

Ref.: c.u. 49/2009

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Moncloa-Aravaca relativa al cerramiento de un soportal de un edificio existente, situado en la calle Arcipreste de Hita nº 5 y nº 7.

Con fecha 1 de Junio de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca relativa al cerramiento de un soportal de un edificio existente, situado en la calle Arcipreste de Hita nº 5 y nº 7, dentro del ámbito de la Norma Zonal 3 grado 1º.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento y Ordenanzas

- Norma Zonal 3 grado 1º nivel c del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- Incluido dentro del ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 0.01) considerado como Conjunto Homogéneo en la categoría de Bloques en Altura, sin tener ningún tipo de catalogación.
- Ordenanza sobre uso y conservación de espacios libres.

Licencias

- Licencia de nueva planta para edificio de viviendas situado en las calles Arcipreste de Hita números 3, 5 y 7, y calle Princesa números 90, 92, 94 y 96, tramitada en expediente nº 520/1964/5176.
- Licencia tramitada con nº de expediente 520/1962/7976, para vallado del mismo solar.

Informes

- Consulta 45/2004 de Coordinación Territorial formulada por el Distrito de Barajas, de fecha 1 de octubre de 2004.
- Consulta 18/96 de Coordinación Territorial formulada por el Distrito de San Blas, de fecha 7 de junio de 1996.

CONSIDERACIONES

La consulta se eleva por parte del Distrito de Moncloa-Aravaca con el fin de dar respuesta a una consulta urbanística común solicitada por la Comunidad de Propietarios Arcipreste de Hita nº 7, relativa a la posibilidad de cerramiento de un soportal en planta baja, correspondiente a un edificio existente ubicado en los números 5 y 7 de dicha calle.

De acuerdo con la documentación aportada, la propuesta presentada por el solicitante consiste en cerrar dicho soportal mediante verjas de perfil de hierro y puertas abatibles, que serán de libre acceso, tanto para los residentes, como para los usuarios de los locales existentes, como para público en general, excepto en horario nocturno en el que se cerraría con acceso único por parte de los residentes.

De acuerdo con los Planos de Ordenación del Plan General, la parcela se encuentra delimitada por alineación de volumetría específica, situándose, el edificio en cuestión, dentro del ámbito de la Norma Zonal 3, asignándole el grado 1 y nivel c, incluyéndose asimismo dentro del APE 0.01, considerado como Conjunto Homogéneo en la categoría de Bloques en Altura, sin tener ningún tipo de catalogación.

El problema se plantea en cuanto a la consideración de dicho espacio, que si bien tiene un carácter claramente privado en cuanto a la titularidad, surgen dudas en lo referente al carácter de uso público o privado del mismo.

Analizadas las licencias de vallado y de nueva planta, concedidas respectivamente el 21 de mayo de 1962 y el 5 de mayo de 1964, obrantes en el archivo municipal, con el fin de obtener información relativa a tal extremo, o al menos la definición del planeamiento antecedente de aplicación, se desprende de la licencia de nueva planta la existencia del citado soportal en la edificación proyectada sin ningún tipo de especificación sobre su naturaleza, y por su parte, en el plano aprobado de la licencia de vallado no se recoge ninguna referencia a dicho soportal, ni se califica el mismo, apareciendo sin embargo

grafuada como servidumbre de paso la comunicación entre las calles Arcipreste de Hita y Princesa. Por otra parte en la licencia de nueva planta el trazado de la acera acomete al soportal coincidiendo dicha definición del trazado de la acera, con el que figura en la cartografía municipal consultada, realizándose el acceso de las personas que abandonan la misma a través del citado soportal, para dar continuidad con el pasaje que atraviesa el edificio, comunicando las calles Arcipreste de Hita y Princesa.

Consultada la documentación existente en la División de Actualización y Archivo de la Sección de Información Urbanística, en referencia al planeamiento antecedente con el que fue concedida la licencia de nueva planta, no se encuentra documentación anterior al Plan General de 1972, figurando como un edificio existente dentro de la Ordenanza 2 de Edificación Cerrada del Plan Parcial de Reforma Interior de los Antiguos Ensanches.

Dicha Ordenanza en lo referente a retranqueos establece que “en las edificaciones que el Ayuntamiento considere mejorar las condiciones de la circulación aumentando el espacio vial, o la visibilidad, se podrán exigir con la tramitación oportuna, retranqueos, chaflanes, servidumbres de pórticos, de paso, y de zonas diáfanos con edificación entre soportes aislados “no habiéndose encontrado ningún documento que acredite tal extremo en el caso que nos ocupa.

Por otro lado, en la documentación aportada por el solicitante, cuya fotocopia se incorpora en la consulta, éste indica que se ha realizado un nuevo trazado de la acera, paralelo al soportal, que comunica con la acera de paso entre las calles Arcipreste de Hita y Princesa lo que ha propiciado desviar el tráfico peatonal, término corroborado por esta dependencia.

En base a todo lo expuesto, nos encontramos ante un espacio de titularidad privada, incorporado en una parcela definida por alineación de volumetría específica, y que en base a lo establecido en el Capítulo Segundo de la Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres, no se encuentra en ninguno de los supuestos considerados para espacios libres de dominio y uso público, por lo que, de acuerdo con el artículo 8 de dicha Ordenanza, en todo caso, tiene la consideración de espacio de dominio y uso privado.

Dado que el trazado de la acera ha sido modificado respecto al de la licencia original y el Plano de Ordenación del Plan General vigente, no siendo necesaria la utilización de dicho soportal para comunicar con el pasaje de acceso entre las calles Arcipreste de Hita y Princesa, nos encontramos en un espacio libre de dominio y uso privado en el que no existe servidumbre de paso respecto al público en general. Por lo tanto, se estará a lo dispuesto en el artículo 13.1. de la Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres estableciendo que “el uso de los espacios libres privados se ajustará a lo dispuesto en los Estatutos aprobados por la Comunidad de Propietarios, pudiendo proceder a su cerramiento o vallado en la forma que determinen las normas u ordenanzas municipales”.

En el caso concreto que nos ocupa, se incorpora una variable más, que es la existencia de locales en dicho soportal, cuyo acceso y condición se verían alterados en el caso de realizarse dicho cerramiento.

A este respecto la Consulta Urbanística de Coordinación Territorial 45/2004, aunque no es un caso análogo hace una remisión a la Consulta Urbanística de Coordinación Territorial 18/96, que por analogía podría ser aplicable, y que en su conclusión permite el cerramiento mediante verjas siempre y cuando no se impida el acceso independiente a los locales no residenciales del edificio. Por ello, en el caso del soportal que nos ocupa y, dada la existencia de dos locales no residenciales en el recinto del mismo, se garantizará que el nuevo cerramiento no menoscabe las condiciones de acceso y visibilidad de los locales existentes, por lo que se deberá solicitar acuerdo de los propietarios de los mismos respecto a la forma, disposición, apertura y ubicación del cerramiento del citado soportal.

Por último, en todo caso, la parcela se encuentra incluida dentro del ámbito del APE 0.01 Centro Histórico, por lo que en el momento de solicitar la actuación pretendida deberá ser informada por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.3.c de las Normas Regulatoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural, debiendo dar cumplimiento a lo regulado en el artículo 4.3.34 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, se considera que se han de aplicar los siguientes criterios:

Dado que se ha ejecutado un trazado de acera alternativo, que permite el acceso desde la calle Arcipreste de Hita con el pasaje que comunica dicha calle con la calle Princesa, podrá autorizarse el cerramiento del soportal ubicado en el edificio existente situado en la calle Arcipreste de Hita números 5 y 7, mediante vallado metálico, ajustándose a lo dispuesto en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, siempre que se garantice el acceso a los residentes del mismo, y con el acuerdo por parte de los propietarios de los locales no residenciales existentes, respecto a la forma, disposición y ubicación a fin de no menoscabar las condiciones de acceso y visibilidad de los mismos, respecto a la situación existente.

En todo caso, y dado que la parcela se encuentra incluida dentro del ámbito del APE 0.01 Centro Histórico, en el momento de solicitar la actuación pretendida, ésta deberá ser informada por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural,

de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.3.c de las Normas Regulatoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural, debiendo dar cumplimiento a lo regulado en el artículo 4.3.34 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Madrid, 2 de Noviembre de 2009