

## **SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.-**

**Expte. 3/07 L.U. Asto. (120=09)**  
**IE/IR**

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA CIRCULAR ACLARATORIA**

#### **Cerramientos.**

En este Servicio de Licencias Urbanísticas se nos vienen presentando un gran número de solicitudes de Licencias Urbanísticas para cerramiento de conjuntos residenciales, constituidos generalmente por edificaciones con tipología Abierta así como cerramientos de plantas bajas porticadas. Generalmente se argumentan razones de seguridad, -o mejor dicho de inseguridad-, limpieza y ornato público.

A este respecto, y en relación a las determinaciones de aplicación del nuevo Plan General, se deben hacer las siguientes consideraciones:

En cuanto a los **cerramientos de conjuntos residenciales**, debe decirse que el Plan General en el art. 7.4.18 de sus Normas Urbanísticas establece la posibilidad de que las parcelas puedan vallarse, con cerramientos cuyas características formales deben ajustarse a lo establecido en dicho artículo (base ciega de hasta 50 cms. y protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta 250 cms.).

Dichos cerramientos deberán disponerse sobre las alineaciones oficiales definidas en los planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General, definiéndose alineación como la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas. En estos casos es conveniente solicitar previamente el levantamiento de un Acta de Fijación de Línea en la que se determinen dichas alineaciones y se realicen los necesarios ajustes del Plan General a la realidad física.

Se suele solicitar el cerramiento de conjuntos residenciales de edificación abierta, constituidos por uno o varios bloques que en la mayoría de los casos constituyen

manzanas completas. No obstante, puede darse el caso que la manzana esté constituida por más de una propiedad. En este caso, no puede obviarse lo dispuesto en el art. 388 del Código Civil, que determina que todo propietario "*podrá cerrar o cercar sus propiedades*". En aplicación de lo anterior, podrá igualmente disponerse el citado cerramiento sobre el límite de propiedad, toda vez que quede acreditada la propiedad de los terrenos.

Debe puntualizarse en este caso que, para edificaciones calificadas como Edificación Abierta, el art. 12.4.12 de las Normas Urbanísticas establece unas condiciones particulares al diseño del cerramiento (base de 50 cms. y protecciones diáfanas hasta 200 cms.).

Otra cuestión que se nos plantea frecuentemente es la posibilidad de cerramientos interiores dentro del conjunto residencial, al objeto de diferenciar espacios concretos dentro del conjunto de los espacios interbloques, como por ejemplo zonas de juegos de niños. En este caso, podría disponerse un elemento separador, pero siempre de menor altura que el cerramiento de parcela (1,00 m ó 1,20 m) y con la única finalidad de permitir un uso adecuado de los distintos espacios. También puede plantearse la necesidad de un cerramiento interior de características singulares para delimitar zonas deportivas (campos de fútbol, pistas de padel...) Estos casos son poco frecuentes en barriadas ya consolidadas, siendo actuaciones más comunes en nuevas promociones de viviendas. En estos casos, las características de dichos elementos de cierre deberán ser acordes con las exigencias de la práctica deportiva, si bien es recomendable que tengan menos entidad constructiva aunque mayor altura (elementos de malla, red o similar).

En el trámite de licencia, y sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, deben solicitarse aquellos informes sectoriales que se estimen oportunos. En concreto, será preciso solicitar informe al Servicio de Extinción de Incendios y a las Compañías Suministradoras, dada la incidencia que, la instalación del cerramiento pudiera tener sobre las funciones a ellos asignadas.

Otra cuestión que debemos abordar son los cerramientos de soportales y plantas bajas porticadas.

Lo primero que debe determinarse es la diferencia entre soportal y planta baja porticada, ya que el art. 7.3.18 "Cómputo de la superficie edificada" de las NNUU del vigente Plan General ha incorporado alguna puntualización respecto de su homólogo (5.28) del Plan General de 1987 en lo referente a la consideración de estos elementos y el cómputo de edificabilidad.

Concretamente, mientras que el Plan General anterior determinaba que los soportales, en general, no computaban a los efectos de determinar la edificabilidad consumida por la edificación, el nuevo Plan establece que no computa como superficie edificada la de "los soportales de uso público". Esto es, únicamente no computan cuando quede garantizado su uso público, o lo que es lo mismo, su uso por una pluralidad indeterminada de personas.

Por otra parte, en el mismo artículo se determina que las plantas bajas porticadas no computan, salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas. Esta determinación es la misma que en el Plan anterior.

En relación a la distinción entre ambas soluciones arquitectónicas, debemos decir que las plantas bajas porticadas son una solución arquitectónica que tiene su origen en el Movimiento Moderno y que encontramos repetidamente en la ciudad en las zonas de Edificación Abierta Consolidada. Aunque en principio fueron concebidas como plantas bajas diáfanas, sin cerramiento perimetral y por lo tanto accesibles desde la vía pública o espacios intercomunitarios para cualquier ciudadano, con el paso de los años y por motivos de seguridad, se han ido cerrando con elementos traslúcidos, toda vez que el Plan General de 1987 no establecía impedimento alguno al respecto.

Abundando en la diferencia entre planta baja porticada (cuyo cerramiento con elementos diáfanos no computa a efectos de edificabilidad) y soportal (que no computa en el caso de ser de uso público) podemos decir que en el primer caso, la totalidad o gran parte de la planta baja se resuelve mediante pilares, en zonas fundamentalmente de Edificación Abierta. El segundo caso responde a una solución lineal de pórtico, que produce una solución urbana característica: se establece un paso cubierto a lo largo de una calle y en paralelo a ésta. Como ejemplo más característico en Sevilla podemos citar los soportales en Avenida de la República Argentina. En este caso, el cerramiento de estos soportales impediría su uso público y

de ahí entendemos que deriva la distinción del Plan General en cuanto a cómputo de edificabilidad.

Por otra parte, debemos decir que el art. 7.4.9 establece las condiciones que deben reunir los soportales o fachadas porticadas, que serán admisibles en aquellas zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita. Si analizamos las distintas calificaciones urbanísticas definidas por el Plan General para el uso residencial, observamos que únicamente en Edificación en Manzana y en Unifamiliar Adosada están permitidos los soportales. En las zonas de Edificación Abierta y Ciudad Jardín están permitidas las plantas bajas porticadas, y por último en las zonas de Edificación Suburbana están expresamente prohibidas ambas soluciones.

Como conclusión a lo anterior, debemos decir que en el caso de que se solicite el cerramiento de una planta baja porticada, será urbanísticamente viable sin que dicha obra suponga aumento de edificabilidad. En este caso, el diseño y características del cerramiento deberán ajustarse a lo indicado en el art. 7.4.18 de las NNUU del Plan General.

En el caso de solicitar el cerramiento de una zona de soportales, deberá considerarse obra de ampliación, debiendo acreditarse que el edificio posee edificabilidad remanente. En este caso, el cerramiento se ajustará igualmente a las normas de diseño citadas en el párrafo anterior. No obstante, se considerarán viables únicamente en el caso que no supongan una perturbación importante de la morfología de la calle.

Por último, y por agotar toda la casuística que se nos viene planteando, debemos considerar el cerramiento de calles privadas. Muchas de estas barriadas que estamos analizando, están constituidas por bloques aislados rodeados de espacios libres comunitarios y con calles interiores de circulación rodada. Por las mismas razones expuestas anteriormente, el cerramiento de estas calles mediante barreras automatizadas o similar sería viable.

Sevilla, 09 de febrero de 2009  
LA JEFA DEL SERVICIO

Fdo.: M<sup>a</sup> Isabel Evans López.