

Ref: CU. 44/2014

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Chamberí en relación con la posibilidad de autorizar el cerramiento de las embocaduras a la vía pública del espacio libre interior delimitado por las edificaciones existentes sitas en las calles Hilarión Eslava nº 19 y 21, Fernando el Católico nº 75 y Arcipreste de Hita nº 10.

PALABRAS CLAVE: Espacios Libres. Cerramientos.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM) Grado 1º de la Norma Zonal 3 “Volumetría Específica”
- Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 0.01)

Ordenanzas:

- Ordenanza sobre Uso y Conservación de los Espacios Libres.
- Ordenanzas Municipales de la Edificación de 1950.

Consultas Urbanísticas:

- Consulta urbanísticas nº 27/2008, resuelta por informe de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU de 4 de noviembre de 2008.

Acuerdos:

- Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo adoptado en Sesión de 3 de octubre de 1967.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1967/7228, concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de 19 de diciembre de 1967.

CONSIDERACIONES:

El conjunto edificatorio formado por los edificios residenciales existentes sitos en las calles Hilarión Eslava nº 19 y 21, Fernando el Católico nº 75 y Arcipreste de Hita nº 10, contiene en su interior un espacio libre que se encuentra abierto, mediante dos embocaduras de doce y diez metros, respectivamente, a las calles Arcipreste de Hita y Fernando el Católico. A través de este espacio libre y mediante las escalinatas dispuestas en sus embocaduras, se realiza el acceso a una serie de locales de uso no residencial situados en las plantas inferiores de los edificios del conjunto, por debajo de la rasante del viario público circundante. En la actualidad, estos espacios libres se encuentran permanentemente abiertos al exterior de la manzana, lo cual provoca molestias varias a los residentes de los edificios del conjunto, por lo que su Mancomunidad de Propietarios, titular del espacio libre y responsable de su mantenimiento, conservación y limpieza, ha consultado al Distrito de Chamberí sobre la viabilidad urbanística de su cerramiento mediante elementos abatibles de cerrajería, que permanecerían abiertos durante el día y se cerrarían durante la noche, una vez que todos los locales a los que dan acceso estuvieran cerrados al público. Sobre la posibilidad de autorizar el cerramiento pretendido interesa el Distrito el criterio de esta Secretaría Permanente.

Desde la construcción del conjunto edificatorio al que pertenecen hasta la actualidad, los espacios libres objeto de consulta han permanecido abiertos y sin limitación alguna para el tránsito peatonal. Para determinar si es factible su cerramiento, siguiendo los criterios expuestos en el informe de esta Secretaría Permanente de 4 de noviembre de 2008, que resolvió la Consulta urbanísticas nº 27/2008, es necesario determinar si estos espacios libres están vinculados al uso público por una determinación de planeamiento, en cuyo caso su cerramiento sería inviable, o si, por el contrario, son de uso privado y su apertura sin restricciones a los ciudadanos en general obedece exclusivamente a su funcionalidad de acceso a los locales de los bajos de los edificios que los conforman, situación en la que sería posible su cerramiento, garantizando el normal y natural funcionamiento de los locales a los que sirven y con respeto de las prescripciones de la Ordenanza sobre Uso y Conservación de los Espacios Libres.

Al conjunto edificatorio que contiene los espacios libres analizados, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid lo incluye en el ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 0.01); a su vez, regula sus condiciones de ordenación mediante la asignación del grado 1º de la Norma Zonal 3 "Volumetría específica", razón por la que su manzana queda delimitada en el Plano de Ordenación del PGOUM mediante alineación en volumetría específica (alineación verde), que no aporta, tal como se desprende de lo indicado en el apartado 2 del artículo 6.2.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, definición de la naturaleza, pública o privada, de los espacios libres interiores a ella.

El conjunto edificatorio al que pertenecen los reiterados espacios libres se construyó al amparo de la licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 520/1967/7228, concedida por Decreto del Sr. Delegado de Obras y Servicios Urbanos de 19 de diciembre de 1967. Si bien la ordenación de aplicación al proyecto de edificación autorizado en la citada licencia era la establecida en la Ordenanza Quinta "Zonas de edificación normal en el ensanche" de las Ordenanzas Municipales de la Edificación de 1950, que contemplaba edificación en altura, alineada a vial y con patios de manzana interiores, por Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, adoptado en Sesión de 3 de octubre de 1967, se admitió, a propuesta de la promotora propietaria del solar, una ordenación distinta que se apartaba de la directa aplicación de la ordenanza de referencia, de tal forma que la nueva edificación:

*“...retranquea las fachadas, no rebasa el gálibo a 45º en la edificación, **abre el patio de manzana por dos calles de peatones**, y el volumen edificable incluida la parte bajo rasante, es de 4.452,00 m³ menor que la solución clásica en Ordenanza 5.”*

Se comprueba, a la vista del Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de octubre de 1967, que el espacio libre interior en estudio tiene la naturaleza de patio de manzana y que sus dos embocaduras son calles peatonales, aunque el Acuerdo no explicita su naturaleza pública o privada. Lo que sí puede descartarse con rotundidad es el dominio público de estos espacios libres, puesto que no tan solo no fueron cedidos previamente a la concesión de la licencia, sino que, además, ésta autorizó su ocupación bajo rasante para garaje. En cuanto a la posibilidad de que se trate de espacios de dominio privado y uso público, también debe desestimarse esta opción, puesto que la vinculación al uso público implica tales limitaciones al derecho de propiedad que, en caso de así haberse establecido, debería haber quedado nítidamente y expresamente recogida en el Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo y en las prescripciones de la consiguiente licencia, lo cual no sucedió.

Queda, por tanto, para resolver el problema planteado, recurrir a los criterios de la Ordenanza sobre Uso y Conservación de los Espacios Libres, que establece, en su artículo 3, que son vías de dominio y uso privado, aparte de las que figuran expresamente con tal carácter en el planeamiento, *“los fondos de saco para el acceso a bloques interiores de una manzana o a parcelas unifamiliares o multifamiliares de propiedad privada...”* En el caso en estudio, las dos penetraciones peatonales que confluyen en el patio de manzana pueden considerarse fondos de saco independientes cuya utilidad es permitir el acceso a los locales interiores del complejo edificatorio. En puridad, los locales no son “bloques” pero, al igual que ellos, son elementos edificatorios “interiores de una manzana” a los que es necesario dar acceso, razón por la que se estima que el supuesto de hecho analizado queda subsumido en los contemplados en el citado precepto normativo, pudiendo afirmarse, consiguientemente, que nos encontramos ante calles peatonales de dominio y uso privado.

Una vez concluido lo anterior, tratándose de espacios de dominio y uso privado, no existe inconveniente para autorizar su cerramiento mediante elementos de cerrajería situados sobre la alineación oficial, si bien, conforme con lo establecido en el artículo 12 de la Ordenanza sobre Uso y Conservación de los Espacios Libres, éstos deberán ser abatibles para permitir el libre acceso de los servicios públicos y será obligado disponer de guarda o conserje mientras permanezcan cerrados. Por otra parte, debido a la propia funcionalidad del viario privado, su cerramiento deberá mantenerse abierto durante toda la jornada de apertura de los locales a los que da acceso. Asimismo, se recuerda que al estar incluido el conjunto edificatorio en el Área de Planeamiento Específico de Centro Histórico (APE 0.01), la solicitud de licencia que se formule para autorizar el cerramiento deberá ser dictaminada por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural, que podrá, en materia de su competencia, imponer condiciones adicionales.

CONCLUSIÓN:

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, respecto a la posibilidad de autorizar el cerramiento de las embocaduras del espacio libre interior del conjunto edificatorio constituido por los edificios residenciales existentes sitos en las calles Hilarión Eslava nº 19 y 21, Fernando el Católico nº 75 y Arcipreste de Hita nº 10, esta Secretaría Permanente considera que:

1.- Según los datos obtenidos de la consulta del antecedente de la licencia de nueva planta de expediente nº 520/1967/7228 y del Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 3 de octubre de 1967, y mediante la aplicación de los criterios del artículo 3 de la Ordenanza sobre Uso y Conservación de los Espacios Libres, puede afirmarse que los espacios libres referidos se corresponden con el patio de manzana del conjunto edificatorio y a dos calles peatonales de dominio y uso privado que lo unen al viario público, con la finalidad de permitir el acceso a los locales de uso no residencial situados en las plantas inferiores de los edificios del conjunto.

2.- Podrá autorizarse el cierre de las calles peatonales privadas mediante cerramientos abatibles situados sobre la alineación oficial, siempre que se mantengan abiertos durante toda la jornada de apertura de los locales a los que dan acceso, y que, conforme con lo previsto en el artículo 12 de la Ordenanza sobre Uso y Conservación de los Espacios Libres, no se limite el libre acceso de los servicios públicos, disponiendo para ello de guarda o conserje mientras permanezcan cerrados. Asimismo, los cerramientos que se autoricen respetarán las condiciones adicionales que, en su caso y en materia de su competencia, les imponga la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural en su dictamen preceptivo.

Madrid, 15 de octubre de 2014