INSTRUCCIÓN 1/2021, DE LA OFICINA TÉCNICA OBRAS Y URBANISMO, SOBRE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 21 DE SECTOR S5 "SAN GINÉS" DEL PGOU, ADP A LA LOUA DE LAS NNSS DE MARCHENA EN RELACIÓN A CERRAMIENTOS DE LINDEROS MEDIANEROS.

El denominado Sector 5 "San Ginés", fue contemplado en su momento como sector de Suelo Urbanizable (Apto para Urbanizar) en el planeamiento general Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de 1995 (Aprobación Definitiva CPOTyU el 27/09/1995, BOP nº 265 del 16/11/0995 y BOP nº 294 del 22/12/1995) y su Modificación nº 5 (Aprobada definitivamente por la CPOTyU en la fecha del 27/04/2001, BOP nº 146 26/06/2001), hoy PGOU, adaptación parcial a la LOUA de las NNSS de Marchena, aprobado de forma definitiva por el Pleno el 30/04/2009 y con publicación en el BOP Nº 232 de 6/10/2009.

Dicho Sector 5 fue ordenado mediante el correspondiente Plan Parcial, aprobado definitivamente el 10/05/2002 por la CPOTyU (BOP nº 168 del 22/07/2002 y BOP nº 98 del 30/04/2003), que delimitaba dos unidades de ejecución para su desarrollo. En la actualidad se ha llevado a cabo únicamente la ejecución de la UE-1 a través de los respectivos Proyectos de Compensación y Urbanización de la Etapa I, aprobados definitivamente por Comisión de Gobierno de fechas 04/02/2003 (BOP nº 53 del 06/03/2003) y 17/09/2002 (BOP nº 251 del 29/10/2002) respectivamente. Con posterioridad fue aprobada una Modificación del Plan Parcial con Aprobación Definitiva de fecha 04/10/2013 (BOP nº 11 de fecha 15/01/2014) por el Pleno del Ayuntamiento.

Llegada la hora de edificar los suelos ya transformados en urbanos o en curso de ejecución, como desarrollo del plan general, pueden surgir en ocasiones dificultades y dudas a la hora de aplicar correctamente la normativa u ordenanzas contenidas en los planeamientos de desarrollo.

En este sentido, recientemente se ha suscitado dudas respecto a la aplicación de la ordenanza de edificación del Sector 5 "San Ginés", y en concreto en relación a las características y materiales que pueden ser empleados en la realización de cerramientos medianeros de las parcelas y si éstos pueden ser opacos en su totalidad o han de preservar obligatoriamente una parte transparente tipo malla, verja o vegetal. En efecto, la aplicación del *Art. 21.- Cerramientos de parcela en línea de fachada* de las Ordenanzas Reguladoras del P.P. Sector 5 ha sido objeto de debate, dando lugar algunas interpretaciones a una gran inseguridad jurídica entre quienes tienen que aplicar la norma. Por tanto, resulta evidente la necesidad de aclarar el alcance y ámbito de aplicación de dicho artículo, con absoluto respeto a los principios de legalidad normativa.

La problemática indicada alcanza no sólo al Sector 5, sino también a otros suelos procedentes de sectores de suelo urbanizables en desarrollo o ya desarrollados. No obstante, la presente instrucción pretende fijar directrices y criterios orientados a la aplicación uniforme de la ordenanza en relación con las características de los cerramientos medianeros en el Sector 5.

Por todo ello, de acuerdo con el principio de seguridad jurídica y con la finalidad de clarificar el régimen de aplicación de la ordenanza del Sector 5 "San Ginés" en relación a las

PLAZA AYUNTAMIENTO, 1 - 41620 MARCHENA, SEVILLA
C.I.F.: P-41.060.00-E - N.º REGISTRO E.L. 01410606 -TLF: 955 32 10 10 FAX: 955 32 10 11

Código Seguro De Verificación:	v2vcoLIb4ED44dea9Dzusw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Moreno Cubero	Firmado	05/07/2021 10:05:05
	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	05/07/2021 09:54:38
	Ramon Muñoz Peña	Firmado	01/07/2021 08:54:44
	Jose Maria Duarte Alvarez	Firmado	30/06/2021 11:21:20
	Laura Alfonso Sanchez	Firmado	30/06/2021 10:29:14
	Carvajal Jaen Antonia	Firmado	30/06/2021 08:19:15
	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/06/2021 15:07:29
	Juan Alberto Gallardo Guerrero	Firmado	29/06/2021 14:43:49
	Almudena Arias Sierra	Firmado	29/06/2021 14:29:48
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/v2vcoLIb4ED44dea9Dzusw==		

características de las vallas de los cerramientos medianeros, se propone la adopción de la presente Instrucción sobre cerramientos medianeros del municipio de Marchena.

1.CONTRADICCIONES EN EL ARTÍCULO 21 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR 5.

Las determinaciones sobre las características de los cerramientos de parcela aparecen recogidas en la ordenanza del plan parcial Sector 5 ”San Ginés” con la siguiente redacción:

« *Artículo 21.) Cerramientos de parcela en línea de fachada*

En cerramiento de la cerca de fachada, así como los laterales, podrán ser de fábrica hasta una altura de 1,00 m., y hasta un total de 2,20 ms. de malla, verja o cualquier elemento transparente con seto vegetal.

Entre edificaciones colindantes, donde la linde esté libre de edificación, el cerramiento podrá ser de fábrica u opaco, de hasta una altura máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 ms), sólo en el lateral ocupado por la edificación.

Las tapias, cercas ó los límites medianeros se realizarán con malla y cierro vegetal. Permitiéndose cerramiento de fábrica hasta una altura máxima de 1,00 metro, éstos deberán pintarse y rematarse convenientemente.»

Comenzando por el enunciado del artículo, parece que las características debieran referirse exclusivamente a los cerramientos a vial público o *cerca de fachada*, en expresión del propio artículo, para los que las características del vallado resultan claras: máximo de cerramiento opaco podrá ser hasta un metro de altura y el resto, *hasta un total de 2,20 ms., de malla, verja o cualquier elemento transparente con seto vegetal*.

No obstante, el artículo hace referencia también a cerramientos laterales y “límites medianeros”, que, según el enunciado del artículo, debieran haberse regulado aparte pues exceden del supuesto de “*Cerramientos en línea de fachada”.* De esta forma, suscita inseguridad las características que se pretenden asignar a los cerramientos medianeros, a los que también se les refiere como *“tapias”*, concepto este más acorde al modo tradicional en que se ha venido autorizando la ejecución de los cerramientos medianeros habitualmente.

2.ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERRAMIENTOS EN LOS LINDEROS MEDIANEROS.

Conviene señalar que Normas Urbanísticas del PGOU vigente no definen características de cerramientos medianeros en el suelo urbano, si bien en ocasiones se utilizan términos como “paredes medianeras” (Art. 44.5), propias de edificaciones entremedianeras de cascos urbanos.

No obstante, tanto en la *Ordenanza General de Protección y Mejora del Entorno Urbano* (BOP nº 104 de fecha 08/05/2003) como en *la Ordenanza Municipal Reguladora de la Construcción y Conservación de los Cerramientos y Vallas y de la Limpieza de Solares, Parcelas y Terrenos Urbanos (*BOP nº 189 de fecha 17/08/2010), encontramos referencias a las características que pudieran ser permitidas para cerramientos medianeros. Especialmente el Art. 6º de ésta última se expresa del siguiente modo:

«Artículo 6.º Características de la valla.

PLAZA AYUNTAMIENTO, 1 - 41620 MARCHENA, SEVILLA
C.I.F.: P-41.060.00-E - N.º REGISTRO E.L. 01410606 -TLF: 955 32 10 10 FAX: 955 32 10 11

Código Seguro De Verificación:	v2vcoLIb4ED44dea9Dzusw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Moreno Cubero	Firmado	05/07/2021 10:05:05
	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	05/07/2021 09:54:38
	Ramon Muñoz Peña	Firmado	01/07/2021 08:54:44
	Jose Maria Duarte Alvarez	Firmado	30/06/2021 11:21:20
	Laura Alfonso Sanchez	Firmado	30/06/2021 10:29:14
	Carvajal Jaen Antonia	Firmado	30/06/2021 08:19:15
	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/06/2021 15:07:29
	Juan Alberto Gallardo Guerrero	Firmado	29/06/2021 14:43:49
	Almudena Arias Sierra	Firmado	29/06/2021 14:29:48
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/v2vcoLIb4ED44dea9Dzusw==		

1. Para que una parcela o terreno urbano se considere vallado a los efectos de la presente Ordenanza, se requiere que la valla reúna las siguientes características:

a) Se extenderá a todo lo largo de la línea perimetral según el trazado de alineación que se fije con tal finalidad.

b) La valla en contacto con la vía pública o espacio libre público atendiendo a la ordenanza urbanística aplicable al solar será:

b-1) Si estuviera en zona de viviendas unifamiliares: la valla podrá ser de 1 metro de fábrica y opaca y hasta 1,80 m. respecto de la rasante de la acera, con cierres metálicos que no impidan la visión.

b-2) Si estuviera en zona de viviendas colectivas: con viviendas entremedianerías o edificación colectiva será de fábrica opaca hasta una altura de 2,00 m. respecto de la rasante de la acera.

La valla de los demás linderos de la parcela podrá ser opaca de hasta 2,00 m. desde la rasante del terreno. (…) »

Estas determinaciones para los cerramientos se establecen con carácter de obligatorias (*Artículo 5. De los cerramientos y vallado*) y, si bien el objetivo de esta ordenanza se orienta principalmente respecto a la seguridad de las personas y los bienes y la salubridad pública (medidas de policía), también se hace referencia a las consecuencias urbanísticas que pudieran derivarse en relación a condiciones de seguridad, salubridad y ornato público respecto a los cerramientos de terrenos, solares y parcelas *(Artículo 17. Infracciones.)*

3.CONCLUSIONES.

A la vista de todo lo anterior, y en aras a aunar criterios interpretativos en las ordenanzas del P.P. Sector 5 ”San Ginés”, se considera que el referido Art. 21 *Cerramientos de parcela en línea de fachada* se refiere, como su propio título indica, a las características de los cerramientos de parcela que están en contacto con vial público o espacio público. De este modo, para los cerramientos en linderos medianeros de las parcelas de dicho Sector, no existiendo tampoco determinaciones al respecto que sean contrarias en las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente, se asumen las determinaciones contenidas en las vigentes ordenanzas *de la Construcción y Conservación de los Cerramientos y Vallas y de la Limpieza de Solares, Parcelas y Terrenos Urbanos,* por la cual la valla de cualquier lindero, entiéndase medianero, que no esté en contacto con la vía pública o espacio libre público *podrá ser opaca de hasta 2,00 m.*

PLAZA AYUNTAMIENTO, 1 - 41620 MARCHENA, SEVILLA
C.I.F.: P-41.060.00-E - N.º REGISTRO E.L. 01410606 -TLF: 955 32 10 10 FAX: 955 32 10 11

Código Seguro De Verificación:	v2vcoLIb4ED44dea9Dzusw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Moreno Cubero	Firmado	05/07/2021 10:05:05
	Antonio Manuel Mesa Cruz	Firmado	05/07/2021 09:54:38
	Ramon Muñoz Peña	Firmado	01/07/2021 08:54:44
	Jose Maria Duarte Alvarez	Firmado	30/06/2021 11:21:20
	Laura Alfonso Sanchez	Firmado	30/06/2021 10:29:14
	Carvajal Jaen Antonia	Firmado	30/06/2021 08:19:15
	Maria Carmen Simon Nicolas	Firmado	29/06/2021 15:07:29
	Juan Alberto Gallardo Guerrero	Firmado	29/06/2021 14:43:49
	Almudena Arias Sierra	Firmado	29/06/2021 14:29:48
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/v2vcoLIb4ED44dea9Dzusw==		