



DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA

FORMULADA: JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SALAMANCA

FECHA: 4 de febrero de 2003

ASUNTO: APERTURA DE HUECOS EN LINDERO TESTERO EN LA CALLE
CARTAGENA Nº 58

TEXTO DE LA CONSULTA:

Por parte de esta Jefatura de Oficina se suscita la duda de si se convierte en una fachada interior lo que antes era una medianería por el hecho de que no se haya adosado ninguna edificación a ella, y haya quedado una especie de patio de manzana en medio. En ese caso, ¿se podría autorizar la apertura de huecos en esa medianería, aunque la finca no tenga patio colindante con la medianería?

La finca en cuestión está situada en la calle Cartagena, 58 y el solicitante pretende abrir un hueco en una medianería que da a un predio ajeno, ya que la finca no tiene patio propio, sino un patinillo adonde ya dan los huecos que tiene abiertos.

INFORME:

Vista la consulta formulada por la jefa de Oficina de la Junta Municipal de Salamanca, se informa lo siguiente:

En relación con la consulta planteada sobre la apertura de huecos en una medianería de la calle Cartagena, 58, le informo que:

La norma zonal de aplicación en la finca es la NZ-4. Según ésta (art. 8.4.5-2), la edificación debe separarse del lindero testero H/3, siendo H la altura de coronación de cada uno de los campos enfrentados con el mismo, efectuándose dicha medición de la misma forma que para patios determina el art. 6.7.14, con un mínimo de 3 metros.

En este caso, la edificación no está separada del lindero testero, sino adosada a él. Desde el punto de vista urbanístico, no podrían abrirse huecos en ese muro porque no podrían cumplirse las condiciones de patio.

Ahora bien, del plano parcelario se deduce que la parcela que linda con el testero del edificio de la calle Cartagena nº 58, tiene una edificación exenta, dejando un espacio libre de parcela que podría hacer las funciones de un patio para el resto de las fincas colindantes si se sujetan a un régimen de mancomunidad de patio.



Si fuera así, y siempre que se acreditara su inscripción en el Registro de la Propiedad, podrían abrirse huecos en el lindero testero por tratarse de un caso similar al acordado por la Comisión de Seguimiento del Plan General en el Tema nº 191.

Madrid, 10 de febrero de 2003
LA ASESORA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: M^a Teresa Sánchez-Portal García-Velasco

V^o.B^o.
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO
DE URBANISMO

Fdo.: Cristina de Salas Nestares.

CONFORME:
LA DIRECTORA DE SERVICIOS DE
COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fdo.: M^a. Eloisa Castañeda Mella.

En uso de las facultades delegadas por la Alcaldía Presidencia por su Decreto de fecha 29 de mayo de 2000, vengo en prestar mi conformidad al precedente informe, declarando al propio tiempo la obligatoriedad de aplicación del criterio que en el mismo se contiene.

LA PRIMERA TENIENTE DE ALCALDE

Fdo.: Mercedes de la Merced Monge.