

Ref: c.u.a. 34/2012

ASUNTO: Consulta urbanística que formula la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades al respecto de la altura máxima que podrían alcanzar los cerramientos de las parcelas destinadas al uso dotacional deportivo según el artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Con fecha 25 de octubre de 2012, se eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente efectuada por la Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, en la que se plantea cual sería la altura máxima que podrían alcanzar los cerramientos de las parcelas destinadas al uso dotacional deportivo según el artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Acuerdos:

- Acuerdo nº 187 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en la Sesión de 26 de julio de 2001.

CONSIDERACIONES:

La Agencia de Gestión de Licencias de Actividades, plantea a esta Secretaría Permanente la problemática que le ha surgido en varios expedientes respecto de la altura máxima que pueden tener los cerramientos de parcelas destinadas al uso dotacional deportivo, según lo establecido en el artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOU) y a la vista de los criterios expresados en el Acuerdo nº 187 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en la Sesión de 26 de julio de 2001.

La Comisión de Seguimiento del Plan General en su Acuerdo nº 187, referente a la “*altura de coronación y separación a linderos de cerramientos acristalados de pistas deportivas de Padel*”, realizó la siguiente interpretación:

“1º. *Las zonas de retranqueo o separación mínima a linderos constituyen una transición gradual entre espacios libres de diferentes titularidades, que podría resultar afectada negativamente en el caso de que los “cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas” ubicados en estas zonas superasen “la cota de coronación de los muros de cerramiento de las parcela” (Art. 6.10.20.2 de las NN.UU.)*

2º. *En consecuencia los cierres laterales de las instalaciones deportivas descubiertas ubicados en zonas de retranqueo o separación mínima a linderos, aunque estén realizados mediante paredes acristaladas, no podrán superar la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.”*

Según esta interpretación, los cerramientos de pistas deportivas situadas en espacios de retranqueo o separación a linderos no podrán superar la altura establecida como máxima en el apartado 2 del artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. Ahora bien, hay que tener en cuenta que la casuística que contempla el Acuerdo trascrito es el de parcelas, comúnmente de uso residencial, en las que se disponen pistas deportivas en sus espacios libres como elemento común de uso lúdico para los ocupantes del edificio, por lo que no contempla ni puede aplicarse a las parcelas calificadas y destinadas al uso dotacional deportivo, que comprende, según lo especificado en el apartado 2.b del artículo 7.7.1 de las Normas Urbanísticas, “*...las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas*”. El caso de este tipo de parcelas debe entenderse integrado en el subapartado “c” del apartado 2 del artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que dice: “*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.*”

Indiscutible, una parcela de uso deportivo, con varias pistas y campos de distintos deportes (tenis, baloncesto, fútbol, frontón, etc.), con un cerramiento de altura insuficiente para evitar que, en el natural desarrollo de su actividad, los balones y pelotas lo rebasen, produciría importantes molestias a los ocupantes de las parcelas colindante y a los usuarios de la vía pública, provocando en ocasiones, incluso, situaciones de peligro para ellos (el balón que golpea a un niño en la cabeza o el que choca contra el parabrisas de un vehículo que circula por la calzada); aparte de la evidente disfunción para el normal desarrollo de la actividad deportiva que ello supondría.

Consiguientemente, las parcelas destinadas al uso dotacional deportivo deberán establecer, justificada e individualizadamente, la altura de su cerramiento, con el fin de evitar molestias a los usuarios de las parcelas colindantes y de la vía pública y garantizar su seguridad. Correspondrá al Órgano Municipal competente para la concesión de la correspondiente licencia urbanística, a la vista de la justificación realizada por el solicitante y valorando las circunstancias particulares del caso concreto, validar el cerramiento propuesto o, en su caso, imponer las condiciones adicionales que estime necesarias, conforme con lo establecido en el apartado 2.c del artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, se considera que deberán aplicarse los siguientes criterios:

En las parcelas destinadas al uso dotacional deportivo, conforme con lo establecido en el apartado 2.c del artículo 6.10.17 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, con la finalidad de evitar molestias a los usuarios de las parcelas colindantes y de la vía pública y garantizar su seguridad, la altura de su cerramiento se establecerá individualmente de forma justificada, correspondiendo al Órgano Municipal competente para la concesión de la licencia urbanística, a la vista de la justificación realizada por el solicitante y valorando las circunstancias particulares del caso concreto, validar el cerramiento propuesto o, en su caso, imponer las condiciones adicionales que estime necesarias.

Madrid, 5 de noviembre 2012.