

Ref: CU 04-15

ASUNTO: Consulta urbanística que plantea en fecha 26 de enero de 2015 el Distrito de Chamberí, referente a las condiciones para autorizar, en el edificio existente sito en el nº 89 de la calle Zurbaro, la apertura de huecos de ventilación e iluminación en la fachada medianera que lo separa del patio de manzana, el cual forma parte de otra parcela de distinta propiedad.

Palabras Clave: Parámetros de la edificación. Fachadas y cubiertas. Patio.

La presente consulta se resuelve de conformidad con el artículo 9 del Decreto de Alcaldía de 31 de mayo de 2005 de creación y funcionamiento de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) en el que se dispone que *“La Secretaría Permanente se constituye como órgano auxiliar de la Comisión, con las siguientes funciones: 2. Recibir y tramitar las consultas formuladas por los distintos servicios municipales.”*, en relación con el apartado 4 de la Instrucción de 29 de julio de 2008 de la Coordinadora General de Urbanismo, relativa al procedimiento de elevación de las consultas a la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, conforme al cual la Secretaría Permanente, respecto de las consultas planteadas por los servicios municipales podrá decidir, entre otras opciones, resolverla directamente por considerar que las dudas planteadas no tienen alcance interpretativo por referirse únicamente a cuestiones concretas. Asimismo, el presente informe se enmarca en las previsiones de la Disposición Adicional tercera apartado 5, en relación con el Artículo 19 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas de 23 de diciembre de 2004, modificada por Acuerdo del Pleno de 29 de abril de 2014, relativas al principio de coordinación administrativa y al servicio integral como órgano encargado de coordinar las respuestas a todas las cuestiones urbanísticas prevista en la normativa municipal y garantizar criterios homogéneos en la adopción de actos administrativos o acuerdos interpretativos, en el ámbito de la referida Ordenanza.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Grado 3º de la Norma Zonal 1 “Protección del Patrimonio Histórico”
- Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 0.01)

Legislación:

- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

Acuerdos:

- Acuerdo nº 191 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, adoptado en Sesión de 26 de julio de 2001.

Consultas urbanísticas:

- Consultas urbanísticas nº 04/2003 y 11/2005, resueltas por la Dirección General de Coordinación Territorial mediante informes de fechas 10 de febrero de 2003 y 21 de junio de 2005, respectivamente.

Licencias urbanísticas:

- Licencia de nueva planta, tramitada en expediente nº 523/1972/20901, concedida, en ejecución de sentencia, por Resolución de fecha 23 de abril de 1975.

HECHOS:

En el Distrito de Chamberí se tramitan dos solicitudes de licencia en expedientes nº 107/2014/3249 y 107/2014/3250, para la apertura de sendos huecos de ventilación e iluminación en dos viviendas, una situada en la planta cuarta y la otra en la planta tercera, del edificio existente sito en el número 89 de la calle Zurbano. Los nuevos huecos se abrirían en el muro de cerramiento situado sobre el lindero testero de la parcela, que constituye la fachada medianera, actualmente ciega, que separa al edificio del patio de manzana.

El edificio de referencia, que está catalogado con el nivel tres de protección en su grado parcial, se incluye en el ámbito del Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico (APE 0.01), se regula por las condiciones del grado 3º de la Norma Zonal 1 "Protección del Patrimonio Histórico" y se integra en la manzana delimitada por las calles Zurbano, Espronceda, Fernández de la Hoz y Bretón de los Herreros.

En el plano de Condiciones de la Edificación del APE 0.01 se representa el área de movimiento de la edificación de la manzana con la línea de fondo máximo separada 25.00 metros de la alineación oficial, generándose así un patio de manzana de dimensiones aproximadas de 77 por 58 metros; sin embargo, el patio de manzana real tiene unas dimensiones menores que las teóricas, puesto que las edificaciones existentes que lo conforman tienen un fondo edificado mayor que el máximo reflejado en el Plano de

Condiciones de la Edificación, salvo el edificio en estudio que, ocupando su parcela en toda su profundidad (22 metros, aproximadamente) no llega a alcanzar el fondo máximo. Consultada la sede electrónica del Catastro, se ha comprobado que la zona del patio de manzana a la que vierte la fachada en la que se pretende la apertura de los huecos, no pertenece a la parcela del edificio de referencia (parcela catastral 1270703VK4717A), sino que forma parte de la parcela de las edificaciones de los números 38 y 40 de calle Espronceda y 78 y 78 A de la calle Fernández de la Hoz (parcela catastral 1270701VK4717A), lo cual se corresponde con los datos que obran en el antecedente de su licencia de nueva planta, tramitada en expediente nº 523/1972/20901 y concedida, en ejecución de sentencia, por Resolución de fecha 23 de abril de 1975.

Según lo dicho, se aprecia, tal como manifiesta el Distrito de Chamberí en la consulta, que los huecos que se pretende abrir, por una parte, podrían ser cegados en el hipotético caso de ampliación de las edificaciones colindantes para colmatar todo el área de movimiento de la edificación de la manzana, y, por otra, que recaerían sobre una parcela de otra propiedad, diferente a la de su edificio. Ponderando las circunstancias citadas, el Distrito plantea a esta Secretaría Permanente si, según su criterio, sería necesario para autorizar la apertura de los huecos pretendidos, la acreditación de la existencia de un régimen de mancomunidad del patio de manzana o de un derecho real de servidumbre de luces y vistas entre ambas parcelas.

CONSIDERACIONES:

En esencia, el problema planteado versa sobre la apertura de huecos de iluminación y ventilación sobre finca vecina, lo cual queda limitado por la legislación civil, en función de la existencia o no de una servidumbre de vistas.

Ahora bien, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y lo recogido en los artículos 152.d de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 20.2 de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, las licencias urbanísticas se otorgan *“salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros”*, por lo que no son los instrumentos adecuados para controlar los posibles problemas de titularidad y las situaciones jurídico privadas relacionadas con la ejecución de las obras que autorizan, más allá de las que derivan de la aplicación directa de la ley. Por lo tanto, siendo la normativa urbanística la única que se controla a través de la licencia, el problema se limita a determinar si ésta exige en el caso en estudio del establecimiento de algún régimen de mancomunidad del patio de manzana o una servidumbre de luces y vistas para autorizar la apertura de las nuevas ventanas.

Partiendo de la consideración de pieza habitable de aquella en la que se pretende abrir el hueco proyectado, ha de traerse a colación el apartado 1 del artículo 7.3.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PGOUM), que exige que toda pieza habitable de una vivienda reúna la condición de pieza exterior, disponiendo de ventilación e iluminación naturales, obtenidas éstas mediante huecos que pueden abrirse, además de a vías o espacios libres públicos, a patios o espacios libres privados que cumplan las condiciones y dimensiones establecidas normativamente (artículo 6.7.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, “Pieza exterior”).

En el presente caso los huecos cuya apertura se pretende se proyectan sobre un patio en los términos en que los patios quedan definidos en el art. 6.7.12.1 de las NNUU.

Según se desprende de la solicitud de consulta formulada por el Distrito, el patio sobre el que se proyectan los huecos constituye un patio de manzana, definido por el art. 6.7.12.2 b) como aquél que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las demás parcelas colindantes, formar un espacio libre.

A la parcela le resulta de aplicación la NZ 1.3.B, de forma que el espacio libre interior de la manzana, con independencia de cual sea su propiedad y de que las edificaciones que lo conforman hayan agotado o no el fondo edificable, tiene la consideración de patio de manzana, tal como se infiere del apartado 2.c del artículo 8.1.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM que, respecto del grado 3º de la Norma Zonal 1, expresa: *“se ha asignado a las manzanas típicas de los antiguos ensanches, es decir aquellas en que mediante el trazado de una alineación interior máxima se obtiene un patio de manzana de dimensiones correctas”*.

Si el espacio interior de la manzana es un patio (de manzana), con la nueva apertura de huecos pasará a servir a más de un inmueble, con lo que adquirirá la naturaleza de patio mancomunado (el que se constituye entre inmuebles colindantes, según la definición del apartado 2.d del artículo 6.7.12 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) y, consecuentemente, deberá respetar las condiciones normativas impuestas a este tipo de patio, entre las que destaca, la sujeción a un régimen de mancomunidad, mediante la constitución de un derecho real de servidumbre de luces y vistas o de cualquier género de comunidad de bienes entre ambas parcelas.

Así, las Normas Urbanísticas del PGOUM, en el apartado 2.d de su artículo 6.7.12, después de definir los patios mancomunados como aquellos que *“se constituyen entre inmuebles colindantes”*, les impone que: *“Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia”*; régimen de mancomunidad o derecho de servidumbre que, además, no podrá cancelarse *“sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación”*

Lo exigido por las Normas Urbanísticas del PGOUM para los patios mancomunados se extendió por la Comisión de Seguimiento del Plan General a los espacios libres privados en su Acuerdo nº 191 (calle Clara Campoamor, nº 37), en el cual concluyó que: *“A la vista de la licencia de parcelación concedida en su día, de la inscripción registral practicada y de la concurrencia de las condiciones exigidas por el artículo 6.7.12.2.d) de las NN.UU. para su consideración como patio mancomunado la nueva edificación es susceptible de adosarse al lindero testero y abrir huecos de iluminación y ventilación natural.”* En este mismo criterio se apoyó la Dirección General de Coordinación Territorial para resolver las consultas urbanísticas nº 04/2003 y 11/2005 (informes de fechas 10 de febrero de 2003 y 21 de junio de 2005, respectivamente)

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto, respecto de la pretendida apertura de huecos de ventilación e iluminación en la fachada medianera que separa el edificio sito en el nº 89 de la calle Zurbano del patio de la manzana en la que se integra, perteneciente a otra parcela de distinta propiedad, cuyas solicitudes de licencia se tramitan en el Distrito de Chamberí en expediente nº 107/2014/3249 y 107/2014/3250, esta Secretaría Permanente estima que:

Para autorizar las nuevas ventanas, tal como exige el apartado 2.d del artículo 6.7.12 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, deberá acreditarse, mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad, la existencia de un régimen de mancomunidad del patio de manzana, mediante la constitución de un derecho real de servidumbre de luces y vistas o de cualquier género de comunidad de bienes entre ambas parcelas.

La presente consulta recoge el criterio orientativo y no vinculante (apartado 5 de la Instrucción de 29 de julio de 2008) de la Secretaría Permanente al supuesto concreto planteado y descrito en los antecedentes de hecho, lo que no impide que de forma motivada, por el órgano sustantivo, se aplique un criterio distinto.

Madrid, 27 de febrero de 2015