

ADMINISTRACIÓ LOCAL
Ajuntaments / Ayuntamientos

00589-2025

CASTELLÓ DE LA PLANA

De conformidad con lo dispuesto en los artículo 45 de la Ley 39/2015 de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se hace público el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del CRITERIO INTERPRETATIVO DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA RELATIVO AL CERRAMIENTO DE TERRAZAS CON CORTINAS DE CRISTAL EN SUBZONAS DE EDIFICACIÓN ABIERTA .

Nº Expte.: G- 8084/2025 .

Acto que se notifica: Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 06 de febrero de 2025 .

“Visto el expediente que se está tramitando para adoptar el criterio interpretativo de las ordenanzas del Plan de Ordenación Pormenorizada para la instalación de cortinas de cristal en edificación abierta y los siguientes,

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 17 de enero de 2022 entró en vigor el Plan General Estructural y el 12 de diciembre de 2022 el Plan de Ordenación Pormenorizada .

2.- En el art. 3.3.10 del Plan de Ordenación Pormenorizada se regula el cerramiento de terrazas .

3.- Durante el plazo de vigencia de la referida ordenación se han planteado dudas sobre la instalación de cortinas de cristal en las terrazas en las subzonas de ordenación pormenorizada de edificación abierta .

4.- En fecha 28 de enero de 2025 se ha emitido informe de la Arquitecta Técnica municipal conformado por el Director de Urbanismo, en el que se pone de manifiesto

“CRITERIO INTERPRETATIVO RELATIVO A LA INSTALACIÓN DE “CORTINAS DE CRISTAL” EN TERRAZAS EN LAS SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

PRIMERO. PREÁMBULO

El presente documento tiene por objeto establecer la interpretación adecuada de la normativa vigente a la que se somete la instalación de “Cortinas de Cristal” en las terrazas de las viviendas en edificios residenciales situados en la subzona de ordenación urbanística de edificación abierta, con sistema de edificación asilada y tipología edificatoria de bloque exento y adosado, residencial múltiple y unitario, según el Plan de Ordenación Pormenorizada .

SEGUNDO: PLANEAMIENTO

En sesión de 17 de diciembre de 2021, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón adopta el acuerdo de aprobar definitivamente el Plan General Estructural del municipio de Castellón de la Plana, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón nº153 de 23 de diciembre de 2021 .

Por acuerdo del pleno del ayuntamiento de fecha 11 de noviembre de 2022 se aprobó con carácter definitivo el Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Castellón de la Plana. Este Plan se publicó en el BOP de Castellón n.º 138-I de fecha 17 de noviembre de 2022 y entró en vigor el día 12 de diciembre de 2022 .

En el Capítulo 3 Edificación y Ordenación de Parcela de las ordenanzas del Plan de Ordenación pormenorizada, en su artículo 3.3.10. Cerramiento de terrazas, se indica:

“El cerramiento de terrazas solo está permitido en el caso en que se presente proyecto unitario al que se atenderá el cierre de todas las terrazas del inmueble, aunque se vayan a realizar en distintas fases. En el mismo se justificará además el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables recayentes a la terraza, así como que la reforma no supone incremento de edificabilidad sobre la máxima atribuida a la parcela, de acuerdo con la ordenanza aplicable.”

TERCERO: CRITERIO INTERPRETATIVO

Las cortinas de cristal son un sistema de paneles de cristal que deslizan sobre unos rieles o perfiles horizontales permitiendo así cubrir un espacio, en este caso la terraza, sin la utilización de carpintería, permitiendo el paso de luz, así como en su caso la apertura total .

Existe jurisprudencia, donde se concluye que es una simple instalación desmontable, no considerándose un cierre total, con elementos estables y permanentes. El cerramiento del cristal no altera la configuración estética del edificio, no utilizándose perfilera de aluminio visible u otro material visible, sino solo guías en la parte superior e inferior, siendo un sistema movable y pudiendo quedar diáfana la superficie. Lo expresan así las sentencias de la Audiencia Provincial de Málaga, Sentencia de la sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga 667/2008 y la Sentencia de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Málaga 199/2011 .

CONCLUSIÓN:

Conforme a lo razonado en las consideraciones anteriores, pueden otorgarse licencias urbanísticas para la instalación de "cortinas de cristal" en las terrazas de las viviendas en edificios residenciales situados en la subzona de ordenación urbanística de edificación abierta, ya que la obra para acristalar no afecta a la seguridad del edificio, a su estructura, ni a la configuración estética del estado exterior. El vidrio deberá ser transparente, garantizándose la visibilidad a su través, por tanto:

La instalación de "CORTINAS DE CRISTAL" en las terrazas de las viviendas en edificios residenciales situados en la subzona de ordenación urbanística de edificación abierta, no se considera cerramiento, si bien deberá solicitarse la correspondiente autorización municipal. No será necesario justificar que existe edificabilidad suficiente para el aumento que supone el cierre de la terraza, ni que se cumplen las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas recayentes a la terraza, establecidas en el Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell, condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento. El vidrio deberá ser transparente, garantizándose la visibilidad a su través. por todo ello y,

TENIENDO EN CUENTA QUE:

I. El art. 35.1.c) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio que aprobó el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, incluye dentro de la ordenación pormenorizada, la delimitación de las subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación, que incluirán sus dimensiones, forma y volumen, etc .

II. El art. 57.10 del referido texto legal establece que "Los ayuntamientos publicarán en su página web las instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos a su planeamiento urbanístico. No tendrán y del art. eficacia, y por tanto, no serán exigibles, aquellos criterios, instrucciones y protocolos no publicados"; 239.4 se desprende que el Ayuntamiento podrá determinar los criterios interpretativos y los protocolos técnicos que establece el área de gobierno u organismo competente del Ayuntamiento, siempre que aquellos estén publicados en la web del Ayuntamiento conforme al art.57.10, sin que puedan alterar sus determinaciones .

III. El art. 127.1.e) de la Ley 7/1985 de, 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye a la Junta de Gobierno Local la competencia para otorgar licencias, por lo que también este Órgano será competente para determinar los criterios para su concesión .

Vistos los preceptos mencionados y los informes técnico y jurídico favorables .

Por todo lo cual, y a propuesta del Delegado de Área de Gobierno de Urbanismo y Servicios Públicos, previo dictamen de la Comisión de Estudio Permanente de Urbanismo y Servicios Públicos de 3 de febrero de 2025,

SE ACUERDA:

PRIMERO.- Aprobar el criterio técnico interpretativo en relación a la instalación de "cortinas de cristal" en terrazas en las subzonas de ordenación urbanística de edificación abierta en el sentido siguiente:

La instalación de "CORTINAS DE CRISTAL" en las terrazas de las viviendas en edificios residenciales situados en la subzona de ordenación urbanística de edificación abierta, no se considera cerramiento, si bien deberá solicitarse la correspondiente autorización municipal. No será necesario justificar que existe edificabilidad suficiente para el aumento que supone el cierre de la terraza, ni que se cumplen las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas recayentes a la terraza, establecidas en el Decreto

151/2009 de 2 de octubre del Consell, condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento. El vidrio deberá ser transparente, garantizándose la visibilidad a su través, y en consecuencia;

Podrán otorgarse licencias urbanísticas para la instalación de "cortinas de cristal" en las terrazas de las viviendas en edificios residenciales situados en la subzona de ordenación urbanística de edificación abierta, ya que la obra para acristalar no afecta a la seguridad del edificio, a su estructura, ni a la configuración estética del estado exterior. El vidrio deberá ser transparente, garantizándose la visibilidad a su través .

SEGUNDO.- Publicar el criterio interpretativo referido en el punto primero de este acuerdo en la Web Municipal y en el BOP para general conocimiento."

Castellón de la Plana, 12 de febrero de 2025.

Asesor Jurídico Jefe Sección Control Urbanístico,
M^a José Domenech Antich.