

Ref.: c.u. 34/2010

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea el Distrito de Hortaleza sobre la posibilidad de disponer un cerramiento de parcela a vías públicas superior a 2,50 m.

Con fecha 7 de mayo de 2010 se eleva consulta urbanística a la Secretaría Permanente efectuada por el Distrito de Hortaleza sobre la posibilidad de disponer un cerramiento de parcela a las calles Pepe Hillo y a Champagnat superior a 2,50 m.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES

Licencias

- Solicitud de licencia urbanística con nº de expediente 118/2006/2540 para cerramiento y caseta de seguridad de vivienda.

Informes

- Informe de la Secretaria Permanente Comisión Seguimiento e Interpretación O.M.T.L.U de fecha 9 de julio de 2009, en contestación a la consulta formulada por el el Distrito de Moncloa-Aravaca, (c.u. 34/2009)

CONSIDERACIONES

El art. 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, (en adelante NN.UU) establece las determinaciones sobre los cerramientos de parcela y en especial los cerramientos de parcela a vías o espacios públicos en zonas de edificación aislada, como es el caso de la consulta.

En este artículo se especifica que en zonas de edificación aislada, el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

c) Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.

Aunque de forma expresa no se indica en el artículo desde donde se debe realizar la medición de la altura del cerramiento, se puede deducir que será en relación a vía pública a la que da frente, es decir desde la rasante de la acera, criterio éste establecido en las normas particulares de diversos APE de Colonias Históricas donde se dice que *“la medición de la máxima altura del cerramiento de parcela se hará en cada caso respecto a la rasante mas alta de la acera (para el lindero frontal) o del terreno mas elevado a cada lado de los linderos laterales”*.

La parcela objeto de la consulta tiene una configuración de esquina con frente a dos calles en pendiente y con una "cota de nivelación de planta baja " que está por encima de la rasante. En supuestos como este será necesario conjugar las determinaciones de altura máxima del cerramiento a vías públicas y las exigencias de seguridad con el fin de limitar el riesgo de caída en las zonas donde existan desniveles o diferencias de cota susceptibles de ser protegidos con barreras en aplicación de la exigencia básica de protección de desniveles establecidas en el Documento Básico SU de Seguridad de Utilización o en su caso Documento Básico SUA de Seguridad de Utilización y Accesibilidad. Además es importante indicar que el cerramiento de parcela en situaciones como esta donde la cota de nivelación está por encima de la rasante forma parte del muro de contención de ese terreno elevado.

Con estas premisas parece adecuado adoptar las siguientes soluciones:

1. La altura del cerramiento desde la vía pública, el cual, lógicamente será opaco, estará determinado e impuesto por la diferencia de cota entre ésta y la de nivelación de planta baja. A partir de ese nivel la altura del cerramiento estará determinada por la altura máxima especificada en el art. 6.10.17 de las NN.UU y la altura necesaria para cubrir la función de barrera de protección de desniveles establecida en el apartado 3 del DB SU o DB SUA, sección SU o SUA 1, seguridad frente al riesgo de caídas, es decir *tendrán, como mínimo, una altura de 0,90 m cuando la diferencia de cota que protegen no exceda de 6 m y de 1,10 m en el resto de los casos* y siempre tomando como referencia la cota de nivelación de planta baja. Con estos condicionantes la altura del cerramiento será:
 - a) la suma de la parte desde la rasante hasta la cota de nivelación de planta baja mas la correspondiente a barrera de protección que si resulta inferior a 2,50 m medida desde la rasante de la acera, el cerramiento podría alcanzar esta altura máxima.

- b) igual que en el apartado anterior, pero si la suma resulta superior a 2,50 m medida desde la rasante de la acera, el cerramiento deberá tener como altura máxima el resultado de la suma sin poder incrementarla.
2. Será necesario cumplir o ajustar la solución en lo mas posible a la determinación establecida en la letra b) del apartado 2 del art. 6.10.17 de las NN.UU que regula que los cerramientos *no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros*; por ello si la parte necesariamente opaca correspondiente a la parte de muro de contención supera la altura de dos (2) metros, el resto del cerramiento hasta la altura máxima que resulte se resolverá mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares.
 3. Cuando el cerramiento de frente a calles con pendientes la altura se determinará conforme a las reglas anteriores y tomando como medición de la máxima altura del cerramiento de parcela la rasante mas alta de la acera, pero si la longitud de dicho cerramiento es superior a veinte (20) metros, se descompondrá el mismo en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.

En la consulta se indica que la solución de cerramiento presentada supera la altura máxima especificada en el art. 6.10.17 de las NN.UU debido a que la cota de nivelación de la planta baja está por encima de la cota de rasante de las aceras y a que da frente a calles con pendiente y además por motivos de seguridad. Ante esta última circunstancia la letra c) del apartado 2 del referido artículo establece, como ya se ha reproducido anteriormente, que *“aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente”*, entendiendo como tal órgano competente en relación a las medidas de seguridad aquel que tiene atribuidas las competencias de seguridad ciudadana integrado en el Área de Gobierno de Seguridad y Movilidad.

El vigente Plan General ha previsto la existencia de esta problemática y con objeto de reducir los impactos negativos de la existencia de parcelas a distinto nivel con respecto a las colindantes y respecto a las vías o espacios públicos en zonas de edificación aislada, en las obras de nueva edificación en las que se de este supuesto, resulta necesaria la presentación de un estudio de implantación, tal y como se refiere el apartado 1.b).iv) del artículo 6.6.15 de las NN.UU, siendo este instrumento a través del cual se debe contemplar la solución formal del cerramiento de la parcela respecto a las colindantes y a las vías o espacios públicos.

CONCLUSIÓN

A la vista de lo hasta aquí expuesto, esta Secretaría Permanente considera que con los datos facilitados en la consulta y con la solución propuesta en la misma, se puede concluir que:

- La solución de cerramiento propuesta con los datos que se recogen en el expediente de solicitud de licencia, con base a las condiciones tipológicas de la parcela, podría adaptarse *a priori* a las reglas expresadas en el presente informe. La posibilidad planteada de superar por motivos de seguridad la altura de los cerramientos en las cuantías proyectadas, debería ser analizada y justificada por el órgano competente en materia de seguridad ciudadana del Área de Gobierno de Seguridad y Movilidad.
- No obstante, para una mejor justificación y comprensión de la misma, se habría de presentar un estudio de implantación que, como se indicaba en la c.u. 34/2009 defina 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.

Madrid, a 02 de junio de 2010