

EXPEDIENTE: XX

INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE XX

ASUNTO: EMISIÓN DE INFORME JURÍDICO Y TÉCNICO DE APERTURA DE VENTANAS A ZONA VERDE PÚBLICA.

I.- ANTECEDENTES

PRIMERO. - Con fecha XX y referencias número XX y XX ha tenido entrada en el Registro de esta Dirección General de Reequilibrio Territorial, escrito de la Alcaldía del AYUNTAMIENTO DE XX, en el que se solicita la asistencia de la Dirección General de Reequilibrio Territorial en relación con la EMISIÓN DE INFORME JURÍDICO Y TÉCNICO DE APERTURA DE VENTANAS A ZONA VERDE PÚBLICA, adjuntando la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa de Alcaldía solicitando asistencia técnica.
2. Documentación del Expediente:
 - Consulta de asistencia firmada por XX, Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de XX.
 - Certificado del Secretario municipal en el que se manifiesta la pertenencia de XX a la Corporación Municipal, como Segundo Teniente de Alcalde y Concejal Delegado de Hacienda, Contratación, Obras y Espacios Urbanos, Infraestructuras y Urbanismo.
 - Documentación técnica de la parcela objeto de asistencia:
 - Ficha catastral.
 - Ordenanza urbanística municipal correspondiente al casco histórico y espacios libres y zonas verdes.
 - Documentación gráfica en la cual se incluyen los planos de calificación y alineaciones del municipio.

II.- LEGISLACIÓN APLICABLE

NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL

- Plan General de Ordenación Urbana de XX (*Aprobación definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno de XX, B.O.C.M XX*).

III.- OBJETO DEL INFORME

Se emite el presente informe con el objetivo de analizar la **posibilidad de apertura de huecos de ventana** en la parcela sita en Calle XX del municipio de XX, en su **lindero colindante con red local de Zona Verde pública**, de conformidad con la normativa urbanística aplicable.

IV.- INFORME JURÍDICO Y TÉCNICO

INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

Según datos de la D.G. del Catastro, la parcela objeto de informe (*Ref. Catastral: XX*) está situada en la Calle XX de XX, tiene una superficie gráfica de suelo de 1.671 m², y presenta una edificación aislada de una altura que data de 1975, con uso principal residencial (*vivienda y uso deportivo*) y una superficie construida total de 420 m².

A efectos catastrales, la parcela cuenta con dos linderos colindantes con vía pública por el suroeste (C/XX) y por el sureste (C/XX), situándose en la primera de ellas el acceso existente a la finca.

La parcela es colindante en su lindero norte con parcela sin edificar y en su lindero noreste con parcela con uso de aparcamiento (*Ref. Catastral: XX*), que se encuentra en la actualidad urbanizada con uso de acceso y aparcamiento ligado a equipamiento existente (*según imagen aérea del Visor Catastral*).

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA

Según establece el Plan General de Ordenación Urbana de XX (*Aprobación definitiva por Acuerdo del Consejo de Gobierno de XX, B.O.C.M XX*), la parcela objeto de consulta se encuentra situada en suelo urbano consolidado, en zona de ordenanza de **XX**.

Se incluye a continuación cuadro-resumen de las principales condiciones urbanísticas de dicha zona de ordenanza que pueden tener incidencia en el objeto del informe:

Tipología:	Edificación cerrada entre medianeras con espacios libres interiores
Uso principal:	Residencial multifamiliar
Uso complementario:	Residencial unifamiliar
Uso compatible:	Equipamiento, industrial, servicios comerciales y terciarios, infraestructuras, serv. urbanos, aparcamiento (<i>Pl. Baja y Sótano</i>)
Dotación aparcamiento:	Una plaza por vivienda (<i>dentro de parcela > 4 viviendas</i>)
Alineación oficial:	Alineación de fachada coincidente con alineación oficial (<i>salvo galería peatonal en planta baja</i>)
Condiciones de parcela:	Superficie mínima: 200 m ² Frente mínimo: 5 m
Posición edificación:	No se fijan retranqueos a linderos laterales ni posterior
Altura edificación:	Dos plantas + bajo cubierta (<i>h: 7 m a borde inferior alero</i>)
Longitud máxima fachada:	20 m
Ocupación:	100 %
Edificabilidad:	2,35 m ² /m ²

A efectos urbanísticos, la parcela cuenta con **dos frentes** a vía pública (*C/ XX y C/ XX*) que tienen consideración de **viario urbanístico** (*ordenanza de Red Viaria - RV*). El lindero norte es colindante con parcela de uso residencial (*zona de ordenanza CA-3*) y el **lindero noreste** (*objeto de consulta*) resulta colindante con parcela calificada parcialmente como **Espacios Libres y Zonas Verdes** (*zona colindante con la parcela objeto de informe*) y como **Equipamientos**.



SUELO URBANO	
RESIDENCIAL	
	CA-1 Manzana Compacta
	CA-2 Manzana Ensanche
	CA-3 Manzana Centralidad
	RU-1 Unifamiliar Intensiva
	RU-2 Unifamiliar Semi-Intensiva
	RU-3 Unifamiliar Semi-Extensiva
	RU-4 Unifamiliar Extensiva
	RC-1 Vivienda Colectiva Bloque Existente
REDES PÚBLICAS	
	ZV Zonas Verdes
	EQ-1 Equipamiento Intensivo
	EQ-2 Equipamiento Extensivo
	Uso Global de Equipamiento
	RV Red Viaria
	SE Servicios Urbanos

Dicho lindero noreste viene reflejado como **alineación exterior** en el plano de alineaciones del PGOU de XX. Con el objetivo de determinar si dicha alineación noreste puede tener la consideración de frente de parcela, se extrae a continuación parte del articulado del PGOU:

10.2.3. Alineaciones y linderos

- **Alineación**

Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

Pueden ser:

- **Alineaciones exteriores.** Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.

....

- **Alineaciones oficiales.** Son aquellas alineaciones que han sido ratificadas por el Órgano competente comprobando las definidas por el planeamiento.
- **Finca fuera de alineación.** Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.
- **Linderos.** Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.
- **Frente de parcela.** Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas. En casos puntuales y justificados, la alineación oficial puede consistir en frente a zona verde pública colindante con vía pública que forma el acceso rodado a la parcela.

APROBACIÓN
 PLENO DEL
 EL SE

De acuerdo a lo expuesto, dicha **alineación noreste** de la parcela tiene el objetivo de separar el espacio de dominio público, destinado a Zonas Verdes, de la parcela edificable objeto de informe, pero **no tiene carácter de frente de parcela** puesto que no es colindante con viario urbanístico.

6.9. Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV)

1. Ámbito

Esta ordenanza será de aplicación en las superficies grafiadas en los planos de Calificación como Espacios Libres y Zonas Verdes (ZV).

2. Características de la zona

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines, áreas de juego infantil o plazas peatonales de estancia.

La vía existente no tiene calificación urbanística de Red Viaria, si no de Zona Verde, con uso de acceso y aparcamiento del equipamiento dotacional existente. Dicho uso resulta permitido como complementario en zona de ordenanza de Espacios Libres y Zonas Verdes:

3. Condiciones de usos

- Uso principal

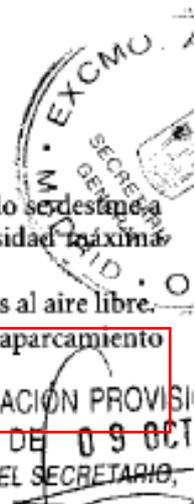
Usos libres, Tipo zonas verdes.

- Usos complementarios:

- ~~Uso residencial en categoría 1ª en parcela superior a 2 Has. Cuando se destina a residencia de guardia y mantenimiento de las instalaciones. Densidad máxima 0,1 viv./Ha.~~
- ~~Uso Equipamiento dotacional en todas categorías y en instalaciones al aire libre.~~
- **Uso Libre Red Viaria para el acceso a las edificaciones y uso aparcamiento permitido en superficie.**

- Usos prohibidos

Resto de los usos



Además, también cabe señalar que la parcela objeto de informe está **fuera de alineación** en su lindero noreste, ya que la delimitación de dicho lindero no resulta coincidente con la alineación marcada en el plano *P.7.5.- Alineaciones del PGOU XX*.

Por otro lado, la **Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid** establece lo siguiente en lo relativo a las redes públicas:

Artículo 36.- Redes públicas

1. Se entiende por red pública el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, son susceptibles de distinguirse jerárquicamente en tres niveles:

...

- c) Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

2. El conjunto de los elementos de la red pública son susceptibles de distinguirse, a efectos de la presente Ley, desde el punto de vista funcional en los siguientes sistemas de redes:

- b) Redes de equipamientos, que comprenden, a su vez:

- 1.º Red de zonas verdes y espacios libres, tales como espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas.

...

- c) Redes de servicios, que comprenden, a su vez:

- 1.º Red de servicios urbanos, tales como suministro de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos.

...

3. La definición de las redes públicas implica señalar expresamente todos aquellos de sus elementos necesarios para asegurar el funcionamiento correcto y adecuado a las necesidades previstas de la red correspondiente. A tal efecto, se establecen las siguientes precisiones:

...

- c) El señalamiento de los espacios destinados a elementos de las redes locales, así como de cualesquiera otros parámetros necesarios para su ordenación detallada, tendrán el carácter de determinaciones pormenorizadas. En cambio, serán determinaciones estructurantes las instrucciones normativas al

planeamiento de desarrollo sobre la localización y características de elementos de nivel local que resulten necesarias para asegurar la funcionalidad de la red correspondiente.

Por lo tanto, la localización y características de los sistemas de redes públicas locales tiene la consideración de **determinación estructurante** de la ordenación urbanística. En su caso, deberá justificarse la necesidad de modificación del carácter de las mismas de acuerdo al interés general, así como asegurar el mantenimiento de las superficies previstas por el planeamiento municipal.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

La posibilidad de apertura de huecos hacia espacio público está condicionada a que dicho lindero constituya frente de parcela hacia viario urbanístico, y en el caso objeto de informe, la alineación noreste de la parcela no tiene carácter de frente de parcela. Puesto que el PGOU de XX no establece condiciones específicas para la apertura de huecos en fachadas colindantes con zonas verdes y la apertura de los mismos genera derechos sobre la parcela colindante, resulta de aplicación lo dispuesto por el **Código Civil** en lo relativo a servidumbres de luces y vistas:

SECCIÓN QUINTA - De la servidumbre de luces y vistas

Artículo 580

Ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.

Artículo 581

El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería, y no se hubiera pactado lo contrario.

También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana.

Artículo 582

No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.

Artículo 583

Las distancias de que se habla en el artículo anterior se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

Artículo 584

Lo dispuesto en el artículo 582 no es aplicable a los edificios separados por una vía pública.

Artículo 585

Cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en el artículo 583.

Como se ha indicado, las **Zonas Verdes** forman parte de la **Red de Equipamientos** (según art.36 de la Ley 9/2001) y por tanto tienen la condición de **bienes de dominio público**, por lo que es aplicable su régimen en toda su extensión. El dominio público es inalienable, inembargable e imprescriptible y **no se puede adquirir sobre el mismo derecho alguno**.

De acuerdo al articulado extractado del Código Civil, en lo relativo a la servidumbre de vistas, esta supone una limitación del dominio y dispone que: “...ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno (Artículo 580)”.

La apertura de ventanas de los propietarios colindantes con las zonas verdes supondría, además de una limitación del dominio público, un privilegio de su uso distinto del que tienen

los demás vecinos.

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas en su artículo 84 dispone que nadie puede, sin título que lo autorice otorgado por la autoridad competente, utilizar los bienes de dominio público en forma que exceda el derecho de uso que corresponde a todos. Las autoridades responsables de la tutela y defensa del dominio público deben vigilar su cumplimiento y, en su caso, actuarán contra quienes, careciendo de título, se beneficien de un aprovechamiento especial sobre ellos, a cuyo fin ejercerán las facultades y prerrogativas previstas en la ley.

En el ejercicio de las prerrogativas municipales de defensa de los bienes de dominio público, procede la denegación de las licencias en los supuestos en que conste un aprovechamiento especial sobre el dominio público en aplicación del artículo 153.2 la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que dispone que las licencias se otorgan dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales de la Administración pública. La concesión de la licencia urbanística se entenderá sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes por parte del ente titular del dominio público, que serán, en todo caso, emitidas con carácter previo a la licencia urbanística.

En consecuencia, no es título suficiente para constituir un aprovechamiento especial sobre el dominio público la licencia urbanística, que como acto contrario al ordenamiento jurídico estaría viciado de nulidad en aplicación del artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Por tanto, si las normas municipales nada han regulado sobre la posibilidad de abrir ventanas a las zonas verdes, las construcciones en las propiedades colindantes a las zonas verdes deben cumplir las normas urbanísticas municipales y además lo dispuesto en el *artículo 582* del Código Civil, cuyo contenido se ha extractado en el presente informe.

V.- CONCLUSIONES

La **alineación establecida por planeamiento** en el lindero noreste de la parcela objeto de informe (*según Plano P.7.5.- Alineaciones - PGOU XX*) tiene el objetivo de separar el espacio de dominio público destinado a Zonas Verdes, de la propia parcela edificable, pero **no tiene carácter de frente de parcela** puesto que no es colindante con viario urbanístico. La vía existente no tiene calificación urbanística de Red Viaria, si no de Zona Verde, con uso de acceso y aparcamiento del equipamiento dotacional existente.

La posibilidad de apertura de huecos hacia espacio público está condicionada a que dicho lindero constituya frente de parcela hacia viario urbanístico. Puesto que el PGOU de XX no establece condiciones específicas para la apertura de huecos en fachadas alineadas con zonas verdes y la apertura de los mismos genera derechos sobre la parcela colindante, resulta de aplicación lo dispuesto por el **Código Civil** en lo relativo a servidumbres de luces y vistas: “...ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno (art. 580)”.

Las **Zonas Verdes** forman parte de la Red de Equipamientos municipales y, por tanto, tienen la condición de **bienes de dominio público**, por lo que es aplicable su régimen en toda su extensión.

El consentimiento municipal para la **apertura de ventanas en fachada de edificaciones colindantes con Zonas Verdes** supondría, además de una **limitación del dominio público**, un privilegio de su uso distinto del que tienen los demás vecinos contrario al ordenamiento jurídico.

El presente informe tiene carácter facultativo, se emite en términos de asesoramiento, en el ámbito de la asistencia técnica y jurídica sobre de la posibilidad de apertura de huecos de ventana en la parcela sita en C/ XX en XX, en su fachada colindante con una Red local de Zonas Verdes, de conformidad con la normativa urbanística aplicable.

LOS TÉCNICOS DEL ÁREA DE
ASISTENCIA TÉCNICA A MUNICIPIOS

Vº Bº DEL JEFE DE ÁREA DE
ASISTENCIA A MUNICIPIOS