Ordenanzas municipales

Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres, de 29 de junio de 1984

Versión: Texto inicial publicado el 31/12/1984

Identificador: ANM 1984\3

Tipo de Disposición: Ordenanzas municipales

Fecha de Disposición: 29/06/1984

Permalinks:
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/odnz/1984/12/31/(1)/dof/spa/html
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/odnz/1984/12/31/(1)/dof/spa/pdf

Publicaciones:
- BO. Ayuntamiento de Madrid 21/02/1985 num. 4595 pag. 154.
- BO. Comunidad de Madrid 31/12/1984 num. 311 pag. 32.

Ordenanza sobre Uso y Conservación de Espacios Libres, de 29 de junio de 1984

PREÁMBULO

I. INTRODUCCIÓN

En el desarrollo urbanístico de Madrid de los últimos tiempos, pueden apreciarse dos etapas cualitativamente diferentes, marcadas por la publicación de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956. Aun cuando no pueda afirmarse que la aprobación de la Ley signifique un punto de discontinuidad real en un proceso más o menos continuo que se inicia con el Proyecto de Zuazo y Jansen de 1939 y prosigue con el Plan de Extensión de 1931, el Plan Regional de 1939, el Plan General de 1941 y su Ley de 1946, lo que sí es cierto que toda una amalgama de proyectos y planos nacidos al amparo de diferentes coyunturas sociopolíticas y encuadrados en un marco de profusas e inconexas reglamentaciones jurídicas, se encuentran a partir de 1956 amparadas por una Ley que refunde y aglutina las anteriores normas jurídicas, dándoles coherencia formal y posibilitando un posterior desarrollo consecuente con dicha Ley.

La promulgación de la Ley del Suelo coincide, por otra parte, con los comienzos de décadas 1950-1960 y 1960-1970, en las que la eclosión urbana de la capital tiene un mayor auge. Dos décadas en las que se duplica la población de Madrid y se construyen el 60 por 100 de las viviendas del parque actual.

Este impresionante desarrollo se solapa con cambios sustanciales en la tipología de la edificación de los espacios libres. Cambios que ya se venían produciendo pero que se intensifican de forma sustancial en dicho período.

Por la incidencia que tiene en la presente ordenanza el cambio que más influencia tiene es, sin duda, el paso paulatino de edificación cerrada a edificación abierta. Ello supone que el espacio recogido en el interior de la manzana de edificación cerrada se libera. La edificación distribuida en la manzana tiene cada vez más a concentrarse en edificios de altura y el espacio interior rodea y abraza los inmuebles. Al propio tiempo y con raíces más antiguas, la calle va perdiendo cada vez más su carácter primitivo e lugar de convivencia y establecimiento de contactos primarios entre los vecinos, para convertirse de manera casi exclusiva en canal de tráfico.

Con independencia de otras consideraciones sobre la estructura urbana, el cambio de tipología reseñado entraña sustanciales modificaciones en el uso y régimen jurídico de la propiedad asignables a los espacios de la ciudad. En edificación cerrada la diferenciación de usos y propiedades es meridianamente clara. La calle es la vía pública sin más. La fachada de los edificios de la manzana marca de forma el límite entre la propiedad pública y la privada, y el patio interior es un espacio privado de uso exclusivo para los habitantes de la manzana, sin que se plantee ninguna duda al respecto. Por otra parte, existen en la ciudad unos espacios de uso y dominio público: los parques, claramente definidos.

En edificación abierta, sin embargo, la situación se complica. La red viaria se ramifica y serpentea entre los bloques creando calles de segundo orden y fondos de saco que a su vez se subdividen de múltiples formas para dar acceso directo a los edificios, hacer llegar hasta ellos los servicios urbanos o dotar a las parcelas del necesario espacio para estacionamiento de vehículos que la progresiva motorización demanda. Por otra parte los parques públicos se trocean en miniespacios cuya asignación se atribuye al ámbito definido en el sexto concepto que acuña la Ley del Suelo constituyendo una de las figuras esenciales tanto de los ámbitos de ordenación como de gestión del nuevo planeamiento. La obligatoriedad que impone la Ley de dotar a cada porción de territorio ordenado de sus correspondientes espacios libres públicos y la necesidad de fijar paralelamente un estándar uniforme que se concreta en un porcentaje (el 10% de la superficie del sector), lleva a que la dimensión de estos espacios públicos se relacione de forma biunívoca con a del sector al cual sirve. A menor tamaño del sector dimensión proporcionalmente más pequeña del espacio libre público.

La dificultad intrínseca de gestión que origina la división poligonal y los procedimientos para desarrollar dicha gestión, induce a los promotores a la pretensión (en muchos casos conseguida), de ir a una dimensión de polígono lo más

reducida posible, intentando la delimitación de unidades de actuación con pocos propietarios y, si cabe, hasta de uno solo. Ello ha desembocado en muchas ocasiones en una miniautorización ridícula de los espacios libres, ayudada en bastantes ocasiones por un diseño desacertado o por una intención inequívoca de clara picaresca urbanística, que ha conseguido cumplir la letra de la Ley, pero no su espíritu, sumando pequeños espacios dispersos de forma que la superficie resultante alcance el estándar fijado por la norma.

A las consideraciones anteriores, que apuntan a problemas de diseño, hay que añadir otras relativas al régimen de propiedad y uso de los espacios.

Las dificultades que entraña el conocimiento de la Ley en profundidad, la falta de precisión y concreción de los documentos urbanísticos y el parcial e incompleto desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo, ha llevado a que en muchas ocasiones se desconozca cuáles son los espacios públicos y los privados tanto en cuanto a zonas verdes como a red viaria y no se sepa con claridad cuál es el uso que se puede hacer sobre todo de los privados. A todo ello hay que unir el hecho de que, en muchos casos, los promotores han vendido únicamente el espacio ocupado por los edificios reservándose para sí el resto de los espacios con la intención, a veces, de mantener unas propiedades útiles en un futuro frente a posibles modificaciones de planeamiento, y las cesiones al Ayuntamiento se han producido parcialmente o no han llegado a formalizarse en forma alguna. En resumidas cuentas, un resultado que puede calificarse de caótico.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1975, con sus Reglamentos de Planeamiento, Disciplina y Gestión, han venido a clarificar bastante la situación, y puede afirmarse que a partir de ella, los agentes que intervienen en las distintas fases de planificación y ejecución de la ciudad, tienen unos instrumentos más precisos en que apoyarse y la Administración unos medios más adecuados para controlar su desarrollo.

Es cierto, sin embargo, que por mucho que se profundice en el estudio de una materia tan compleja como el urbanismo, hay aspectos de la realidad no contemplados en la Ley. La Norma jurídica no puede preverlo todo y, en consecuencia, la práctica de la gestión diaria obliga a elaborar otras normas complementaria que, sin rango de Ley o Reglamento pero basadas en los principios que inspiran nuestro ordenamiento urbanístico, procuren dar solución a estas situaciones concretas.

Constituyen, por tanto, objetivos prioritarios de la ordenanza:

1. Establecer unos criterios para determinar, en defecto de los Planes de Ordenación, los espacios libres públicos y privados, efectuando una clara diferenciación en cuanto a la titularidad, uso y conservación entre unos y otros.

2. Dotar a los órganos municipales responsables de la recepción y conservación de las urbanizaciones, de unos criterios y directrices concretas que les permitan desarrollar adecuadamente sus funciones.

3. Disponer de unas normas de interpretación concisas y sencillas para resolver las situaciones dudosas o conflictivas, y

4. Proporcionar a los particulares, a través de la lectura de la ordenanza, un conocimiento claro y sin ambigüedades de cuáles son sus derechos y obligaciones en relación con la conservación y uso de las urbanizaciones en las que residen.

II REFERENCIA A LA LEGISLACIÓN APLICABLE

La Ordenanza sobre Uso y conservación de Espacios Libres, cuya aprobación se propone, tiene su cobertura o apoyo jurídico en los principios o criterios básicos que, sobre el particular, establece la vigente legislación urbanística y, por ello, es obligada la referencia, aunque sea muy somera, a dicho marco legal.

2.1. Regulación de los espacios libres:

a) Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo. El artículo 12 de dicho Texto legal, en su apartado 1 b), establece que los Planes Generales de Ordenación deberán fijar: "los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en una proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, y el equipamiento comunitario para centros públicos".

El apartados 2.1 c) del mismo artículo determina que, en el suelo urbano, los Planes Generales deberán contener: "Delimitación de los espacios libes y zonas destinadas a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión".

Asimismo, el apartado 2.1 e) se refiere al trazado y características de la red viaria y previsiones de aparcamientos, Regulándose en el artículo 13 las determinaciones de los Planes Parciales para el desarrollo de suelo urbanizable programado.

En cuanto a las obligaciones de los propietarios y procedimiento para la obtención de los espacios libres de dominio y uso público, el artículo 83 establece que en suelo urbano, los propietarios deberán ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica al servicio del Polígono o Unidad de Actuación correspondiente.

El artículo 84, al referirse al suelo urbanizable programado, amplía los deberes de cesión de los propietarios a las zonas deportivas públicas y de recreo, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

Para el suelo urbanizable no programado, los artículos 85 y 146 disponen que, una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanística, las obligaciones de los propietarios en cuanto a cesiones estarán a lo que se desprenda de aquél, pero en ningún caso podrán ser inferiores a las señaladas en el artículo 84.

Por último, los artículos 100 y 128 del Texto Refundido de la Ley, 124, 179 y 188 del Reglamento de Gestión, concretan el momento a partir del cual los espacios libres públicos pasan a incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo como bienes demaniales. Momento que coincide con la firmeza en vía administrativa de los acuerdos aprobatorios de la reparcelación, compensación o con la declaración de la no necesidad de la reparcelación.

b) Reglamento de Planeamiento y su Anexo de Dotaciones. Las previsiones de la Ley del Suelo se concretan y desarrollan en el Reglamento de Planeamiento y su Anexo de Dotaciones (artículos 25, 29, 48, 52 y 93 del Reglamento, 4, 7, 10 y 11 del Anexo). Entre los artículos citados merecen atención especial el 29.1 d) del Reglamento y 4 del Anexo, pues en el primero se impone a los Planes de Ordenación la obligación de puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas en todo caso de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.

A su vez, el artículo 4 del Anexo de Dotaciones establece que para poder computar los jardines como de dominio y uso público, la superficie no será inferior a mil metros cuadrados en los que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro como mínimo.

2.2. Conservación de los espacios libres:

La conservación de la urbanización y en particular de los espacios de dominio y uso público, está contemplada de una manera tangencial en los artículos 53.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 46 del Reglamento de Planeamiento y, con mayor profundidad y detalle, en los artículos 25, 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En los preceptos del Reglamento de Gestión antes citados, se sienta el siguiente principio de carácter general: "la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, será de cargo de la Administración actuante tan pronto como se haya efectuado la cesión de aquellos, a no ser que el deber de conservar corresponda a los propietarios por determinación expresa del Plan de Ordenación

o por las Bases de un Programa de Actuación urbanística o se establezca en disposiciones legales, en cuyo caso se constituirá con carácter obligatorio una entidad Urbanística colaboradora de Conservación".

III. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Cualquier trabajo que se haga en este momento sobre temas urbanísticos, debe referirse ineludiblemente a la Revisión del Plan General, documento de capital importancia para el futuro desarrollo de Madrid, sobre la que recayó recientemente aprobación inicial.

En la documentación del Plan General, la red viaria es considerada como "armazón de la ciudad". Los criterios de diseño aplicado tienden a completar la trama urbana creando una malla lo más continua posible que, estructurando la edificación, sirva para regularizar y dar continuidad al tejido urbano.

La propia documentación gráfica del Plan plasma con claridad esta idea de malla continua, en la que pueden diferenciarse perfectamente las manzanas de edificación cubiertas por la trama de calificación del suelo, separadas por el viario que queda en blanco.

En cuanto al sistema de espacios libres que no constituyen red viaria, el Plan General se centra en la definición de los espacios públicos para parques urbanos y suburbanos, áreas forestales, cuñas verdes, bandas de protección, ámbitos ajardinados, etc., pero sin entrar directamente en una normativa sobre el uso de las zonas públicas y privadas. El programa de actuación se limita a establecer las modalidades para la obtención del suelo y a la financiación de acciones de carácter local, sin entrar tampoco en consideraciones sobre la forma de conservación de estos espacios.

CAPÍTULO I

Definición de vías públicas y privadas

Artículo 1.

Por determinación del planeamiento, son vías de dominio y uso público:

a) Las configuradas como sistemas Generales en el Plan General de Ordenación.

b) En suelo urbano, las que el propio Plan general incluya dentro del sistema viario ya consolidado o que se reflejen en la documentación gráfica del Plan, y las que con tal carácter fijen los planes Especiales de Reforma Interior que se formulen para el desarrollo de los ámbitos o Areas incluidas en esta clase de suelo.

c) En suelo urbanizable, las que con tal carácter establezcan los Planes Parciales que se formulen para el desarrollo de dicha clase de suelo.

Artículo 2.

Cuando en los Planes de Ordenación no esté definida la naturaleza pública o privada, se considerarán también por la función que cumplan como vías de domino y uso público:

a) Las que sirvan de paso general, bien para el tráfico rodado o peatonal, no destinadas de manera exclusiva para el acceso a bloques o a dotación de aparcamientos de esos mismos bloques.

b) Aquellas por las que discurren servicios municipales de alcantarillado, red de riego o alumbrado que formen parte de las redes generales de la ciudad o de un sector concreto, salvo que el Ayuntamiento decida modificar el trazado de dichos servicios, de forma que la vía en cuestión pueda quedar adscrita al dominio y uso privado.

c) Las que den acceso a parques, zonas deportivas, equipamientos o a cualquier servicio público de la Administración Central, Autonómica o Municipal.

d) Las que sirvan de interconexión entre zonas, Polígonos o sectores continuos.

Artículo 3.

Son vías de dominio y uso privado:

a) Las que figuren expresamente con tal carácter en el planeamiento general, especial, parcial o estudios de detalle que las contemplen.

b) Los fondos de saco para el acceso a bloques interiores de una manzana o a parcelas unifamiliares o multifamiliares de propiedad privada, siempre que los mismos cumplan los requisitos establecidos en las vigentes ordenanzas municipales sobre uso del suelo y Edificación. Con carácter excepcional podrán considerarse como vías privadas calles no en fondo de saco cuando sus características y diseño, capacidad y regulación de tráfico, no permite su utilización como itinerario alternativo de la vía pública a la que tengan entrada y salida.

CAPÍTULO II

Definición de espacios libres públicos y privados que no constituyan red viaria

Artículo 4.

Se considerarán espacios libres de dominio y uso público:

a) Los configurados como sistemas Generales en el Plan General de Ordenación.

b) Los que se definan con tal carácter en el planeamiento general, especial o parcial. A este respecto los Planes especiales o Parciales que se formulen para el desarrollo del suelo urbano y urbanizable deberán indicar la naturaleza pública o privada de dichos espacios.

Artículo 5.

Si los Planes de Ordenación no establecen la naturaleza pública o privada de los espacios libres, los correspondientes instrumentos urbanísticos que los completen o desarrollen justificarán el carácter público de dichos espacios, bien por su situación de hecho existente, por razones de necesidad pública de dicho equipamiento, o por aplicación de la oportuna normativa legal exigible en el momento de aprobación o desarrollo de la correspondiente ordenación urbanística de los mismos.

Artículo 6.

En los ámbitos urbanos consolidados, al menos desde el punto de vista de la ordenación y de su ejecución jurídica, en los que sea de imposible cumplimiento los estándares reglamentariamente establecidos, podrán, con carácter excepcional, considerarse como espacios libres de dominio y uso público, áreas que al menos cumplan la condición de formar una unidad coherente, capaz de ser conservada por los Servicios municipales y con acceso desde vías públicas, siempre que no se trate de pequeños espacios dispersos, situados en el ámbito de ordenación o gestión contemplados.

Artículo 7.

1. En los polígonos de promoción pública de viviendas de protección oficial podrán considerarse como espacios libres de dominio y uso público aquellos que tengan una superficie no inferior a 500 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 22,36 metros de diámetro, salvo que se trate de áreas de juegos de niños en que se estará a lo establecido en el anexo de dotaciones del Reglamento de Planeamiento.

2. No podrán considerarse como de dominio y uso público superficies contiguas a un espacio público con los requisitos señalados en el apartado anterior, cuando entre uno y otras se produzcan estrangulamientos superiores a la longitud del radio del espacio público en cuestión.

3. Los espacios lineales, talen como bulevares, sendas peatonales con servicios públicos, etc., podrán calificarse como de dominio y uso público, cuando su anchura al menos en un 75 por 100 de su longitud no sea inferior a diez metros y siempre que no se produzcan estrangulamientos superiores a cinco metros.

4. No obstante, se admitirán pequeñas alteraciones en cuanto a las magnitudes indicadas anteriormente y, en consecuencia, podrán considerarse como espacios libres de dominio y uso público, aquellos cuya superficie y dimensiones no sean inferiores en el 10 por 100 a las señaladas en los apartados 1, 2 y 3 del presente artículo.

Artículo 8.

Serán espacios de dominio y uso privado todos los no definidos como públicos en los artículos anteriores.

CAPÍTULO III

Régimen aplicable a los espacios públicos y privados

Artículo 9.

1. En el planeamiento general, especial o parcial se definirán las vías y espacios libres de dominio y uso público, de acuerdo con las prescripciones que establece la vigente Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento, su Anexo de Dotaciones y esta ordenanza.

2. La conservación, defensa, utilización y aprovechamiento de estos mismos bienes, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en la Ley del Régimen Local, Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, en la presente ordenanza y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 10.

Los viales de dominio y uso privado deberán ajustarse en cuanto a su diseño y características a los siguientes criterios:

a) La disposición, diseño y dimensiones del viario privado deberá permitir en todo momento el tránsito por el mismo de los vehículos municipales de recogida de basuras, servicio de bomberos, ambulancias, etc.

b) En la zona de contacto entre la red viaria pública y privada, se establecerá un elemento diferenciador en la calzada y aceras que delimite con claridad el paso de una a otra.

c) Los espacios libres privados, constituyan o no red viaria también privada, serán anexo común indivisible e inseparable de las parcelas por las que atraviesen o formen parte y la titularidad de las mismas no podrá pertenecer a persona física o jurídica independiente de la de aquellas, de conformidad con los oportunos proyectos de compensación, de reparcelación o, en su caso, licencia de parcelación.

Artículo 11.

1. Los servicios municipales tales como el saneamiento, redes de riego y alumbrado público, se instalarán bajo las aceras del viario público y sólo en casos excepcionales bajo la calzada, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza sobre Uso del Suelo y subsuelo.

2. Los Proyectos de Urbanización que se formulen para el desarrollo de los Planes de Ordenación tendrán en cuenta que las redes de saneamiento, riego y alumbrado general que sirvan al viario y espacios libres privados, deberán ser independientes de las que sirvan a las zonas públicas.

CAPÍTULO IV

Utilización de los espacios privados

Artículo 12.

Las Comunidades de Propietarios podrán regular el uso de la red viaria privada de acuerdo con las siguientes especificaciones:

a) No se permitirá ningún elemento de cierre, valla, cadena o similar, que limite temporal o permanentemente el libre acceso a los servicios públicos tales como recogida de basuras, bomberos, ambulancias, etc.

b) Caso de establecerse algún elemento de los anteriormente citados, será obligatorio disponer de conserje o guarda permanente.

Artículo 13.

1. El uso de los espacios libres privados se ajustará a lo dispuesto en los Estatutos aprobados por la Comunidad de Propietarios, pudiendo proceder a su cerramiento o vallado en la forma que determinan las normas u ordenanzas municipales.

2. No obstante, el planeamiento podrá fijar itinerarios peatonales de uso público a través de los espacios libres privados, en cuyo caso se requerirá la constitución de una servidumbre de paso, si dichos itinerarios forman parte de una red unitaria.

CAPÍTULO V

Conservación de los espacios públicos y privados

Artículo 14.

1. La conservación de los espacios libres de dominio y uso público, sean o no red viaria, correrá a cargo del Ayuntamiento, salvo cuando en el planeamiento especial, parcial o en las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales, se establezca que la conservación corresponde a los propietarios, en cuyo caso deberá constituirse una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación con carácter obligatorio.

2. Cuando no sea obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora, el Ayuntamiento, a partir del momento de la firma del acta de recepción provisional, realizará la conservación de los espacios libres públicos, corriendo de su cuenta los gastos de energía eléctrica para alumbrado público y de agua para riego de calles y jardines públicos, con las excepciones siguientes:

a) Para el alumbrado público, el Ayuntamiento podrá establecer un período de carencia no superior a dos meses a contar desde la recepción provisional, durante el cual los gastos serán por cuenta de los propietarios del Polígono o Unidad de Actuación, para resolver en este espacio de tiempo los trámites de contratación del suministro de energía eléctrica con la compañía suministradora.

b) Para la conservación de parques y jardines públicos, el período de carencia será de tres meses, contados también desde la recepción provisional.

Artículo 15.

1. La conservación y mantenimiento de los espacios libres privados, correrá a cargo de los Propietarios o comunidades de Propietarios.

2. En todo caso, el Ayuntamiento ejercerá sobre estos espacios la oportuna labor de vigilancia para garantizar que los mismos guarden las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. A estos efectos, los propietarios o Comunidades de Propietarios deberán facilitar el libre acceso a los mismos de la Policía Municipal o vigilantes que el Ayuntamiento designe, a través de las Juntas Municipales de Distrito.

Artículo 16.

1. Asimismo, podrán constituirse Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación de carácter voluntario, por acuerdo expreso de los propietarios de un Polígono o Unidad de Actuación.

2. Dicha Entidad tendrá por objeto el mantenimiento y conservación total o parcial de los espacios libres públicos y privados comprendidos en el ámbito de su actuación, pudiendo establecer al respecto los pactos y condiciones que la Administración municipal y los propietarios estimen convenientes para el mejor cumplimiento de sus fines.

3. Aprobadas las Bases y Estatutos por el órgano actuante, los propietarios constituirán en escritura pública, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y, una vez inscrita en el correspondiente Registro, gozará de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar.

Artículo 17.

Constituida la Entidad Urbanística Colaboradora, de carácter obligatorio, la Administración municipal podrá optar en cuanto a la conservación de los espacios públicos, por una de estas alternativas:

a) Sustraer al Polígono o Unidad de Actuación del contrato de conservación general suscrito por el Ayuntamiento, en cuyo caso la Entidad Colaboradora contratará directamente con las compañías suministradoras de los servicios y abonará a aquellas el importe de los suministros.

b) Mantener el Polígono o Unidad de Actuación dentro del contrato de conservación normal, en cuyo caso la Entidad Colaboradora de Conservación abonará al Ayuntamiento los gastos que con tal motivo se originen.

CAPÍTULO VI

Régimen transitorio para ámbitos consolidados

Artículo 18.

En aquellos ámbitos urbanos consolidados, al menos desde el punto de vista de la ordenación y de su ejecución jurídica, cuyo planeamiento no haya establecido con precisión la naturaleza pública o privada de los espacios libres, se hará dicha definición en todo caso con carácter previo a la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento, de acuerdo con los criterios recogidos en el Capítulo I y II de esta ordenanza, mediante la elaboración de la oportuna documentación a propuesta de la Junta Municipal del Distrito correspondiente, bien de oficio o a instancia de parte.

Artículo 19.

1. Con anterioridad a la recepción de los espacios libres públicos, constituyan o no red viaria, para su posterior conservación por los servicios municipales, los propietarios o promotores de la urbanización deberán haber autorizado expresamente al Ayuntamiento la ocupación de dichos terrenos y acreditar en el mismo acto que están realizando las gestiones necesarias para la transmisión de la propiedad de aquellas a la administración municipal.

2. En las colonias o ámbitos urbanos consolidados físicamente en la totalidad o en su mayor parte, cuyo abandono por los promotores sea manifiesto, y no se haya transmitido al Ayuntamiento la propiedad de los espacios libres públicos, podrán recibirse las obras de urbanización siempre que dichos terrenos se encuentren libres de cargas, gravámenes y ocupantes y pueda justificarse que la posesión viene detentándose por la administración municipal con un año, al menos, de antelación.

3. Cuando no concurran los requisitos señalados en el apartado anterior y por la degradación urbanística de la Colonia o ámbito urbano consolidado, sea necesario proceder sin demora a la recepción de las obras de urbanización, para liberar de cargas, gravámenes y ocupantes los terrenos de cesión, se utilizarán los medios o incoarán los procedimientos previstos en la vigente legislación urbanística para la ejecución de los Planes de Ordenación.

Artículo 20.

1. Una vez definidos los espacios públicos y privados y, cuando los servicios de saneamiento, alumbrado público y red de riego estén interconectados entre unos y otros, la administración municipal estudiará en cada caso la posibilidad técnica de independizarlos y su repercusión económica.

2. A la vista del resultado del estudio del Ayuntamiento podrá optar por las siguientes soluciones:

a) Alcantarillado: Si la modificación del trazado fuese económicamente muy onerosa o técnicamente inviable, el Ayuntamiento podrá hacerse cargo de la conservación de aquellos elementos que no puedan modificarse y atraviesen zonas privadas, previa constitución de las correspondientes servidumbres de paso o canalizaciones subterráneas y con la obligación para los propietarios de los espacios privados que utilicen dicho alcantarillado de abonar el canon anual que le Ayuntamiento fije. Canon que en todo caso será proporcional a los gastos originados por la conservación.

b) Alumbrado público: El Ayuntamiento podrá independizar los circuitos de las zonas públicas y privadas, o bien mantener temporalmente la instalación de la misma situación en que esté, en cuyo supuesto la conservación y reposición de toda la instalación correrá por cuenta de los propietarios privados y el coste del suministro de energía eléctrica lo asumirá el Ayuntamiento.

c) Red de riego: Se actuará de la misma forma que par el alumbrado público.

Artículo 21.

Una vez definidos los espacios públicos y privados, formalizada la cesión o autorizada la ocupación de los primeros y fijado el procedimiento para la conservación de la urbanización de acuerdo con los criterios señalados en el artículo anterior, el Ayuntamiento recibirá provisionalmente las obras de urbanización y acto seguido procederá a su mantenimiento y conservación de conformidad con lo establecido en la presente ordenanza.

Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el "Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid" o en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid".