

Ref.: c.u. 34/2009

ASUNTO: Consulta Urbanística que plantea el Distrito de Moncloa-Aravaca relativa a Licencia de obras de cerramiento exteriores de terrenos en la C/ Altair nº 5.

Con fecha 23 de abril de 2009 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Moncloa-Aravaca relativa a Licencia de obras de cerramiento exteriores de terrenos en la C/ Altair nº 5.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Planeamiento

- *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
Suelo Urbano regulado por la Norma Zonal 8 Grado 1º.*

CONSIDERACIONES

El Distrito de Moncloa-Aravaca, con ocasión de la tramitación de la licencia urbanística de expediente nº 109/2009/01446, formula consulta sobre las condiciones que deben reunir los cerramientos de las parcelas en sus linderos laterales y testeros.

El apartado 2 del artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General, establece que las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 2,50 metros, salvo en zonas de edificación aislada en las que, para el cerramiento a vías o espacios públicos, el propio precepto especifica las soluciones formales admitidas.

Con esta redacción de la norma surge la duda, en primer lugar, de si los linderos de las parcelas en edificación abierta pueden cerrarse o no con vallas de 2,50 metros de altura. La respuesta debe ser afirmativa, puesto que la excepción para las zonas de edificación abierta debe entenderse exclusivamente referida al cerramiento situado sobre la alineación oficial, rigiendo para el resto de los linderos la solución general de vallas de altura inferior a 2,50 metros.

La segunda cuestión que la norma no aclara, afecta a las características físicas del vallado, en concreto si la valla puede ser opaca o tiene que ser diáfana. Cuando las parcelas colindantes se sitúan al mismo nivel, nada se opone a que las vallas de cerramiento sean opacas. Ahora bien, no puede afirmarse lo mismo cuando existen diferencias apreciables de nivel entre las parcelas colindantes, puesto que la incorporación de vallas opacas sobre lienzos ciegos, en algunos casos de dimensiones considerables, perjudica claramente a las parcelas más bajas y puede provocar conflictos de derechos entre sus propietarios.

La respuesta al problema planteado puede encontrarse utilizando de forma analógica el criterio del apartado 1.b.iv del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, único lugar donde la norma contempla la problemática de la colindancia de parcelas a distinto nivel. En efecto, este precepto exige, para edificación aislada y agrupada en hilera o pareada, un estudio de implantación para situar la planta baja del edificio, en los casos de que el terreno natural de la parcela presente soluciones de continuidad respecto de las colindantes, elevándose más de 1,50 metros sobre la superficie de aquéllas, al objeto de aminorar, en el máximo posible, el impacto negativo que producen estas situaciones.

Con este criterio, las diferencias de nivel entre parcelas colindante iguales o menores de 1,50 metros serían intrascendentes y, consecuentemente, las vallas de cerramiento en los linderos podrían ser opacas con altura máxima de 2,50 metros, medida desde la rasante de la parcela elevada. En este caso, se observa que la altura del lienzo opaco máximo en la parcela deprimida sería de 4,0 metros (1,50 + 2,50 m)

Para diferencias de nivel entre parcelas superiores a 1,50 metros, se estima que la incorporación de la valla de cerramiento en la parcela elevada no debería provocar en la parcela deprimida, frentes opacos de altura superior a la del caso anterior (4,0 m). La altura máxima de la valla, en este supuesto, seguiría siendo de 2,50 metros, medidos en la parcela elevada, pero sólo podría ser opaca hasta la altura de 4,0 metros, medidos ahora desde la rasante de la parcela deprimida, completándose el resto de su altura con protecciones diáfanos. En el límite, para diferencias de nivel entre las parcelas colindantes superiores a 4,0 metros, el vallado de la parcela elevada debería estar constituido, en toda su altura, por protecciones diáfanos.

En todo caso, en las obras de nueva edificación en las que resulte necesario el estudio de implantación al que se refiere el apartado 1.b.iv del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, este instrumento previsto para reducir los impactos negativos de la colindancia de parcelas a distinto nivel, debería contemplar la solución formal del cerramiento de la parcela.

A este respecto, cobra especial relevancia definir la nivelación del terreno natural en relación con las plataformas que se hayan podido crear o se tenga previsto ejecutar, a cuyo efecto el estudio de implantación deberá incluir en su documentación las suficientes secciones longitudinales y transversales del terreno sobre el que se actúa, referenciadas a las calles perimetrales a la actuación, entendiéndose, a estos efectos, que la línea que define la rasante del terreno natural será la recta que une las alineaciones oficiales de los viarios enfrentados.

Por último, debe tenerse en cuenta que el objetivo del criterio expuesto es evitar posibles conflictos de derechos entre los propietarios de las parcelas colindantes. Consecuentemente, si existe acuerdo de los propietarios, formalizado en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, el vallado de la parcela más alta podría ser opaco con independencia del desnivel existente entre las parcelas.

CONCLUSIÓN

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

1 – En zonas de edificación abierta las parcelas podrán cerrarse en sus linderos con otras parcelas con vallas de 2,50 metros de altura máxima.

2 – Cuando las parcelas colindantes se sitúen al mismo nivel o con diferencias de nivel inferiores a 1,50 metros, las vallas de cerramiento en los linderos podrán ser opacas. Para diferencias de nivel superiores a 1,50 metros, la valla de cerramiento de la parcela elevada podrá tener una parte inferior opaca, completándose el resto de su altura con protecciones diáfanas, de tal forma que no se produzcan frentes opacos de más de 4,0 metros de altura en la parcela deprimida. Para desniveles mayores de 4,0 metros, la valla de cerramiento de la parcela elevada estará constituida por protecciones diáfanas en toda su altura.

3 – Para obras de nueva edificación en las que resulte necesario el estudio de implantación al que se refiere el apartado 1.b.iv del artículo 6.6.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, éste deberá contemplar la solución formal del cerramiento de la parcela.

4 – Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las parcelas colindantes, formalizado en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, las vallas de cerramiento podrán ser opacas con independencia del desnivel existente entre las parcelas.

Madrid, 9 de julio de 2009