - Tener escasa complejidad técnica
- Amparables en licencia o declaración responsable
- Caso de actuación irregular, procede legalización



6. Solicitud autorización municipal de obra. Documentación requerida:

- Impreso oficial
- Plano planta del inmueble (estado actual), indicando:
 - Superficie útil total
 - Superficie y cotas del elemento sobre el que se pretende actuar
- Fotografías del alzado del edificio sobre el que se actúa (estado actual)
- Plano planta del elemento (estado reformado), indicando:
 - Superficie y cotas del elemento o elementos cerrados
 - Todo detalle necesario para facilitar el examen y comprobación del cumplimiento de condiciones.
- Plano de alzado del edificio mostrando el elemento cerrado (estado reformado)
- Presupuesto detallado de la actuación
- Certificado técnico sobre seguridad estructural de la totalidad en los casos de:
 - Cubrición de pérgola
 - Nueva pérgola
 - Otra estructura portante*

* Se estará en posesión de documento expedido por empresa instaladora acreditativo de que la instalación tiene comportamiento estructural adecuado frente a las acciones a que pueda estar sometido durante su instalación o uso.

7. Condiciones de los cerramientos

- Ayto. puede negar o condicionar cualquier actuación (art. 113 PGOU) por antiestética
- Se aunarán criterios de interpretación morfológicos y ornamentales
- Criterios de carácter general a cumplir:
 - Las superficies no podrán computarse como consolidadas
 - El cerramiento deberá ser ligero, acristalado mediante cortina de vidrio
 - Prohibido cerramiento de fábrica, aluminio o PVC
 - No se pueden incorporar las superficies
 - Garantizar la ventilación e iluminación en dependencias que den a dichas terrazas
 - Materiales similares en color y forma a los existentes
 - Si en el edificio se han sustituido carpinterías, se puede ajustar a las sustituidas

-Sistemas de cubrición

- Material ligero, desmontable, no transitable
- Puede ser abatible y/o retractiles
- Una única pendiente (cubierta plana)

-Cerramientos verticales

a) caso de balcones, terrazas no voladas y voladas

- Siempre cierre mediante acristalamiento cortina de vidrio sin perfilería vertical intermedia
- No podrá sobresalir de losa o elemento estructural
- En caso de existir antepecho, deberá conservarse
- Si hay barandilla, deberán colocarse el cierre hacia el interior
- Solución uniforme en todo el alzado

b) terrazas de áticos o terrazas en cubierta

- Siempre cierre mediante acristalamiento cortina de vidrio sin perfilera vertical intermedia
- Siempre retranqueado 150cm de plano de fachada
motivo: evitar presencia desde vía pública que altere volumetría (=1 planta más)
- Salvo aquellos casos en que diseño de fachada o previa existencia de pérgolas existan elementos más adelantados
- Para terrazas por encima de altura reguladora máxima (vinculada a vivienda inferior el cierre quedará retranqueado (art. 258h PGOU) al menos 200 cm respecto a fachada
- Altura de pérgola (de ser necesaria su instalación) no superior a 270cm
- Retranqueo mínimo 300cm de divisiones con terrazas o huecos propietarios colindantes
- Mantenimiento de la correcta recogida de agua y de cualquier daño que pudiera causar por la colocación del cierre
- Posibilidad de presentar propuesta conjunta (comunidad de propietarios) pérgola o elemento ornamental de remate

c) Terrazas de planta baja, suelos no calificados como de uso público

- Retranqueo de al menos 200 cm respecto de cualquier de las fachadas existentes o vallado en alineación a vial
motivo: evitar presencia desde vía pública que altere volumetría (=1 planta más)
- Retranqueo mínimo 300cm de divisiones con terrazas o huecos propietarios colindantes
- Se permite adosamiento
- Cierre y cubrición en las terrazas de un mismo edificio será de manera idéntica
- Correcta recogida de agua de cubierta.
- Pendiente en cubierta plana exclusivamente necesaria para garantizar evacuación agua

8. Legalización de cierres existentes. Documentación requerida:

- Plano planta estado original con superficie útil total del inmueble
- Instancia que indique que se trata de una legalización de cerramiento ya existente
- Plano planta estado real inmueble con superficie, alzados, secciones cotas de elementos y superficie útil total del inmueble.
- Justificación cumplimiento normativa y características según instalación de que se trate
- Fotografías de estado modificado de la totalidad alzado en que se encuentra
- En caso de cubrición de pérgola, o ejecución de nueva pérgola u otra estructura portante: certificado de seguridad estructural del conjunto
- Presupuesto real actuación realizada

Salvaguarda Estética Urbana

- En caso de que en el edificio se hayan ejecutado cierros ajustados a autorización y que difieran de esta instrucción se podrán ajustar y se deberá señalar en la autorización de la comunidad (objeto: solución uniforme en todo el alzado, resultado estético)
- Para cierres incompatibles con instrucción, se procederá de acuerdo a la legislación urbanística

8 de julio 2021

Juan Pedro Sánchez García
arquitecto del departamento de asesoramiento y visado