

---

## **ORDENANZA REGULADORA DE LAS ACTUACIONES TENDENTES A LOS CIERRES DE BALCONES EN DETERMINADOS EMPLAZAMIENTOS DEL MUNICIPIO**

**Aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 22.02.1999**

**Publicada en el BOG el 15.03.1999**

---

### **ANTECEDENTES Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La presente Ordenanza pretende regular la actuación consistente en la realización de cierres de balcón en diversas zonas del municipio que se encuentran consolidadas desde el punto de vista urbanístico. Las zonas a las que afecta la presente Ordenanza se encuentran en San Andrés auzoa, Erguin auzoa y Santa Marina auzoa. Dichas áreas, reguladas por las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Arrasate, se encuentran de conformidad a dicho documento consolidadas en su situación actual. Ello significa que se encuentra materializada la potencialidad edificatoria de las mismas, y que la edificabilidad correspondiente a dichos suelos se encuentra al día de hoy agotada.

Teniendo en cuenta que los cierres de balcón implican la incorporación a la vivienda de una superficie no computada como superficie útil de la misma, aumentando en consecuencia el aprovechamiento edificatorio del inmueble, ha sido criterio del Ayuntamiento no permitir la realización de tales cierres en aquellas zonas consolidadas en que la edificabilidad se encuentra agotada.

Ello no obstante, se ha constatado que por diversos propietarios de viviendas se han ejecutado sin contar con permiso municipal de ningún tipo obras de tal carácter. Dichas obras se han realizado además en muchísimas de las ocasiones sin contar ni siquiera con el consentimiento de los vecinos del inmueble, sin ningún criterio unificador en cada una de las edificaciones, lo que lamentablemente ha dado lugar a unos conjuntos caóticos que inciden negativamente en el paisaje urbano. Todo ello con la agravante de que muchas de las obras se ejecutaron hace bastantes años y que las acciones encaminadas a la restauración del orden urbanístico se encuentran prescritas.

En mayo de 1992, con ánimo de impulsar el Plan de Rehabilitación de San Andrés auzoa, la Comisión de Gobierno en aras a paliar el desorden urbanístico creado por la situación descrita, adoptó un acuerdo en virtud del cual se permitía el cierre de balcones en las edificaciones sitas en San Andrés que contaran con un perfil de B + 5. Se condicionaban dichos cierres a la presentación de un acuerdo de comunidad en el que los copropietarios se comprometían a asumir un modelo concreto de carpintería y a homogeneizar la totalidad de la fachada en un plazo que podía oscilar entre 5 y 10 años.

Posteriormente, el 26 de enero de 1993, la entonces Comisión de Obras, Urbanismo y Medio Ambiente fijó criterios para la colocación de miradores en la zona de Garro Jenerala y Errebuelta kalea, ubicados en San Andrés auzoa. De conformidad a dichos criterios se permiten los cierres de balcones en los edificios sitos en Errebuelta kalea, 6, 8 y 10, debido principalmente a las dimensiones mínimas de las viviendas, que cuentan con una superficie de 60 m<sup>2</sup>.

Cambiando de zona, en el barrio de Erguin, en las traseras de las calles Anboto y Udalpe, la casuística ha sido distinta. Si bien para dicha área no ha sido adoptado ningún criterio respecto de los cierres de balcón, lo cierto es que han sido muchos los que han ejecutado tal obra sin permiso municipal. La diferencia con respecto al barrio anterior ha sido que en el caso de Erguin los cierres se han producido de manera homogénea, esto es, todos los cierres se han ejecutado conforme a un mismo modelo, salvaguardando así el orden estético de las fachadas afectadas. Los cierres realizados han sido tantos que ante la petición de licencia para dicha actuación por parte de algunos propietarios el Ayuntamiento ha resuelto la concesión de la autorización, a fin de impulsar precisamente la homogeneización de las fachadas.

Hasta la fecha de hoy no se ha adoptado ningún acuerdo, ni establecido más criterios para la colocación de miradores en otros emplazamientos del Municipio.

Sin embargo, con ocasión de la solicitud de una licencia para el cierre de balcón en el nº5 de Galizia kalea (Santa Marina auzoa), el informe técnico puso de manifiesto que en dicho edificio se habían realizado distintos cierres de balcón en diferentes momentos, dando lugar a un conjunto nada homogéneo. Por otro lado, es de destacar que los balcones cerrados en Galizia kalea llegan a un 60,5%. La fuerte degradación estética consecuencia de lo anterior y la necesidad de homogeneizar las fachadas de las edificaciones llevaron al técnico a proponer que se adoptara en dicha zona una solución semejante a la planteada hace unos años para San Andrés auzoa. Ha de tenerse en cuenta que la citada zona se encuentra también consolidada desde el punto de vista urbanístico y que no admite aumento de aprovechamientos edificatorios.

Así, la Comisión de Obras y Urbanismo, en sesión celebrada el 28 de octubre pasado, planteó hacer extensivo el tratamiento de cierre de balcones en San Andrés auzoa al siguiente ámbito:

- Galizia kalea nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.
- Agerre kalea nºs 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 y 31.

Con fecha 4 de noviembre pasado la Comisión de Obras y Urbanismo confirmó el alcance del tratamiento de cierres sobre el ámbito indicado y expresó la necesidad de normativizar mediante una Ordenanza los criterios anteriormente referidos.

Con el objeto de dar, a efectos de la seguridad jurídica tanto para el Ayuntamiento como para los propios ciudadanos, un rango normativo a los criterios establecidos para el cierre de balcones, se procede a la redacción de la presente Ordenanza, a fin de que previo los trámites oportunos sea aprobada la norma que regule los supuestos de cierre de balcones referidos.

#### **Artículo 1. OBJETO.**

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de las actuaciones consistentes en los cierres de balcón en determinados emplazamientos del Municipio.

#### **Artículo 2. ÁMBITO.**

La presente Ordenanza será aplicable únicamente a las edificaciones que a continuación se relacionan:

#### **SAN ANDRES AUZOA**

Cordoba y Oro plaza, 1  
Cordoba y Oro plaza, 2  
Cordoba y Oro plaza, 4  
Cordoba y Oro plaza, 6  
Cordoba y Oro plaza, 8  
Cordoba y Oro plaza, 10  
Cordoba y Oro plaza, 12  
Aramaio kalea, 1  
Aramaio kalea, 2  
Aramaio kalea, 4  
Aramaio kalea, 6  
Aramaio kalea, 8  
Navas de Tolosa kalea, 2  
Navas de Tolosa kalea, 4  
Navas de Tolosa kalea, 6  
Navas de Tolosa kalea, 8  
Navas de Tolosa kalea, 10  
Navas de Tolosa kalea, 12

Andaluzia kalea, 1  
Andaluzia kalea, 2  
Andaluzia kalea, 4  
Andaluzia kalea, 6  
Andaluzia kalea, 8  
Andaluzia kalea, 10  
Andaluzia kalea, 12  
Maisu Guridi kalea, 1  
Maisu Guridi kalea, 2  
Maisu Guridi kalea, 3  
Maisu Guridi kalea, 4  
Maisu Guridi kalea, 6  
Maisu Guridi kalea, 8  
Leintzibar kalea, 1  
Leintzibar kalea, 2  
Leintzibar kalea, 3  
Leintzibar kalea, 4  
Leintzibar kalea, 6  
Araba etorbidea, 4  
Araba etorbidea, 6  
Araba etorbidea, 8  
Araba etorbidea, 10  
Araba etorbidea, 12  
Araba etorbidea, 14  
Araba etorbidea, 16  
Araba etorbidea, 18  
Araba etorbidea, 20  
Araba etorbidea, 22  
Araba etorbidea, 24  
Araba etorbidea, 26  
Doctor Bañez kalea, 2  
Doctor Bañez kalea, 3  
Doctor Bañez kalea, 4  
Doctor Bañez kalea, 5  
Doctor Bañez kalea, 6  
Doctor Bañez kalea, 7  
Doctor Bañez kalea, 8  
Doctor Bañez kalea, 9  
Doctor Bañez kalea, 10  
Doctor Bañez kalea, 11  
Doctor Bañez kalea, 12  
Doctor Bañez kalea, 13  
Doctor Bañez kalea, 14  
Doctor Bañez kalea, 15  
Doctor Bañez kalea, 16  
Errebuelta kalea, 6  
Errebuelta kalea, 8  
Errebuelta kalea, 10  
Gipuzkoako Foruen plaza, 4  
Gipuzkoako Foruen plaza, 5

## **ERGUIN AUZOA**

Delantera de Erguin kalea, 30  
Delantera de Erguin kalea, 32  
Trasera de Udalpe kalea, 2  
Trasera de Udalpe kalea, 4  
Trasera de Udalpe kalea, 6  
Trasera de Udalpe kalea, 7  
Trasera de Udalpe kalea, 8  
Trasera de Udalpe kalea, 9  
Trasera de Udalpe kalea, 10  
Trasera de Udalpe kalea, 11  
Trasera de Udalpe kalea, 12

Trasera de Udalpe kalea, 14  
Trasera de Udalpe kalea, 16  
Trasera de Anboto kalea, 1  
Trasera de Anboto kalea, 2  
Trasera de Anboto kalea, 3  
Trasera de Anboto kalea, 4  
Trasera de Anboto kalea, 6  
Trasera de Anboto kalea, 8  
Trasera de Anboto kalea, 10  
Trasera de Anboto kalea, 12  
Trasera de Anboto kalea, 14  
Trasera de Anboto kalea, 16  
Trasera de Anboto kalea, 18  
Trasera de Anboto kalea, 20

### **SANTA MARINA AUZOA**

Galizia kalea, 1  
Galizia kalea, 2  
Galizia kalea, 3  
Galizia kalea, 4  
Galizia kalea, 5  
Galizia kalea, 6  
Galizia kalea, 7  
Galizia kalea, 8  
Agerre kalea, 1  
Agerre kalea, 3  
Agerre kalea, 5  
Agerre kalea, 7  
Agerre kalea, 9  
Agerre kalea, 11  
Agerre kalea, 13  
Agerre kalea, 15  
Agerre kalea, 17  
Agerre kalea, 19  
Agerre kalea, 21  
Agerre kalea, 23  
Agerre kalea, 25  
Agerre kalea, 27  
Agerre kalea, 29  
Agerre kalea, 31

### **Artículo 3. CONDICIONES DE LOS CIERRES DE BALCONES.**

En las viviendas sitas en los emplazamientos indicados en el artículo anterior se podrán realizar obras de cierre de balcón, siempre y cuando los interesados presenten un acuerdo de la comunidad de propietarios del inmueble en el que se hagan constar los siguientes extremos:

- El diseño conforme al cual se van a ejecutar las obras de cierre de balcón.
- El compromiso de los copropietarios de que en un plazo de tiempo que puede oscilar entre 5 y 10 años van a proceder a la total homogeneización de la fachada, ésto es, que procederán al cierre de todos los balcones conforme al diseño consensuado entre todos.

### **Artículo 4. EL DISEÑO DE LOS CIERRES DE BALCONES.**

En caso de que los copropietarios no presenten un diseño de los cierres a ejecutar en el inmueble, asumirán el modelo facilitado desde el Ayuntamiento, y se entenderá que los copropietarios se comprometen a su ejecución en el plazo por ellos marcado.

**Artículo 5. EL MODELO DE ACUERDO DE COMUNIDAD.**

El acuerdo de comunidad exigido para las actuaciones de cierre de balcón que habrá de presentarse ante el Ayuntamiento se ajustará al modelo contenido en el Anexo I a la presente Ordenanza.

**ANEXO I**

La Comunidad de Propietarios:

Dirección:

En sesión celebrada, día:

ha adoptado por unanimidad el siguiente acuerdo:

- 1.- Todos los cierres de balcón que se efectúen en el edificio se realizarán de acuerdo con el diseño adjunto.
- 2.- Para el 31 de diciembre del año ..... se habrá homogeneizado la totalidad de la fachada, esto es, para dicha fecha todos los copropietarios habrán cerrado los balcones de conformidad con el diseño acordado.
- 3.- Los vecinos se comprometen a informar del presente acuerdo a los nuevos propietarios, advirtiéndoles de la obligatoriedad de asumirlo.

SOL. PISO	ESKUA MANO	NA DNI	IZEN-DEITURAK NOMBRE Y APELLIDOS	IZENPEA FIRMA

Será responsabilidad de la Comunidad de Propietarios cumplir y hacer cumplir lo acordado.

En Arrasate, a ----- de ----- de -----

EL ALCALDE