

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

54

TRES CANTOS

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno municipal de Tres Cantos, en sesión ordinaria celebrada del día 25 de octubre de 2018, adoptó acuerdo de Pleno, por el que se aprueba inicialmente el texto de la Ordenanza reguladora de la instalación de cerramientos acristalados y acristalamientos denominados “cortinas de cristal” en las terrazas cubiertas y porches de los edificios de uso residencial en el suelo urbano del término municipal de Tres Cantos.

Expuesto al público dicho acuerdo y publicado anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 273, de 15 de noviembre de 2018, y transcurrido el plazo de treinta días hábiles siguientes a la fecha de la publicación, no se han presentado reclamaciones ni alegaciones, por tanto, queda aprobada de forma definitiva y se procede a la publicación del texto íntegro de la ordenanza como anexo, entrando en vigor una vez transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2, de acuerdo con el artículo 70.2 de la Ley 7/1982, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ANEXO

ORDENANZA REGULADORA DE LA INSTALACIÓN DE CERRAMIENTOS ACRISTALADOS Y ACRISTALAMIENTOS DENOMINADOS “CORTINAS DE CRISTAL” EN LAS TERRAZAS CUBIERTAS Y PORCHES DE LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL EN EL SUELO URBANO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TRES CANTOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los últimos años se han producido tanto solicitudes de licencias de obra como numerosas consultas de ciudadanos relativas a la instalación de elementos de acristalamiento vertical, integrados por vidrios simples, sin perfilería y practicables en toda su superficie, conocidos habitualmente como “cortinas de cristal” en terrazas cubiertas y porches de edificios residenciales con el objeto de preservar estos espacios de las inclemencias del tiempo.

Estas cuestiones han sido planteadas especialmente en los edificios residenciales multifamiliares de reciente construcción, fundamentalmente en la zona del AR Nuevo Tres Cantos.

El Ayuntamiento de Tres Cantos, consciente de la existencia de nuevos sistemas constructivos que vienen a mejorar la calidad de los espacios exteriores utilizables, así como a favorecer la eficiencia energética de las edificaciones en el uso residencial, tras detectar una realidad que es necesario abordar y asumiendo esta demanda ciudadana, ha decidido impulsar una Ordenanza que establezca las condiciones para su autorización y regule su instalación.

La instalación de las denominadas “cortinas de cristal” y cerramientos acristalados en espacios cubiertos exteriores en edificios de uso residencial (terrazas y porches cubiertos) plantea dos cuestiones a las que pretende dar respuesta esta Ordenanza.

En primer lugar, la conformidad de su instalación con la normativa urbanística de aplicación y su vinculación con el cómputo de la edificabilidad asignada a la parcela, fundamentalmente, cuando estos espacios pertenecen a edificios situados en parcelas en las que está agotada dicha edificabilidad y cuyas superficies no han sido computadas por tener la condición de terrazas bioclimáticas, según determina el Plan General y el Plan Especial de actualización y mejora de la ordenación urbanística de Tres Cantos.

Para ello, esta Ordenanza clasifica en dos categorías distintas los acristalamientos y cerramientos acristalados y caracteriza el tipo de espacio que genera su instalación con el fin de poder aplicar los criterios de cómputo de edificabilidad establecidos en la normativa urbanística de obligado cumplimiento.

En segundo lugar, el establecimiento de unos criterios que garanticen la salvaguarda de la estética urbana, en cumplimiento de la responsabilidad establecida en el apartado 3.4

Condiciones Generales Estéticas del capítulo 3 del Volumen II Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos que indica que cualquier actuación que afecte al conjunto estético de la Ciudad deberá someterse al criterio municipal, que se acomodará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

CONSIDERACIONES GENERALES

De la Eficiencia energética en la edificación en el Plan General de Tres Cantos

El Plan General de Tres Cantos, en el apartado 5.3.4. Edificación bioclimática o energéticamente eficiente, punto 1 Justificación del Volumen I (Memoria de ordenación) indica lo siguiente:

Los beneficios del diseño bioclimático repercuten positivamente en la sociedad local y general, y representan un ahorro para el usuario a corto, medio o largo plazo.

Es importante estimular el diseño eficiente en términos energéticos y de uso de recursos; o al menos, establecer determinaciones de ordenación que permitan, en el planeamiento urbanístico, cumplir el objetivo de edificación “eficiente en términos energéticos” admitiendo cierta flexibilidad de ordenación sin descomponer los elementos principales de la ordenanza correspondiente.

En el punto 2 Objetivos se indica que, en general, el criterio de edificación Bioclimática desarrolla el objetivo del Plan General de “ampliar la calidad medioambiental de Tres Cantos”, de acuerdo con los siguientes objetivos:

- Reducir el coste social de la edificación
- Conservar los recursos naturales
- Estimular las buenas prácticas del diseño bioclimático
- Experimentar una posibilidad legal en el planeamiento sin penalizar al constructor, y ponderando el mayor coste del uso y tipología.

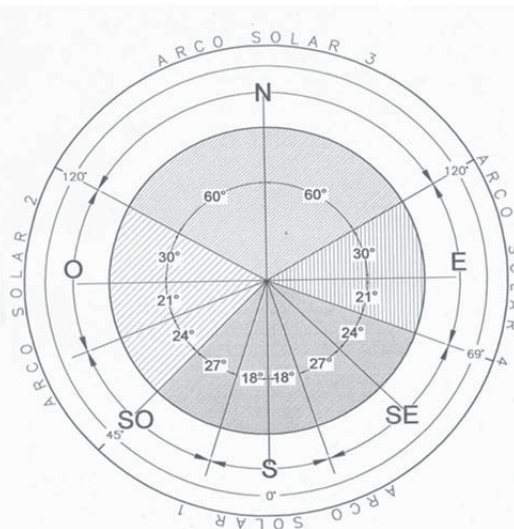
En el punto 3 Categoría de uso bioclimático, superpuesta a la del uso suelo indica la calificación, por certificación de auditoría cualificada (por establecer aún), de “diseño bioclimático” en una edificación de nueva planta, conlleva la posibilidad de descontar del cómputo de edificabilidad aquellos elementos que se considerasen necesarios para esa función y diferenciales de otro tipo de edificación no “bioclimática”, así como la posibilidad de variar las condiciones volumétricas y de posición en la parcela; todo ello de acuerdo con los términos de la Ordenanza Bioclimática que fuese aprobada como ordenanza municipal.

Con fecha 23 de diciembre de 2004 el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos procedió, mediante acuerdo de Pleno, a la aprobación de la Ordenanza de Urbanización y Edificación Bioclimática publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº 26 de fecha 01.02.2005.

Entre sus objetivos, se citaba, entre otros, “la reducción del consumo de energías no renovables a través de la orientación de la edificación, de la composición de las fachadas o de la captación de energía solar”.

En el Título III, Actuaciones sobre la edificación, se establecía la definición de los arcos solares de la siguiente forma:

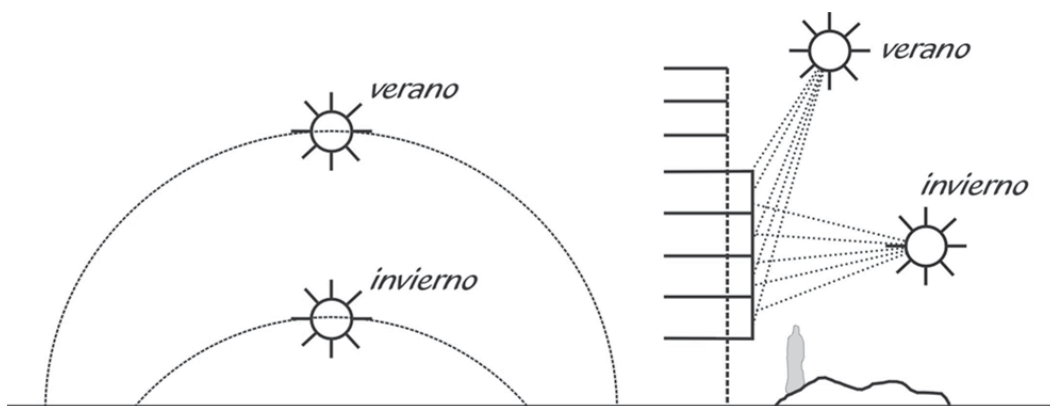
Arco solar 1 (69° SE-45°SO)
Arco solar 2 (45° SO-120°NO)
Arco solar 3 (120° NO-120°NE)
Arco solar 4 (45° SO-120°NO)



En el apartado e) Criterios de cómputo de edificabilidad, punto 2. Condiciones de diseño de la envolvente del edificio del Artículo 10 Orientación de la edificación según criterios bioclimáticos, se estableció para el Uso Residencial lo siguiente:

Según la función que cumple en cada caso la terraza saliente como elemento de sombreado de fachadas, computará como superficie edificable:

- En los Arcos solares 1 y 4 las terrazas salientes no computarán Edificabilidad.
- En el Arco solar 2, el 50 % de la superficie de terrazas salientes.
- En el Arco solar 3, el 100 % de la superficie de las terrazas salientes.



El argumento la Ordenanza Bioclimática, recogido posteriormente por el Plan Especial de Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística de Tres Cantos, se basaba en concebir los elementos salientes (parasoles en voladizo y/o terrazas salientes) como elementos de protección solar de los cerramientos y huecos acristalados situados en la planta inferior, sobre los que arroja sombra, consiguiendo que, en verano, cuando el sol esté más alto y las temperaturas sean más elevadas, no se produzca una radiación directa sobre estos elementos de fachada, evitándose por tanto, el consiguiente aumento de la temperatura interior de las estancias.

En los meses de invierno, cuando el sol está en su punto más bajo, los elementos volados situados en los citados arcos solares no impiden, en días despejados, el aprovecha-

miento de la energía solar aportada por la radiación directa sobre las fachadas para el calentamiento de las viviendas.

Se trata, por tanto, en el caso de las terrazas, de aunar dos funciones, por un lado, disponer de un espacio exterior cubierto para uso y disfrute de los usuarios de la vivienda y por otro, mejorar el comportamiento al respecto de la eficiencia energética de la edificación residencial.

La Ordenanza de Urbanización y Edificación Bioclimática fue derogada con fecha 30.04.2009 según acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos, (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID nº164 de fecha 13.07.2009), en todos sus artículos excepto el art.10, apartado 2 letra e) que, según establece dicho Acuerdo, “permanecerá vigente hasta su incorporación a un instrumento de ordenación urbanística o su derogación expresa”.

Con fecha 25.11.2010 fue aprobado definitivamente el Plan Especial de Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística de Tres Cantos, incorporando los criterios de cómputo de superficie edificable establecidos por la Ordenanza Bioclimática citada (art.10.2e), indicando, en el apartado 3.1.23, para Ordenanza Edificación en Bloque abierto, Manzana Cerrada y Bloque Doble crujía correspondientes a edificios residenciales colectivos lo siguiente:

- La superficie en planta de los cuerpos volados computará al 100 % a efectos de cálculo de la Superficie Total Edificada, siempre que estos estén cubiertos, aun cuando estén total o parcialmente abiertos.
- La superficie de las terrazas cubiertas, por criterios de mejora de las condiciones climáticas de la edificación, computarán, a efectos de cálculo de la Superficie Total Edificada, según los siguientes casos en función de la orientación de las mismas.

En el arco solar 1 (69°SE-45°SO) la superficie de las terrazas salientes no computan.

En el arco solar 2 (45°SO-120°NO) computará al 50% de las terrazas salientes.

En el arco solar 3 (120°NO-120°NE) computará al 100% de las terrazas salientes.

En el arco solar 4 (45°SO-120°NO) la superficie de las terrazas salientes no computan.

En base a estos criterios respecto del cómputo de edificabilidad, en los que se exime total o parcialmente de éste a las terrazas cubiertas situadas en los arcos solares 1,2 y 4, resulta evidente el objetivo del Plan Especial de Actualización y Mejora de la Ordenación Urbanística de Tres Cantos y del Plan General de Tres Cantos, de incentivar la orientación óptima de la edificación residencial y dotarla de sistemas pasivos que mejoren su eficiencia energética. Esta fórmula contribuye a dotar de elementos de alta calidad espacial y funcional a las viviendas para su disfrute en épocas de buena climatología.

En ningún caso es intención de la normativa expuesta el incrementar la edificabilidad correspondiente a las parcelas de Uso Residencial permitiendo la construcción de cuerpos volados cerrados habitables y no computables como queda expresamente indicado en el apartado 3.1.23.

Es por ello por lo que esta Ordenanza delimita que tipo de actuaciones, relativas a la instalación de cerramientos en terrazas cubiertas, no conllevan la creación de cuerpos volados cerrados, cuya superficie, al perder la condición de espacio exterior, sería incluida en la superficie computable a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada.

De los tipos de cerramiento de las terrazas cubiertas y porches en el Uso Residencial

Proyectadas y / o ejecutadas estas terrazas cubiertas en las viviendas, es voluntad de muchos usuarios el preservar dichos espacios de las inclemencias del tiempo para su uso y disfrute en todas las épocas del año. Dado que existen en la actualidad adecuados sistemas para realizar esta función, surgen iniciativas encaminadas a ampliar las prestaciones de estas terrazas cubiertas, dotándolas de algún tipo de cerramiento acristalado, siendo, fundamentalmente dos las alternativas planteadas:

1. Acristalamientos no permanentes, habitualmente denominados “cortina de cristal”, practicables en el 100% de su superficie y constituidos por vidrios simples y no totalmente estancos al paso del aire.

2. Cerramientos instalados de forma permanente, estancos al paso del aire y parcialmente practicables, ejecutados con carpinterías de perfiles de metálicos, pvc, madera o similar y habitualmente dotados de doble acristalamiento.

De la transformación de los espacios exteriores al instalar cerramientos acristalados y acristalamientos

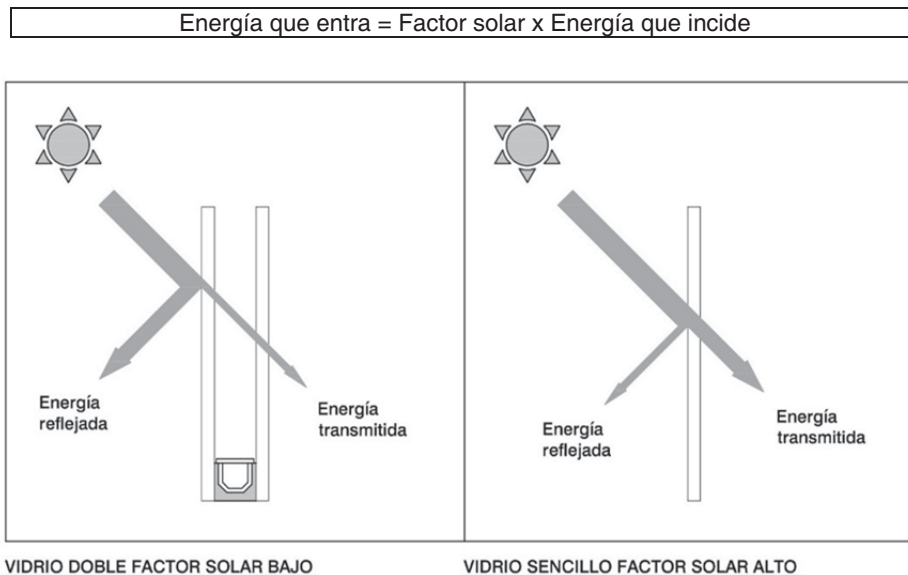
Al objeto de caracterizar el espacio generado en la terraza o porche cubierto en el que se instale algún tipo de cerramiento y con el fin de determinar si se trata de una transformación en un cuerpo volado cerrado o en una terraza cubierta a la que se ha dotado de protección frente a la intemperie, se procede a aplicar los conceptos y definiciones del Código Técnico de la Edificación, en adelante CTE, que constituye el marco normativo mediante el cual se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 38/ 1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación en adelante LOE.

Esta caracterización se realiza en base a las condiciones de habitabilidad y confort de las que están dotados dichos espacios tras la instalación de estos sistemas, en función de las prestaciones de los elementos constructivos que integran su envolvente, fundamentalmente, respecto de sus propiedades de transmitancia térmica y permeabilidad al aire.

Del comportamiento energético de los distintos tipos de cerramiento al respecto de los principios de eficiencia energética en la edificación

Cada uno de los dos tipos descritos, acristalamiento tipo cortina de cristal y cerramiento acristalado, presentan distintos comportamientos en relación a los principios de eficiencia energética en la edificación. Ello es debido, fundamentalmente, al distinto valor de factor solar de los vidrios que los integran.

El factor solar de un vidrio relaciona la energía solar que incide sobre este elemento y la que penetra a través de él. Cuanto más alto sea el factor solar, mayor ganancia de energía solar se produce en el interior, lo que implica un menor aislamiento frente al calor y, por tanto, un mayor incremento de temperatura del espacio delimitado por dicho acristalamiento.



Los vidrios simples poseen un alto factor solar frente a los dobles

El factor solar de los vidrios simples es alto respecto al correspondiente a los vidrios dobles con cámara de aire.

El comportamiento de los dos tipos de instalaciones planteadas se resume de la siguiente forma:

- a) Comportamiento energético del acristalamiento de terraza con vidrio simple cortina de cristal respecto del principio de eficiencia energética en la edificación.

Régimen de invierno

La protección de la terraza con vidrio simple que, como ya se ha indicado, posee un alto factor solar y por tanto una gran capacidad de captar la radiación que incide a través de él, favorece el ahorro de energía demandada para calefacción, dado que el espacio protegido de la terraza se convierte en una galería colectora de calor al ocluir, parcialmente, el aire caliente generado por dicha radiación directa sobre el vidrio, disminuyendo, en días soleados, el salto térmico entre interior y exterior.

Por otra parte, el muro de separación entre terraza y vivienda puede convertirse en un elemento acumulador de energía, reteniéndola cuando se produce el máximo calentamiento del aire ocluido en la terraza y aportándola al interior de la vivienda dosificadamente.

Régimen de verano

La protección de vidrio, al estar constituida por elementos practicables y plegables en el 100 % de su superficie permite restituir al espacio su condición de espacio exterior abierto, lo que favorece la ventilación y enfriamiento de la fachada, evitando, de esta forma, que se produzca el denominado efecto invernadero.

Este efecto invernadero que, en régimen de invierno sí va a favor del ahorro de energía supone en verano un importante incremento de la carga térmica de refrigeración dadas las altas temperaturas que se alcanzarían de no abrirse totalmente. Este tipo de acristalamiento viene a complementar la función encomendada al vuelo de la terraza en régimen de verano al producir el sombreado de la fachada con la consiguiente disminución de la demanda de energía para refrigeración.

Es importante señalar el buen funcionamiento de este sistema teniendo en cuenta el clima de la zona donde se ubica la ciudad de Tres Cantos, con inviernos fríos y veranos calurosos.

- b) Comportamiento del cerramiento permanente acristalado de terraza mediante carpintería estanca.

Régimen de invierno

Dado que se trata de un cerramiento permanente, estanco, no practicable en toda su superficie y dotado de vidrio doble, su funcionamiento es favorable respecto del aislamiento de las bajas temperaturas exteriores, pero dada su baja transmitancia y su bajo factor solar, no funciona como buen colector solar.

Régimen de verano

Su funcionamiento, en la zona climática correspondiente a la ciudad de Tres Cantos es deficiente, dado que favorece la retención de calor por el efecto invernadero citado, impidiendo el enfriamiento nocturno de la fachada y aumentando las cargas térmicas de refrigeración.

Del cómputo de edificabilidad de los espacios exteriores acristalados

La instalación del cerramiento integrado por vidrio sencillo, sin marco y practicable en el 100 % de su superficie, habitualmente denominado "cortina de cristal" no modifica la cualificación de espacio exterior propio de la terraza, en base a los criterios establecidos en el CTE.

Este documento, de obligado cumplimiento, establece la distinción entre recinto habitable, como aquel delimitado por cerramientos que garantizan unas obligadas prestaciones respecto a la permeabilidad al aire y la transmitancia térmica y el recinto no habitable, como aquel que, al no garantizar estas condiciones, no puede ser destinado al uso permanente de personas.

En base a esta cualificación del espacio generado, se considera que la instalación de las denominadas "cortinas de cristal" no altera las condiciones al respecto del cómputo de edificabilidad establecidas en el Plan General dado que estos espacios no pierden la condición de terrazas cubiertas. (espacios exteriores)

Por el contrario, la instalación, en las terrazas cubiertas, de elementos compuestos por carpinterías estancas, permanentes, no practicables en el 100% de su superficie y dotados de vidrios dobles de baja transmitancia térmica, genera espacios habitables cerrados, con las mismas condiciones y prestaciones, en todos los aspectos, que cualquier otra dependencia de la vivienda.

En base a ello, su superficie debe contabilizarse a los efectos del cómputo de la superficie máxima edificada asignada a la parcela.

De las definiciones urbanísticas de cuerpo saliente y elemento saliente del Plan General en relación con los conceptos de espacio ocupable y habitable y el Código Técnico de la Edificación

Como se ha indicado, el CTE define el “recinto habitable” en función de parámetros relativos al confort y salubridad de los espacios (temperatura, ventilación, iluminación etc.).

Por otro lado, el Plan General y el Plan Especial de actualización y mejora de la ordenación urbanística de Tres Cantos en el apartado 3.2.4 Regulación de los entrantes y salientes en fachada aplica el adjetivo “habitable” a espacios susceptibles de ser utilizados por las personas.

Es por esta cualificación por lo que son considerados, en el ámbito urbanístico, cuerpos en oposición a los denominados elementos refiriéndose, éstos últimos, a las partes de un edificio que integran un sistema constructivo pero que no generan espacio susceptible de ser utilizado por los usuarios para desarrollar algún tipo de función (es decir susceptible de ser habitado u ocupado).

Es importante realizar esta aclaración dado que la palabra “habitable” adquiere distinto significado en el CTE y en las definiciones del Plan General y el Plan Especial de actualización y mejora de la ordenación urbanística de Tres Cantos.

Por tanto, se puede concluir que la terraza acristalada mediante una cortina de cristal, constituye un cuerpo saliente que alberga espacio habitable y ocupable, según criterios urbanísticos y que, por otro lado, no genera un “espacio habitable” a los efectos del CTE, dado que no ha perdido su condición de terraza exterior por no estar convenientemente acondicionada para permitir el uso permanente de personas.

DISPOSICIONES GENERALES

En base a las Consideraciones Generales en las que queda argumentado que la instalación de los acristalamientos denominados cortinas de cristal favorece el cumplimiento de los objetivos establecidos en el Plan General y el Plan Especial de actualización y mejora de la ordenación urbanística de Tres Cantos al respecto de fomentar la eficiencia energética en la edificación en el uso residencial mediante la optimización y ejecución de sistemas pasivos que generen ahorro de energía a lo largo de todo el año y, en cumplimiento de la responsabilidad establecida en el apartado 3.4 Condiciones Generales Estéticas del capítulo 3 del Volumen II Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Tres Cantos que establece que cualquier actuación que afecte al conjunto estético de la Ciudad deberá someterse al criterio municipal que se acomodará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, se redacta la presente Ordenanza para la regulación de la instalación de cerramientos acristalados y acristalamientos denominados “cortinas de cristal” en las terrazas cubiertas y porches de los edificios de uso residencial en el suelo urbano del término municipal de Tres Cantos.

Capítulo 1

Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Objeto.*—La presente Ordenanza tiene por objeto regular las características constructivas de elementos verticales acristalados con los que dotar a las terrazas cubiertas y porches de edificios residenciales con el fin de proteger dichos espacios de las inclemencias del tiempo y favorecer la eficiencia energética de las edificaciones determinando las condiciones para su instalación.

Art. 2. *Ámbito de aplicación.*—Quedan sometidos a las prescripciones de esta Ordenanza todas las terrazas cubiertas y porches situados en edificios residenciales tanto en tipología unifamiliar como multifamiliar, existentes en el suelo urbano del término municipal de Tres Cantos.



Capítulo 2

Definiciones

Art. 3. Definiciones.

A) Definiciones generales

Las definiciones generales se corresponden con conceptos establecidos en el Plan General de Tres Cantos al objeto de ser expuestas, matizadas o completadas.

1. Cuerpos salientes y entrantes en fachadas: Son cuerpos salientes los cuerpos habitables y ocupables cerrados, semi cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada según establece el apartado 3.2.4 del Plan Especial de actualización y mejora de la ordenación urbanística de Tres Cantos: Regulación de entrantes y salientes en fachada.

2. Elementos salientes de fachada: Son los elementos constructivos de carácter fijo, no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada de una edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, impostas molduras, vigas, gárgolas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional según establece el apartado 3.2.4 del Plan especial de actualización y mejora de la ordenación urbanística de Tres Cantos: Regulación de entrantes y salientes en fachada.

3. Altura de la edificación: Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera, la rasante natural del terreno, la rasante virtual definida por el Plan General o del nivel de planta baja replanteado topográficamente en la documentación aprobada por el Ayuntamiento, hasta la cara inferior del último forjado horizontal o hasta la cara inferior de la intersección del alero de la última planta con la fachada exterior.

También es el número de plantas de la edificación incluida la planta baja y excluidos los sótanos y la planta ático o bajo cubierta.

4. Altura máxima de la edificación: Es la que establece el Plan General en sus planos de Ordenación o en las determinaciones de las Ordenanzas aplicables a las parcelas.

5. Altura máxima de cubierta: La cubierta de la edificación deberá ajustarse a las alturas máximas de cornisa y cumbre establecidas en la ordenanza correspondiente.

Serán admisibles tanto las cubiertas planas o inclinadas, siempre que su pendiente no sea superior al 100% (ángulo de 45°) y que la altura de cumbre no sea superior a 4,50 m medidos desde la cara superior del último forjado.

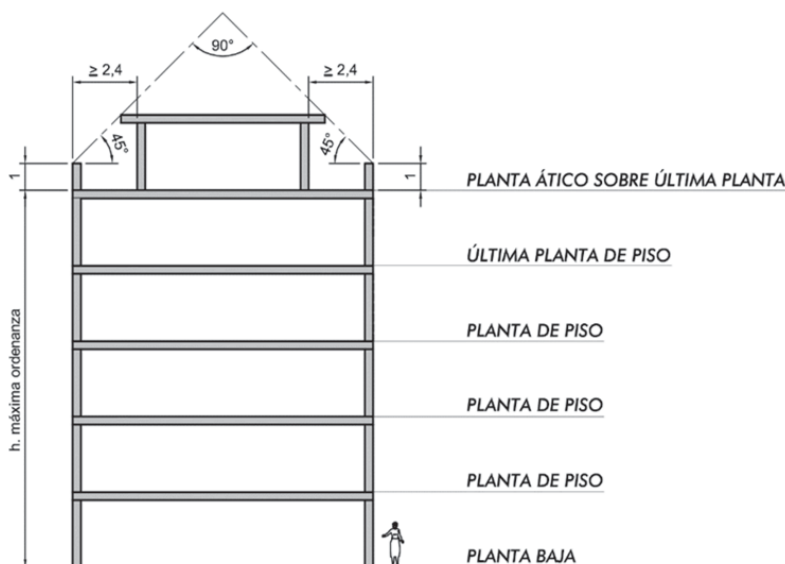
6. Planta baja: Planta de acceso a la edificación cuya cara inferior del forjado de suelo se encuentra a 1,90 m o menos sobre la cota media de las rasantes de la fachada del edificio, o

de la cota media de las rasantes naturales del terreno, rasantes virtuales o viales en contacto con la edificación.

7. Planta de piso: Toda aquella planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

8. Planta bajo cubierta: Toda aquella planta comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

9. Planta ático:



Planta construida por encima de la última planta correspondiente a la altura máxima autorizada. Su fachada deberá estar retranqueada como mínimo 2,40 m. de la línea de fachada de la edificación.

Su cubierta quedará incluida dentro del volumen definido para la altura máxima de cubierta de la edificación.

Sus espacios o elementos constructivos no podrán sobresalir por encima del volumen definido por planos imaginarios trazados con un ángulo de 45° y sobre elevados 1.00 m por encima del último forjado de techo de planta de piso o de la cara superior de la línea de cornisa, con las excepciones indicadas en el Plan General.

10. Terraza descubierta de planta de piso: Espacio exterior descubierta constituido por un cuerpo saliente, conformado por la fachada de la pieza a la que sirve y un forjado de suelo visible que arranca de dicha pieza, encontrándose protegido por una barandilla o antepecho.

11. Terraza cubierta de planta de piso: Espacio exterior constituido por un cuerpo saliente, conformado por la fachada de la pieza a la que sirve, un forjado de suelo visible que arranca de dicha pieza, protegido por una barandilla o antepecho y que se encuentra cubierto por un forjado de techo, o cualquier otro elemento, horizontal continuo, que proteja de la lluvia o sirva para arrojar sombra sobre la fachada.

12. Terraza descubierta de planta ático: Espacio exterior descubierta situado en la planta ático de la edificación, conformado por la fachada de la pieza a la que sirve y el forjado de suelo visible de dicha planta, con acceso, como mínimo, desde una vivienda, encontrándose protegido por una barandilla o antepecho.

13. Terraza cubierta de planta ático: Espacio exterior situado en la planta ático de la edificación, conformado por la fachada de la pieza a la que sirve y el forjado de suelo visible de dicha planta, con acceso, como mínimo, desde una vivienda y cubierto por un forjado de techo, o cualquier otro elemento, horizontal continuo, que proteja de la lluvia o sirva para arrojar sombra sobre la fachada y que se encuentra protegido por una barandilla o antepecho.

14. Terraza cubierta de planta baja: Espacio exterior situado en la planta baja de la edificación, conformado por la fachada de la pieza a la que sirve y el forjado de suelo o solera visible de esta planta y que se encuentra cubierto por un forjado de techo o cualquier otro elemento, en voladizo, que proteja de la lluvia y sirva para arrojar sombra sobre la fachada.

15. Terraza cubierta remetida: Espacio exterior conformado por la fachada de la pieza a la que sirve, que se encuentra situada en un plano interior respecto del plano de fachada del edificio, un forjado de suelo visitable, que arranca de dicha pieza, protegido por una barandilla o antepecho y que se encuentra cubierto por un forjado de techo.

16. Porche en vivienda unifamiliar: Espacio visitable exterior cubierto, situado en la planta baja de la vivienda, que puede estar adosado a la fachada de esta o conformado por la fachada de planta baja y el forjado de techo o cubierta de plantas superiores.

17. Pérgola adosada a fachada: Elemento saliente, ejecutado independientemente de la estructura de la edificación principal, integrado por un conjunto de piezas lineales horizontales y verticales, no estructurales, que sirven de soporte a especies vegetales, textiles plegables o cualquier otro tipo de material ligero, al objeto de conformar una superficie horizontal, permeable al paso del aire, cuyo fin es el de proporcionar sombra al espacio exterior al que sirve, asegurando, así mismo, su correcta ventilación.

18. Cubierta versátil: Las conocidas comercialmente como pérgolas bioclimáticas son cubiertas versátiles que garantizan la estanqueidad frente a la lluvia. Están construidas a base de elementos verticales y horizontales fijos que conforman la estructura portante sobre la que se instalan sistemas de lamas o elementos retráctiles, abatibles u orientables. Incorporan mecanismos de apertura y control que dotan a dicha cubierta de las prestaciones propias de una pérgola con respecto al sombreado y ventilación del espacio exterior en el que se ubican.

19. Alero: Elemento saliente que constituye la parte volada de la cubierta que sirve para desviar las aguas de lluvia y/o arrojar sombra sobre la fachada. En las zonas de retranqueo obligatorio se permitirán aleros con una longitud máxima de 1 m.

20. Cornisa: Elemento saliente, generalmente ornamental, con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

21. Imposta: Elemento saliente, generalmente ornamental, que marca la separación de los diferentes pisos de un edificio y que en algunos casos tiene función de parasol.

22. Viga: Pieza horizontal que, trabajando a flexión, está destinada a soportar cargas estructurales.

23. Falsa viga: Pieza horizontal que, trabajando a flexión, está destinada a soportar cargas estructurales pero sobre la que no se carga ningún elemento estructural. Puede ser una viga de atado entre dos elementos portantes verticales.

24. Cortina de cristal: Sistema constructivo de acristalamiento diseñado con el fin de preservar los espacios cubiertos exteriores de las inclemencias del tiempo (viento y/o lluvia) así como de mejorar la eficiencia energética de los edificios en los que se instalan. Las características constructivas de estos elementos son, con carácter general, las siguientes:

- Estar constituidos por hojas de cristal verticales, de instalación no permanente.
- Ser practicables en el 100 % de su superficie.
- Estar integrados por hojas de vidrios simples de alto factor solar.
- No disponer de marco ni carpintería y no ser totalmente estancos al paso del aire.

25. Cerramiento acristalado: Sistema constructivo instalado de forma permanente, constituido a base de carpinterías estancas al paso del aire, ejecutadas con perfilería metálica, de pvc, madera o similar, parcialmente practicables y dotadas de doble acristalamiento con cámara.

26. Condiciones estéticas: Son las que se imponen a la edificación con la finalidad de salvaguardar la estética urbana.

B) Definiciones del Código Técnico de la Edificación

Se citan a continuación conceptos incluidos en la parte I y en el Documento Básico DB HE Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación que constituye el marco normativo mediante el cual se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la Ley 38/ 1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación en adelante LOE.

27. Cerramiento: Elemento constructivo del edificio que lo separa del exterior, ya sea aire, terreno u otros edificios

28. Recinto: Espacio del edificio limitado por cerramientos, particiones o cualquier otro elemento separador.

29. Recinto habitable: Recinto interior destinado al uso de personas cuya densidad de ocupación y tiempo de estancia exigen unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas. Se consideran recintos habitables, entre otros, los siguientes:

- a) Habitaciones y estancias (dormitorios, comedores, bibliotecas, salones etc.) en edificios residenciales....
- e) Cocinas, baños, aseos, pasillos y distribuidores, en edificios de cualquier uso.

30. Recinto no habitable: Recinto interior no destinado al uso permanente de personas o cuya ocupación, por ser ocasional o excepcional y por ser bajo el tiempo de estancia, sólo justifica unas condiciones de salubridad adecuadas.

31. Elementos de la envolvente térmica del edificio: Cerramientos de los edificios que separan los recintos habitables del ambiente exterior y las particiones interiores que separan los recintos habitables de los no habitables, que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior.

32. Parámetros característicos de la envolvente térmica del edificio: En el caso de los huecos y lucernarios son la permeabilidad al aire y la transmitancia térmica.

33. Permeabilidad al aire: Es la propiedad de una ventana o puerta de dejar pasar el aire cuando se encuentra sometida a una presión diferencial. Se caracteriza por la capacidad de paso de aire expresada en m³/h en función de la diferencia de presiones.

La permeabilidad de las carpinterías de los huecos y lucernarios de los cerramientos que separan los espacios habitables de los edificios con el ambiente exterior se limitan en función del clima de la localidad en la que se ubican, según la zonificación climática establecida en el apartado 3.1.1 del DB HE del CTE).

34. Transmitancia térmica: Es el flujo de calor, en régimen estacionario, dividido por el área y por la diferencia de temperaturas de los medios situados a cada lado del elemento que se considera.

35. Régimen de invierno: Condiciones de uso del edificio que prevalecen durante la temporada de calefacción.

36. Régimen de verano: Condiciones de uso del edificio que prevalecen durante la temporada de refrigeración.

Capítulo 3

De los tipos de cerramiento y acristalamiento y los espacios generados

Art. 4. *Tipos de elementos a instalar en terrazas cubiertas y porches.*—A los efectos de los elementos cuya instalación en terrazas cubiertas y porches regula esta Ordenanza se distinguen dos tipologías:

- 1. Tipo 1. Acristalamiento de terraza mediante cortina de cristal.
- 2. Tipo 2. Cerramiento acristalado estanco.

Art. 5. *Caracterización constructiva del acristalamiento denominado cortina de cristal. (Tipo 1).*—1. Los acristalamientos denominados habitualmente “cortina de cristal”, estarán contruidos a base de hojas de vidrio simple templado, sin marco, con un alto factor solar y, por tanto, con escasa capacidad de aislamiento térmico por carecer de cámara de aire.

2. Las juntas entre los vidrios suelen tener una anchura de entre 8 y 10 mm y normalmente estarán ejecutados a base de perfil plástico transparente.

3. Las hojas acristaladas serán plegables y practicables en el 100 % de su superficie. Su finalidad será proteger la terraza cubierta o porche de la intemperie, especialmente del viento y de la lluvia, fundamentalmente, en el ciclo invernal.

4. En ningún caso podrán tener la consideración de ventanas por carecer de hermeticidad, de manera que se permita la permanente ventilación de la terraza cubierta o porche y, por tanto, de las piezas vivideras vinculadas a dichos espacios.

5. En base a las características de los elementos que la integren (vidrio simple) y su sistema constructivo (instalación sin ningún tipo de marco), no podrán alcanzar las prestaciones determinadas por el CTE para ser consideradas un cerramiento, debiendo tener alta permeabilidad al paso del aire y alta transmitancia térmica.

Art. 6. *Caracterización del espacio de terraza cubierta o porche en el que se realice un acristalamiento mediante la denominada cortina de cristal (Tipo 1).*—1. El espacio generado por la instalación de una cortina de cristal en una terraza cubierta o porche constituirá un recinto no habitable de acuerdo a las definiciones del CTE.

2. No estará destinado a la permanencia de personas.
3. El elemento separador que lo delimite como recinto, no constituirá un cerramiento en los términos definidos en el CTE.

Art. 7. *Caracterización constructiva del cerramiento acristalado estanco (Tipo 2).*—1. El cerramiento acristalado estanco será el instalado de forma permanente, construido a base de carpinterías estancas al paso del aire, ejecutadas con perfilería metálica, pvc, madera o similar, parcialmente practicables y dotadas de doble acristalamiento con cámara.

2. Estos cerramientos tendrán la consideración de puertas o ventanas, con las mismas prestaciones relativas al aislamiento térmico y acústico a las exigidas al resto de huecos exteriores de las viviendas.

Art. 8. *Caracterización del espacio de terraza cubierta o porche en el que se realice un cerramiento acristalado estanco (Tipo 2).*—1. El espacio delimitado por un cerramiento acristalado estanco, instalado en una terraza cubierta o porche, constituirá un espacio cerrado, con las mismas condiciones y cualidades que cualquier otra dependencia de la vivienda. En base a ello, la terraza perderá su condición de espacio exterior de forma permanente.

2. Respecto de los criterios del CTE se tratará de un recinto habitable al estar delimitado por un cerramiento que cumple las prestaciones relativas a transmitancia térmica y permeabilidad al aire constituyendo un espacio interior.

Capítulo 4

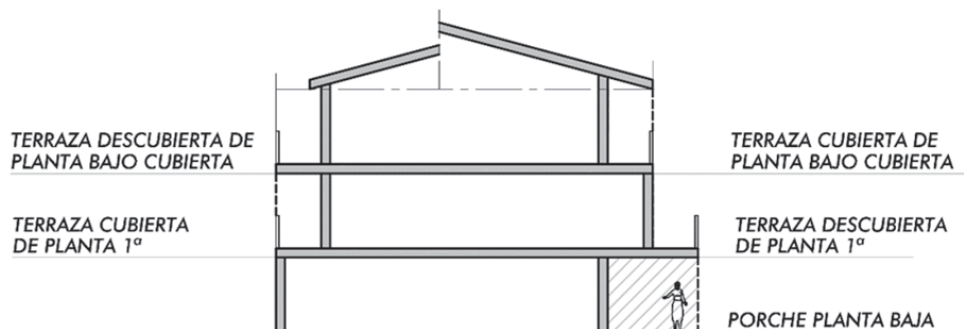
De los espacios susceptibles de ser dotados de cerramientos acristalados y/o acristalamientos tipo cortina de cristal

Art. 9. *Tipología de los espacios exteriores cubiertos en los que es posible la instalación de cerramientos y/ o acristalamiento.*—Siempre que se den las condiciones establecidas en cada uno de los apartados del Capítulo 5 relativas al cómputo de edificabilidad, podrá autorizarse la instalación de los acristalamientos tipo 1 (cortina de cristal) o tipo 2 (cerramientos acristalados) en los siguientes espacios cubiertos en el uso residencial tanto en tipología unifamiliar o multifamiliar:

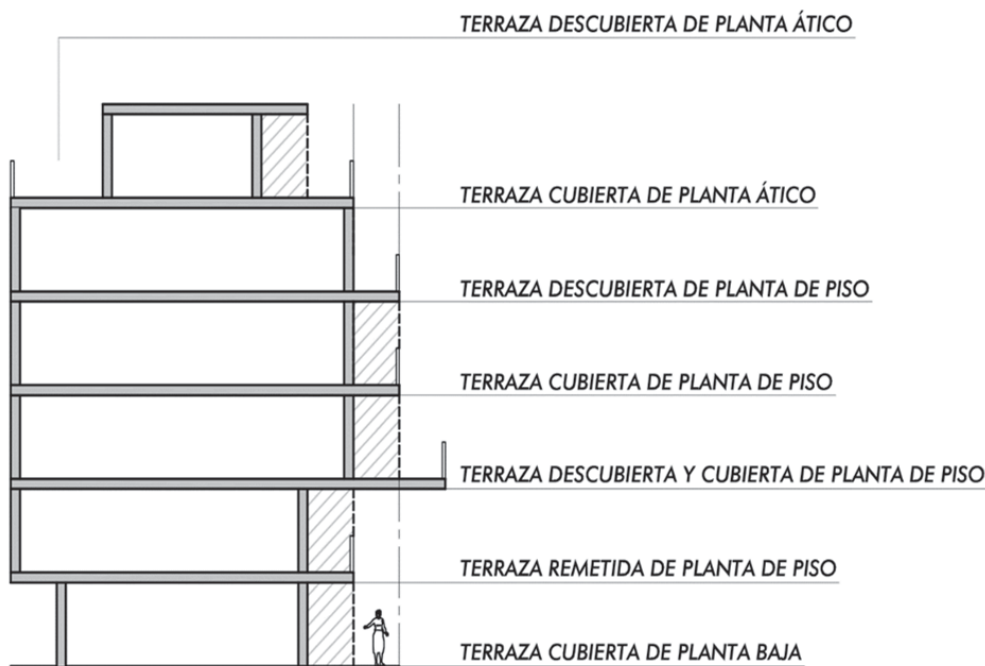
- Terraza cubierta de ático o última planta.
- Terraza cubierta de planta.
- Terraza cubierta sobre planta baja.
- Terraza cubierta remetida.
- Porche en vivienda unifamiliar.

ESQUEMAS

1. Tipologías de porches y terrazas en edificio residencial unifamiliar



2. Tipologías de terrazas en edificio residencial multifamiliar



1. La regulación de los cerramientos y/o acristalamientos se refiere, a su instalación en los espacios definidos por la normativa urbanística como cuerpos salientes de fachada no considerándose la posibilidad de crear nuevos recintos delimitados por los planos de fachada y planos creados por los denominados elementos salientes en dicha normativa.
2. La instalación de cualquier tipo de cubierta en terrazas descubiertas está regulada por lo establecido en el Plan General de Tres Cantos al respecto de la organización de cubiertas y aprovechamiento bajo las mismas.
3. La instalación de cualquier tipo de cubierta en espacios libres en parcelas en uso unifamiliar y multifamiliar está regulada por las correspondientes Ordenanzas del Plan General de Tres Cantos y planeamiento de desarrollo.

Capítulo 5

Del cómputo de edificabilidad y la autorización de instalación de los cerramientos de cristal y/o acristalamientos tipo cortina de cristal

Art. 10. *Terrazas cubiertas y porches de edificios en uso residencial cuya superficie esté incluida en el cómputo de la edificabilidad asignada a la parcela.*—En aplicación del art. 3.4.1 Fachadas de las Normas Urbanísticas generales del Plan General de Tres Cantos, se podrá autorizar tanto la instalación de acristalamiento de las terrazas tipo 1 cortina de cristal como el cerramiento acristalado tipo 2 en los espacios exteriores cubiertos a que hace referencia el artículo 9.

Art. 11. *Terrazas y porches en los que su superficie no esté incluida en el cómputo general de la edificabilidad asignada a la parcela.*—Pueden darse dos situaciones:

- a) La superficie de la terraza no está incluida en el cómputo general de edificabilidad no encontrándose agotada la edificabilidad asignada a la parcela.
 1. En aplicación del art.3.4.1 Fachadas de las Normas Urbanísticas generales del Plan General de Tres Cantos, se podrá autorizar el cerramiento acristalado tipo 2 en la superficie de espacios exteriores a que hace referencia el artículo 9 correspondiente a la superficie no agotada.
 2. En este caso se deberá tener en cuenta, excepto cuando se trate de una vivienda unifamiliar aislada, que la edificabilidad es un parámetro urbanístico asignado a la totalidad de la parcela y no adscrito a una vivienda concreta, produciéndose la intervención municipal sin perjuicio del derecho de propiedad sobre el inmueble afectado y de los derechos de terceros, tal y como establece el art. 152 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
 3. Así mismo se podrá autorizar la instalación de acristalamiento de las terrazas tipo 1 (cortina de cristal) en los espacios exteriores a que hace referencia el artículo 9.
- b) La superficie de la terraza no está incluida en el cómputo general de edificabilidad encontrándose agotada la edificabilidad asignada a la parcela.
Podrá autorizarse, exclusivamente, la instalación del acristalamiento tipo 1 (cortina de cristal) en los espacios exteriores cubiertos a que hace referencia el artículo 9.

Capítulo 6

De las condiciones estéticas y de la aplicación de la normativa urbanística

Art. 12. *Determinaciones al respecto de la coherencia de las actuaciones propuestas con normativa urbanística relativa a la composición de las fachadas y al cómputo de edificabilidad.*—1. Con objeto de salvaguardar la estética urbana así como facilitar el conocimiento de la viabilidad urbanística de las posibles actuaciones en terrazas cubiertas y porches, en la zona del AR Nuevo Tres Cantos, en los edificios de nueva construcción del resto del suelo urbano y en aquellos en los que, por no existir actuaciones precedentes sea posible proyectar una actuación unitaria, las comunidades de propietarios deberán realizar y aprobar una propuesta global de actuación al respecto de todas las fachadas en la que se pretenda, en su día, la instalación de algún tipo de cerramiento o acristalamiento.

2. En dicha propuesta se señalarán todas las terrazas cubiertas o porches sobre los que se pretenda actuar, indicando el tipo de cerramiento acristalado o acristalamiento pretendido.

3. Se describirá, así mismo, la tipología del sistema previsto, modulación de los vidrios, carpinterías, tratamiento de petos y barandillas así como la situación y relación de los elementos a instalar respecto de dichas barreras de protección.

4. En todo caso, deberá darse cumplimiento a lo estipulado en el art. 3.4.1 Fachadas, de las Normas Urbanísticas generales del Plan General de Tres Cantos.

5. Realizada y aprobada la propuesta por las comunidades de propietarios, estas formularán una consulta al Ayuntamiento al respecto de dicha propuesta global con el fin de garantizar la correcta aplicación de los criterios normativos definidos en el capítulo 5, particularizados para el edificio en cuestión.

Capítulo 7*De la tramitación y autorización de las instalaciones*

Art. 13. *Documentación requerida para la tramitación de la autorización municipal.*—1. La solicitud de licencia municipal se tramitará conforme a lo establecido en la legislación de la Comunidad de Madrid para las obras que no precisan proyecto de edificación u obras menores.

2. Cada uno de los interesados presentará, junto con la solicitud de licencia de obra menor, el correspondiente plano de planta, alzado y sección de la terraza cubierta o porche en su estado actual y modificado, justificando, en su caso, la coherencia de la actuación con la propuesta global aprobada por la comunidad de propietarios y cuya adecuación a la normativa urbanística haya sido confirmada por el Ayuntamiento a través de la formulación de la consulta a que hace referencia el artículo 12.

3. En todo caso, deberá acreditarse, en cualquier propuesta de actuación, la coherencia de ésta con el diseño de la fachada del edificio, en cumplimiento de lo establecido en el apartado 3.4.1 Fachadas del capítulo 4, Condiciones generales estéticas, del Plan General de Tres Cantos así como el cumplimiento de la normativa urbanística al respecto del cómputo de edificabilidad.

4. Si la licencia se solicita para actuaciones en viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siempre y cuando no se encuentren ya descalificadas y, de acuerdo a lo establecido por la legislación en materia de vivienda de la Comunidad de Madrid, deberá ir acompañada de la correspondiente autorización del Organismo competente en la materia o de la acreditación de haber solicitado dicha autorización.

5. La licencia urbanística definitiva, en caso de no disponer de dicha autorización, se otorgará sin perjuicio y a reserva de la misma, no adquiriendo eficacia hasta tanto se obtenga aquella.

Art. 14 *Legalización de acristalamientos y cerramientos acristalados ya existentes.*—Se podrá proceder a la legalización de cualquier instalación ya ejecutada, por iniciativa de la propiedad, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

Para ello se deberá presentar la documentación indicada en el artículo 13.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Las condiciones para ejecución de las instalaciones establecidas en los artículos de la presente Ordenanza serán de aplicación tanto para aquellas que inicien la tramitación municipal a partir de la entrada en vigor de ésta como para aquellas pendientes de resolución a dicha fecha.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente ordenanza entrará en vigor tras su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos y una vez transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, el día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Tres Cantos, a 14 de enero de 2019.—El concejal de Administración Municipal y Desarrollo Urbano, Valentín Panojo Gutiérrez.

(03/1.769/19)

