

DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF-acuerdo Pleno 25-10-21-Interpretativo PGOU-vallados	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TQXBG-KEIKN-7YO2V Página 1 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 18:04 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 27/10/2021 10:28	ESTADO FIRMADO 27/10/2021 10:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 609876 TQXBG-KEIKN-7YO2V, 2384BDAC2D2958EB06922A1225AE5747139B9348) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.deodon.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027



Secretaría General

Certificado

Manuel Paz Taboada, Secretario General del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón (Madrid), en ejercicio de la función de fe pública que otorga a la Secretaría municipal el artículo 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, certifico:

Que el Pleno de la Corporación, en la sesión ordinaria celebrada el día veinticinco (25) de octubre de 2021 adoptó, entre otros, el acuerdo que transcrito literalmente es del siguiente tenor:

Punto 4.- Aprobación de los criterios interpretativos sobre los vallados, de conformidad con la propuesta técnica aprobada por la Comisión de Interpretación del Plan general en la sesión de 14 de octubre de 2021

"Antecedentes

1.- En la sesión celebrada el 14 de octubre de 2021 la Comisión de Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana aprobó la propuesta técnica para fijar un criterio interpretativo sobre la regulación de las normas urbanísticas del Plan General sobre la ejecución de vallados de parcelas.

2.- Es necesario fijar un criterio interpretativo sobre la ejecución de los vallados de parcelas, debido a las dudas que presenta la actual regulación, que han sido puestas de manifiesto en la propuesta técnica debatida en la Comisión, con la finalidad de ofrecer seguridad jurídica.

Fundamentos de Derecho

Primero- La Comisión de Interpretación del Plan General de Ordenación Urbana, creada por acuerdo de Pleno de 31 de mayo de 20221, tiene como finalidad la interpretación de las Normas Urbanísticas del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo, asegurando la coordinación y unidad de criterio en la aplicación del planeamiento urbanístico por parte de los servicios técnicos municipales.

Segundo- En ejercicio de esa labor, la Comisión de Interpretación ha aprobado en la sesión de 14 de octubre un criterio interpretativo sobre los vallados, a la vista de la propuesta técnica que fue elaborada por la ponencia.



Plaza de la Constitución, 1 - 28670 Villaviciosa de Odón (Madrid) Tel: 91 616 96 00 www.ayto.villaviciosa.deodon.es

DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF-acuerdo Pleno 25-10-21-Interpretativo PGOU-vallados	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TQXBG-KEIKN-7YO2V Página 2 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 18:04 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 27/10/2021 10:28	ESTADO FIRMADO 27/10/2021 10:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 609876 TQXBG-KEIKN-7YO2V, 2384BDAC2D958EB06822A1225AE5747139B9348) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.deodon.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

Certificado
Acuerdo de Pleno: sesión de 25/10/2021
Aprobación de criterios interpretativos del PGOU
Vallados de parcelas

Tercero- Las normas del Plan General contienen la siguiente regulación de los vallados:

A)- En el **capítulo 5**, artículo 5.14, en relación con el vallado de solares y parcelas, se dispone lo siguiente:

En beneficio del ornato público, los propietarios de solares y parcelas no edificadas tendrán la obligación de mantenerlas en estado decoroso y convenientemente cercados en las siguientes condiciones:

- a) Casco urbano y polígonos industriales. Muro de altura 2,20 m máximo en fachada y medianerías.
- b) Zonas de vivienda unifamiliar. De acuerdo con las Normas de Urbanización a que pertenezcan y en su defecto: Fachada: zócalo opaco de 1,00 m de altura y cerramiento permeable a vistas hasta los 2,00 m de altura total permitida; Medianerías: 0,50 m de cerramiento opaco y hasta los 2,00 m totales permitidos con cerramiento permeable a vistas.

Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la vía pública, para el cierre de fachada en la alineación oficial y desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de cincuenta centímetros las alturas anteriores.

En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.

B)- El **capítulo 11**, que comprende las ordenanzas en suelo urbano que regulan las condiciones particulares de edificación en las distintas zonas de ordenación en las que se divide el suelo clasificado como urbano, se encuentran previsiones respecto a los cerramientos y vallados de las parcelas:

Ordenanza 5 UI unifamiliar intensiva

D) Vallado de solares y parcelas

En medianerías el cierre de solares y parcelas tendrá una altura máxima total de 2,00 m. Estará compuesto por un zócalo inferior de fábrica de 1,00 m de altura y por un cerramiento superior permeable de 1,00 m de altura máxima. Cuando exista acuerdo entre colindantes se permitirá hasta 2,00 m de cerramiento opaco.

Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de cincuenta centímetros las alturas anteriores.

En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.



DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF-acuerdo Pleno 25-10-21-Interpretativo PGOU-vallados	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: TQXBG-KEIKN-7YO2V Página 3 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 18:04 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 27/10/2021 10:28 ESTADO FIRMADO 27/10/2021 10:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 609876 TQXBG-KEIKN-7YO2V, 2384BDAC2D958EB06822A1225AE5747139B8348) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aytovillaviciosaodeodon.es/portal/verificar/Documentos.do?pas_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

Certificado
Acuerdo de Pleno: sesión de 25/10/2021
Aprobación de criterios Interpretativos del PGOU
Vallados de parcelas

Ordenanza 6 UE. Unifamiliar extensiva

D) Vallado de solares y parcelas
En medianerías el cierre de solares y parcelas tendrá una altura máxima total de 2,00 m. Estará compuesto por un zócalo inferior de fábrica de 1,00 m de altura y por un cerramiento superior permeable de 1,00 m de altura máxima. Cuando exista acuerdo entre colindantes se permitirá hasta 2,00 m de cerramiento opaco.
Las anteriores alturas se entenderán medidas desde la cota más alta del terreno en el cierre de medianerías. En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebasen nunca en más de cincuenta centímetros las alturas anteriores.
En todos los casos deberá solicitarse licencia municipal acompañando croquis suficientemente explicativo de los cerramientos a efectuar en cuanto a alturas, acabados, longitudes, etc.

Cuarto- La propuesta técnica aprobada por la Comisión de Interpretación puso de manifiesto diversas lagunas e indefiniciones en la regulación de los vallados que contienen las normas del Plan General, entre ellas:

1. El capítulo 1 PGOU define como vallado o cerramiento los situados sobre la alineación oficial, no los cerramientos laterales de las parcelas. Pero el artículo 5.14, regula el vallado de solares y parcelas tanto a fachada como laterales.
2. La ordenanza 5 unifamiliar intensiva y la ordenanza 6 unifamiliar extensiva, solo regulan las alturas de las denominadas medianerías, no así de los cerramientos de fachada. Y la regulación es inconcreta, ya que al regular las alturas introduce expresiones indeterminadas como la referencia a "las alturas anteriores", que puede interpretarse de manera que el muro de cerramiento lateral puede alcanzar una altura máxima de hasta 3 metros.
3. Existe un silencio en cuanto al escalonado en terrenos con pendiente que, con carácter general permite aumentar la altura de la valla lateral, que da lugar a posibles interpretaciones, reflejadas en la propuesta técnica.
4. También se señala la contradicción derivada de la referencia del Plan al "casco urbano", que no aparece delimitado ni definido en el Plan y que puede interpretarse con base en la definición de la RAE (que incluiría las urbanizaciones y los nuevos desarrollos de vivienda unifamiliar). La misma indeterminación se advierte sobre la referencia a "zonas de vivienda unifamiliar" a las que se aplicará las normas de urbanización a la que pertenezcan, expresión que debe entenderse referida a las Ordenanzas 1,



DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF-acuerdo Pleno 25-10-21-Interpretativo PGOU-vallados	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TQXBG-KEIKN-7YO2V Página 4 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 18:04 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 27/10/2021 10:28	ESTADO FIRMADO 27/10/2021 10:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 608876 TQXBG-KEIKN-7YO2V, 2384BDAC2D2958EB06822A1225AE5747139B9348) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.aytovillaviciosaodeodon.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

Certificado
Acuerdo de Pleno: sesión de 25/10/2021
Aprobación de criterios interpretativos del PGOU
Vallados de parcelas

5 y 6, que regulan las ordenanzas de vivienda unifamiliar, que desarrolla la propuesta técnica aprobada por la Comisión.

5. Otro aspecto que genera dudas es la previsión de las normas del Plan de que los cerramientos en zona de vivienda unifamiliar sean "permeables a vistas". Dicha previsión, según la propuesta técnica, podría chocar con el derecho a la privacidad propia del domicilio, al permitir, según se interprete, que se pueden tener vistas directas desde la vía pública a un espacio protegido por el derecho constitucional a la privacidad del domicilio, como señala el TC, entre otras, en la sentencia 32/2019, de 28 de febrero.

Quinto- El criterio interpretativo aprobado por la Comisión de Interpretación establece unos criterios para la ejecución de vallados en las zonas sujetas a las ordenanzas 1-VC, 2-MC, 7-AT y 9-IA y para las zonas sujetas a las ordenanzas 5-UI y 6-UE, así como unos criterios comunes a las ordenanzas, junto con una representación gráfica de esquemas de cerramientos de parcelas en calles con pendiente.

Por lo expuesto, vista la propuesta aprobada por la Comisión de Interpretación del Plan General en la sesión de 14 de octubre de 2021, el Pleno de la Corporación

ACUERDA

PRIMERO- Aprobar los siguientes criterios interpretativos sobre los vallados, de conformidad con la propuesta técnica aprobada por la Comisión de Interpretación del Plan General en la sesión de 14 de octubre de 2021:

1.- Para las ordenanzas 1-VC, 2-MC, 7-AT, 9-IA

Muro de altura 2,20 m máximo en fachada y medianerías.

2.- Para las ordenanzas 5-UI y 6-UE

Fachada. En fachada el cierre de solares y parcelas estará formado por un zócalo opaco de 1,00 m de altura y un cerramiento permeable hasta los 2,00 m de altura total permitida. Las anteriores alturas se entienden medidas desde la vía pública.

Medianerías. En medianerías el cierre de solares y parcelas tendrá una altura máxima total de 2,00 m. Estará compuesto por un zócalo inferior opaco de 1,00 m de altura y por un cerramiento superior permeable de



DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF-acuerdo Pleno 25-10-21-Interpretativo PGOU-vallados	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TQXBG-KEIKN-7YO2V Página 5 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 18:04 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 27/10/2021 10:28	ESTADO FIRMADO 27/10/2021 10:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 609876 TQXBG-KEIKN-7YO2V, 2384BDAC2D958EB06822A1225AE5747139B8348) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosa.deodon.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

Certificado
Acuerdo de Pleno: sesión de 25/10/2021
Aprobación de criterios interpretativos del PGOU
Vallados de parcelas

hasta 1,00 m de altura máxima. Cuando exista acuerdo entre colindantes se permitirá hasta 2,00 m de cerramiento opaco.

3.- Consideraciones comunes a las ordenanzas

Las alturas se entenderán medidas desde el plano rasante definido en el artículo 1.7 de las NN.UU del PGOU

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que el zócalo inferior opaco no rebase nunca en más de cincuenta centímetros la altura máxima permitida. En este caso, se partirá de un zócalo de 1,00 m de altura pudiendo llegar hasta 1,50 m. en la zona de cota más baja. La parte superior permeable no podrá superar 1,00 m. de altura, de tal manera que el cerramiento en su conjunto estará formado por tramos escalonados con una altura comprendida entre los 2,00 y los 2,50 m (ver esquema del anexo).

Se define como cerramiento permeable aquel que, por su naturaleza o por su colocación, no es macizo, pudiendo estar formado por materiales con huecos (celosías, chapa perforada, elementos vegetales, etc.) o por materiales macizos separados entre sí (enrejados, lamas metálicas, etc.), que en su conjunto conformen un elemento con oquedades.

La referencia hecha en el artículo 5.14 del Plan General a licencia, deberá entenderse realizada a la declaración responsable de conformidad con el artículo 162 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo."

ANEXO: esquema de cerramientos de parcelas en calles con pendiente-

SEGUNDO. Estos criterios se harán públicos en el portal de transparencia del Ayuntamiento.

TERCERO- Contra el acto contenido en este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa (artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local), podrán interponerse los siguientes recursos:

- a)- Con carácter potestativo, un recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto que se notifica, para lo que dispone del plazo de un mes desde la fecha de la notificación (artículo 124 LPACAP).
- b)- Directamente (esto es, sin necesidad de presentar antes un recurso de reposición) se podrá presentar un recurso contencioso administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Madrid, para lo



DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF-acuerdo Pleno 25-10-21-Interpretativo PGOU-vallados	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TQXBG-KEIKN-7YO2V Página 6 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 18:04 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 27/10/2021 10:28	ESTADO FIRMADO 27/10/2021 10:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 609876 TQXBG-KEIKN-7YO2V, 2384BDAC2D958EB06822A1225AE5747139B8548) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosaodeodon.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

Certificado
Acuerdo de Pleno: sesión de 25/10/2021
Aprobación de criterios interpretativos del PGOU
Vallados de parcelas

que se establece un plazo de dos meses a contar desde la fecha de notificación de este acto (artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa)."

Nota: se incorpora como anexo a este certificado el esquema de cerramiento de parcelas en calles con pendiente

Y para que conste, y surta los efectos que propios de su naturaleza, expido este certificado para incorporar al expediente de su razón, con la salvedad a que hace referencia el artículo 206 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, a resultas de la aprobación del acta de la sesión, y de acuerdo con el artículo 204 del Real Decreto 2568/1986 citado, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Villaviciosa de Odón en la fecha que consta en la huella de firma digital.

Vº Bº
El Alcalde-Presidente
(Firma digital)
Raúl Martín Galán

El Secretario General
(Firma digital)
D. Manuel Paz Taboada

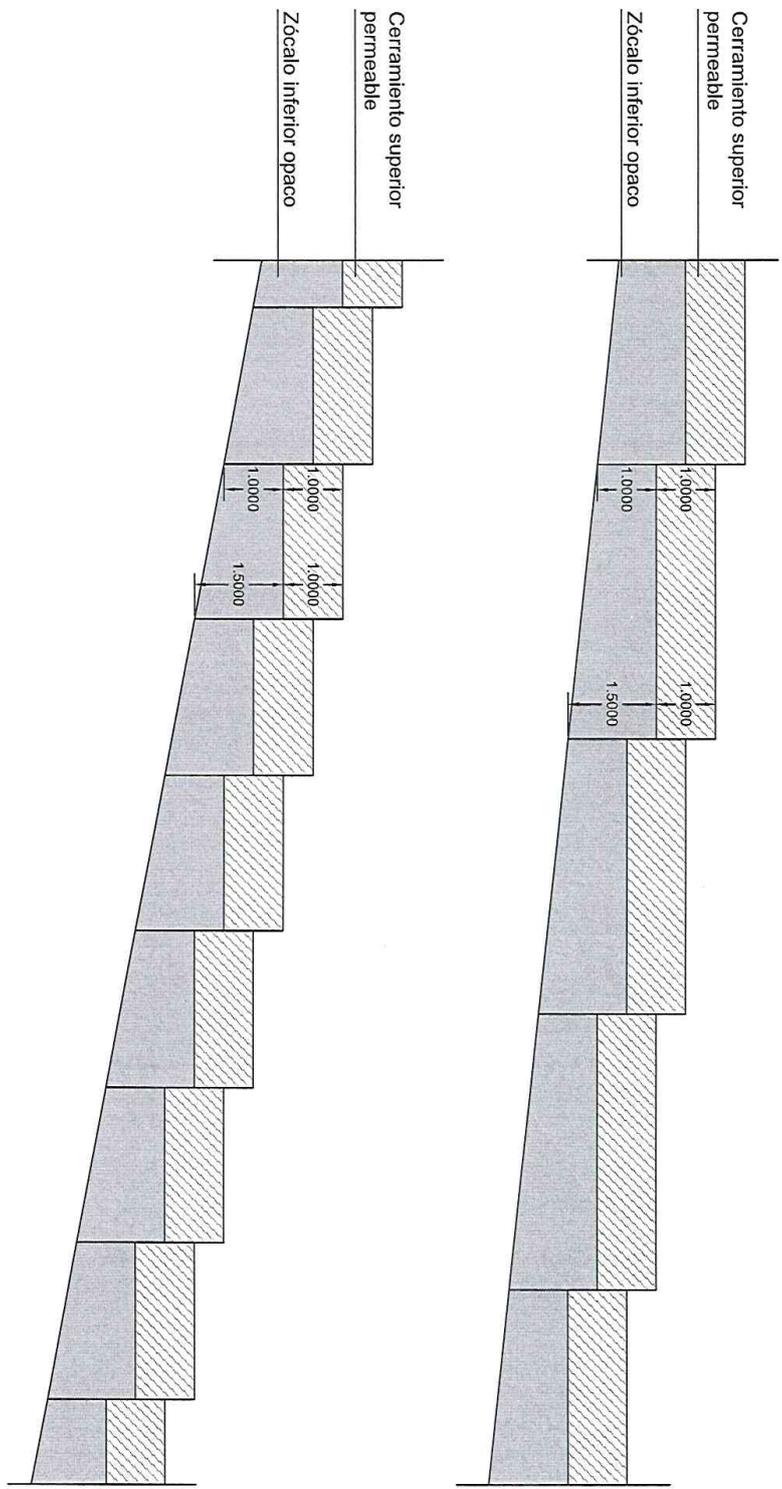


<p>DOCUMENTO</p> <p>PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF-acuerdo Pleno 25-10-21-Interpretativo PGOU-vallados</p>	<p>IDENTIFICADORES</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: TQXBG-KEIKN-7YO2V Página 7 de 8</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 18:04 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 27/10/2021 10:28</p>	<p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 27/10/2021 10:28</p>



Esta se puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.tyojvillaviciosaodeodon.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_cod=10027&opc_id=10027 Mediante el código de verificación 6098876 TQXBG-KEIKN-7YO2V 2384BDAC2D2958EB06822A1225AE5747139B8548) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO.

ESQUEMAS DE CERRAMIENTOS DE PARCELAS EN CALLES CON PENDIENTE, FORMADO POR TRAMOS ESCALONADOS CON ZÓCALO INFERIOR MACIZO Y PARTE SUPERIOR PERMEABLE, CUYA LONGITUD DE LOS MISMOS VENDRÁ DEFINIDA POR EL GRADO DE INCLINACIÓN DE LA CALLE.



DOCUMENTO PAC_Documento solicitado (con firma): 20211026-CERTF-acuerdo Pleno 25-10-21-Interpretativo PGOU-vallados	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: TQXBG-KEIKN-7YO2V Página 8 de 8	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- SECRETARIA - SECRETARIO/A GENERAL del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 26/10/2021 18:04 2.- ALCALDE-PRESIDENTE del Ayuntamiento de Villaviciosa de Odon. Firmado 27/10/2021 10:28	ESTADO FIRMADO 27/10/2021 10:28



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 609876 TQXBG-KEIKN-7YO2V, 2384BDAC2D2958EB06822A1225AE5747139B8348) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ayto.villaviciosaodeodon.es/portal/verificar/Documentos.do?pes_cod=2&ent_id=5&idioma=1&opc_id=10027&opc_id=10027

