

Ref. CU 06-2023

ASUNTO: Consulta urbanística planteada por La Junta Municipal del Distrito de Moratalaz referente a la posibilidad de disponer un cerramiento delimitador sobre la alineación oficial exterior para la manzana de la C/ Atenas 6 perteneciente al API 14.06 “Ensanche de Pavones”

Palabra Clave: Cerramiento, vallado, dominio privado, uso público.

Con fecha 25 de septiembre de 2023, se eleva consulta urbanística por parte del Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la Junta Municipal del Distrito de Moratalaz (transcrita a continuación), referida a la posibilidad de admitir el cerramiento de la manzana EMC-22 del API 14.06 “Ensanche de Vallecas” sobre su alineación oficial exterior.

“Vista la solicitud formulada por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS de la calle ATENAS NUM 6, que ha dado lugar al expediente de consulta urbanística común número 350/2023/21982 y, de conformidad con el artículo 13 de la Ordenanza 6/2022, de 26 de abril, de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 17 de mayo de 2022), según el cual la consulta urbanística común tiene por objeto informar sobre cuestiones puntuales relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, inmueble o local, así como a las actuaciones urbanísticas permitidas y al procedimiento de tramitación aplicable a cada una de ellas, se procede informar lo siguiente:

ASUNTO:

El interesado realiza la consulta sobre la posibilidad de vallar la totalidad del perímetro de la parcela alegando problemas de seguridad.

CONSIDERACIONES PREVIAS:

Urbanísticamente, el edificio de referencia se encuentra incluido en el API 14.06 Ensanche Este-Pavones Este, parcela EMC-22, el cual tiene unas condiciones particulares descritas en el Plan Parcial Ensanche Este Pavones.



Situación de parcela EMC-22 incluida en el ámbito del API 14.06

Según lo dispuesto en el artículo 33 de las Normas Urbanísticas de dicho PP, el espacio que se pretende vallar se considera en un principio de dominio y uso privado, con la siguiente salvedad. Dichos espacios libres podrán pavimentarse o ajardinarse y los situados frente a comercios serán de uso público excepto en viviendas en planta baja que podrá destinarse a uso exclusivo de las mismas:

“Artículo 33. Espacios libres de parcela.

- 1. Los espacios libres de parcela de dominio y uso privado constituidos por la banda perimetral delimitada por la fachada y la alineación exterior público (...).*
- 2. Los espacios libre perimetrales podrán pavimentarse o ajardinarse. Los situados frente a vivienda en planta baja podrán ser de uso exclusivo de las citadas viviendas. Los situados frente a comercios serán de uso público.”*

En relación con el cerramiento de los espacios libre de parcela, el apartado número 5 de dicho artículo describe la composición permitida del vallado y a su vez no permite cerramiento alguno en fachadas donde exista uso comercial:

“5. Se permitirá el cerramiento de los espacios libre de parcela mediante vallas o tapias hasta una altura máxima de 0,50 m. A partir de esta altura podrán ser de materiales ligeros no opacos o bien permitiéndose la instalación de setos de vegetación de mayor altura. En las fachadas donde exista uso comercial no se autorizará cerramiento alguno de parcela.”

CONCLUSIÓN:

El vallado perimetral de la parcela de referencia será autorizable cumpliendo las condiciones anteriormente descritas, previa presentación de Declaración Responsable Urbanística junto con la documentación establecida en el Anexo II de la Ordenanza de Licencias y Declaraciones Responsables Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid, exceptuando los espacios libres situados frente a fachadas donde exista uso comercial (locales comerciales).

Todo lo cual se informa a los efectos oportunos.”

ANTECEDENTES

- API 16.06 “Ensanche de Pavones” que incorpora el Planeamiento previo “Plan Parcial de Ordenación Ensanche Este-Pavones Este”.
- Licencia de obras de Sustitución para la totalidad de la manzana 711/1995/15195.
- Modificación de licencia original 711/1998/16195.
- CU 01-2022 que formula el Servicio de Medio ambiente y Escena Urbana de la JMD Puente de Vallecas en relación con la solicitud de cerramiento de parcela privada de uso público zona verde y en parte propiedad de Patrimonio municipal del Suelo, así como tipología de vallado en aplicación del artículo 6.10.17 de las NNUU del Plan General de Ordenación de 1997.



Visión general de la manzana



Detalle de calle en fachada de locales comerciales

HECHOS

Se solicita opinión por parte de la Junta Municipal de Distrito de Moratalaz sobre esta cuestión con el fin de poder recabar una mayor información a la hora de tramitar y resolver la Consulta Urbanística Especial solicitada en dicha dependencia municipal con número de expediente 350/2023/21982 sobre el asunto de referencia.

CONSIDERACIONES

- La manzana afectada corresponde con la EMC-22 del *API 14.06 "Ensanche de Pavones"*, la cual obtuvo licencia de obras de Sustitución con número de expediente 711/1995/15195, tramitándose posteriormente una modificación con número 711/1998/16195.
- Las Normas del *Plan Parcial de Ordenación Ensanche Este-Pavones Este* Incorporado al API en su Art. 35, establece dos tipos de usos permitidos, constituidos por el uso principal y los usos compatibles:
 - Uso principal. -
 - Categoría 1ª.- Vivienda de protección oficial.
 - Categoría 2ª.- Vivienda Libre.
 - Usos compatibles según planos 6.1 y 6.2 de Plan Parcial. -
 - Servicios terciarios según plano de ordenación en situación de planta baja. -
 - **Comercial**
 - Oficinas
 - Salas de reunión
 - Industrial en plantas semisótano y planta baja para las siguientes actividades:
 - Almacenaje y suministro mayorista.
 - Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico.
 - Producción artesanal y oficios artísticos.
 - Anejos:
 - Bajo cubierta. -
 - Instalaciones generales de la edificación.
 - Trasteros al servicio de la comunidad.
 - Planta baja. -
 - Salas de comunidad.
 - Dotacional: En cualquiera de sus clases en situación de planta baja.
 - Garaje
- Según lo manifestado en el Art. 33.1 de las normas del Plan Parcial, los espacios libres perimetrales de la manzana delimitados por la línea de fachada y la alineación oficial exterior o pública son de dominio y uso privado. Así mismo, el apdo. 2 de dicho artículo manifiesta que podrán pavimentarse o ajardinarse dichos espacios, y en el caso de existir viviendas en planta baja con

frente a los mismos, podrán hacerlo de uso exclusivo de estas; señalándose por otra parte que los situados frente a comercios serán de uso público.

- Siendo propiedad privada el espacio libre perimetral exterior de la manzana, es el Art. 388 del Código civil el que reconoce a todo propietario, el derecho de “cerramiento de heredades”, sin perjuicio de las servidumbres existentes.
- Por otra parte, la *Ordenanza sobre el Uso y Conservación de Espacios libres*, de 29 de junio de 1984, señala en su Artículo 13.1 que el uso de los espacios libres privados se ajustará a lo dispuesto a los Estatutos aprobados por la Comunidad de Propietarios, pudiendo disponerse un cerramiento o vallado en la forma que determinen las normas u ordenanzas municipales. En este sentido, el apdo. 5 de dicho artículo, manifiesta que se permitirá el cerramiento de los espacios libres de parcela mediante vallas o tapias hasta una altura máxima de 0.50 m., pudiendo disponerse a partir de esta altura materiales ligeros no opacos o bien, la instalación de setos de mayor altura, señalándose expresamente que en las fachadas en las que exista uso comercial no se autorizará cerramiento alguno de parcela.

Esta última circunstancia junto con el uso público como servidumbre impuesta por el Planeamiento para estos espacios, nos hace replantearnos la cuestión ya que dicho carácter está íntimamente relacionado con el horario de actividad de los locales.

Por otra parte, para poder ser considerado dicho uso público, entendemos que no sería necesario la supresión completa de la valla o cerramiento, si se cumple las condiciones de acceso de servicios urbanos.

De lo manifestado se deduce lo siguiente respecto al espacio libre perimetral al que recaen zonas de fachada en planta baja con diferentes usos:

- **Todos los usos a excepción del comercial:** Puede ser vallado de la forma establecida por las normas urbanística:
 - Fachada de vivienda. -
El espacio colindante a la fachada podrá hacerse exclusivo para cada vivienda con la ejecución del correspondiente cerramiento.
 - Fachada de zonas comunes de vivienda (portal accesos, recintos comunales y de instalaciones generales) y resto de usos a excepción del comercial. -
Se podrá disponer un cerramiento o vallado sin divisiones intermedias constituyendo un espacio libre comunal.
- **Uso terciario local comercial:** La normativa nos señala que debe ser de uso público, estableciendo que deberá contar con los accesos abiertos de formas permanente que garanticen el acceso en todo momento de los servicios públicos de las administraciones competentes en horario comercial, pudiendo cerrarse los mismos fuera de este.

CONCLUSIÓN

Una vez descritas las circunstancias que acontecen sobre la consulta planteada, se manifiesta lo siguiente:

- La servidumbre establecida por el Planeamiento vigente referida a la calificación de uso público de los espacios de dominio privado perimetrales de la manzana que tengan fachada a locales comerciales, únicamente debe considerarse en el caso de locales en uso y horario de apertura comercial de los mismos; debiendo garantizarse en este periodo el acceso de los servicios urbanos; pudiendo cerrarse estos sobre la alineación oficial fuera del mismo o por inactividad del local de acuerdo con las características dispuestas para los cerramientos de parcelas en el Art.33.5 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación Ensanche Este-Pavones Este correspondiente con el API 14.06 "Ensanche de Pavones".
- En el caso de que los locales se encuentren en horario de apertura comercial, se considera que dicha servidumbre de uso público se satisface mediante huecos de acceso reglamentarios en el vallado permanentemente abiertos que, no siendo necesaria la apertura permanente de la totalidad del vallado colindante con los locales comerciales.