

Ref: c.u. 17/10

**ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Barajas relativa a la licencia para el cerramiento parcial de una parcela sita en Avenida de Consejo de Europa, nº 4.**

Con fecha 25 de febrero de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Barajas relativa a la licencia para el cerramiento parcial de una parcela sita en la Avenida del Consejo de Europa, nº 4.

A la consulta planteada le son de aplicación las siguientes:

### CONSIDERACIONES

Se plantea la posibilidad de conceder una licencia urbanística para completar el cerramiento de una parte de una parcela destinada a logística de transporte.

La superficie total de la parcela es de 28.843 metros cuadrados, correspondiendo su titularidad a una misma entidad con la siguiente peculiaridad. El 78,22 % (22.560,99 m<sup>2</sup>) le pertenecen en pleno dominio. El 21,78 % (6.281 m<sup>2</sup>) le corresponden a la misma en pleno dominio, perteneciendo su usufructo a Madrid Espacios y Congresos quien, a su vez, mediante la correspondiente concesión para la implantación de una Estación de Servicio, se lo ha cedido a Servicar Campo de las Naciones, S.A.

La licencia urbanística solicitada es para completar el cerramiento, mediante valla metálica, del 78,22% referido con el fin de poder garantizar el mantenimiento del suelo afectado, en las debidas condiciones de seguridad.

La licencia ha sido denegada con base en una serie de consideraciones estrictamente urbanísticas sin entrar a valorar la situación jurídica de la parcela. Entre ellas se señalaba que la solicitud del vallado debía referirse a la totalidad de la parcela al estar destinada toda ella a “dotación de logística del transporte” y no a una parte de la misma, resultante de una segregación realizada en la parcela originaria para su incorporación a la colindante (destinada a dotación de servicios públicos en su clase de instalación de suministro de combustible para vehículos) pues tal actuación supondría una alteración de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan Especial de Definición y Mejora de la Red Pública de infraestructuras en la parcela municipal situada en la Avenida del Consejo de Europa, en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 21.06 “Campo de las Naciones”, distrito de Barajas, con la consiguiente desvirtuación de su contenido.

En primer lugar hay que tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 7.15.31 de las Normas Urbanísticas (NN.UU.) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM), en cuya virtud *“para el desarrollo de los terrenos calificados para logística para el transporte será necesaria la previa redacción del correspondiente Plan Especial”*.

En cumplimiento de este precepto se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid con fecha 30 de enero de 2003, el referido Plan Especial de Definición y Mejora de la Red Pública de infraestructuras en la parcela municipal situada en la Avenida del Consejo de Europa, en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 21.06 “Campo de las Naciones”.

El Plan Especial podrá modificar el régimen de usos asociados establecido en el Capítulo 7.2 de las NN.UU. y determinará las condiciones de edificación no recogidas en el Plan General (artículo 7.15.32-3 NN.UU.).

Así, serán las determinaciones que contenga este Plan Especial las que deban respetarse en todo caso, debiendo acudir únicamente a lo establecido por las NN.UU. del Plan General si nada prevé o bien si hace una remisión expresa al mismo.

Este Plan Especial tiene por objeto el la ordenación pormenorizada de la parcela descrita anteriormente, la cual tiene una única calificación del suelo: Dotacional para el transporte en su clase de logística para el transporte. Para ella, este Plan ha previsto un régimen de usos compatibles así como también ha determinado los usos que con carácter de asociados pueden implantarse en la parcela.

Sin entrar a valorar este régimen de usos, hay que señalar que puede procederse al cerramiento de parte de una parcela siempre que se respeten las determinaciones del artículo 6.10.17 de las NN.UU. en cuanto a las condiciones constructivas; altura, material, etc. En ningún caso una valla puede presuponer una segregación urbanística de una parcela, no teniendo su construcción ningún tipo de efecto jurídico ni registral al tratarse de elemento funcional (piénsese en un vallado de separación de una zona de huerto o de piscina del resto del jardín).

No obstante, en el presente caso, el Plan Especial ha establecido la siguiente condición: “En la ordenación que se propone se considera que las zonas de estacionamiento al aire libre deben quedar unidas e imbricadas con todos los servicios que ofrece la Estación de Suministro de Combustible existente en la parcela urbanística colindante, no construyendo ni existiendo, de común acuerdo en caso con la empresa titular de la gasolinera, límites físicos, vallas o cerramientos entre ambos espacios, que quedarían integrados en un único uso al servicio del automóvil y del transporte.”

De esta forma se pone de manifiesto que en la parcela colindante (que hace esquina y da frente a la glorieta) existe una gasolinera la cual no es objeto del referido Plan

Especial pero que está vinculada de forma directa con la parte de la parcela cuyo usufructo pertenece al Ayuntamiento y que se encuentra cedido a Servicar Campo de las Naciones, S.A., albergando zonas de aparcamiento al aire libre que suponen una continuidad con la estación de servicio y por lo que se estableció la citada condición.

## **CONCLUSIÓN**

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

Se considera que siempre que se respete la condición establecida en el Plan Especial de Definición y Mejora de la Red Pública de infraestructuras en la parcela municipal situada en la Avenida del Consejo de Europa, en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado 21.06 "Campo de las Naciones", de fecha 30 de enero de 2003, podrá acordarse el vallado de la parcela de conformidad con las determinaciones establecidas en el artículo 6.10.17 de las NN.UU.

Madrid, 18 de junio de 2010