

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN ENTIDADES DE POBLACIÓN”

INDICE

- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- REGULACIÓN LEGAL
- 3.- ANTECEDENTES
- 4.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
- 5.- OBJETIVOS
- 6.- NORMAS PARTICULARES
- 7.- ANEXO

INTRODUCCIÓN

Las Ordenanzas Municipales de Edificación de las Entidades de Población son instrumentos de ordenación urbanística; pero no son planes de urbanismo. No obstante, su perfil es más el de un reglamento que el de un instrumento de ordenación, si bien tienen un referente espacial, por su carácter local, del que carecen las Normas e Instrucciones Técnicas de Planeamiento, por lo que la Ley las califica de instrumentos de ordenación, artículos 28 y 31 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTCEC).

El legislador reconoce a las Ordenanzas capacidad para la ordenación urbanística, con tal fin se les atribuye la regulación de aquellas materias de carácter más permanente, dejando aquellos otros contenidos más contingentes; por estar sometidos al sistema temporal del programa de actuación y dotados de referentes naturalmente vinculados a la localización que pasan a integrarse en el plan urbanístico correspondiente. Así, las Ordenanzas contribuyen a segregar del contenido normativo de la ordenación unos preceptos que resultan mejor ubicados fuera del correspondiente instrumento urbanístico, para preservar su carácter menos temporalizable.

Deben sujetarse estas Ordenanzas Municipales de Edificación al planeamiento urbanístico, y por supuesto al resto de instrumentos de ordenación de superior rango; pero, no obstante, tienen un campo de juego propio, pues la Ley establece a favor de ellas una reserva material de contenido, que a su vez deberá ser respetado por el planeamiento urbanístico (art. 40.3 TRLOTCEC).

Existen dos tipos de Ordenanzas Municipales, las de Edificación y las de Urbanización. Además, las Directrices de Ordenación General (en adelante DOG) han previsto la formulación y aprobación de Ordenanzas Municipales Ambientales, reguladas por las Directrices 9.4 y 22.4; así como las de ruidos (23.1.c). Por otro lado las DOG recomiendan la aprobación de las Ordenanzas de Espacios Verdes y A Jardinados (Directrices 19.1,3 y 4, 20.2,41 y 56), y también como recomendaciones proponen contenidos para las de Mobiliario Urbano (Directriz 44), de Publicidad (Directriz 45), de Telecomunicaciones (Directriz 58), para las de Edificación (Directrices 42, 46, 51.7 y 53), e incluso los criterios del Paisaje Natural (Directriz 116.3).

Las Ordenanzas Municipales de Edificación regulan los aspectos morfológicos de los edificios, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo (determinaciones ubicables en el plan), sean exigible para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Su contenido debe adecuarse a la legislación y planeamiento superior vigentes y particularmente en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones (obstante en el Código Técnico de la Edificación, según la DF 2ª de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación), así como las normas de mantenimiento y conservación (153.1, artículos 28 y 31 del TRLOTCENC)).

El TRLOTCENC recupera la figura de las Ordenanzas Municipales, expresión formalizada de la potestad reglamentariamente, artículos 4.1.a, 5, 84.1, de la LRBRL y 55 de TRRL, así como STS de 27 de mayo de 1985 y STC 214/1989, de 21 de diciembre, donde se prevé, dentro de la actuación de la Administración Local, en el marco en el que ha de plasmarse la normativa del planeamiento. Supone la articulación entre la potestad reglamentaria local y la normativa urbanística, sometida hasta la fecha y desde la Ley de Reforma de la Ley del Suelo de 1975 a una subordinación material y sobre todo procedimental en cuanto a su nacimiento al mundo del Derecho y su incardinación en el interior de los instrumentos de ordenación urbanística a la legislación del suelo. Lo que ha hecho a la doctrina (EMBED, MORRELL) esforzarse por su consideración, a partir de la Constitución, como fruto del ejercicio de una potestad normativa de poder político-territorial sujeto del principio de autonomía (art. 137CE) y someterlas al procedimiento normativo local, extremo que fue parcialmente conseguido con lo previsto en el art. 70.2 de la LRBRL y que ahora culmina con su regulación en los artículos 28 y 31 del TRLOTCENC.

REGULACIÓN LEGAL

Las presentes Ordenanzas Municipales de Edificación aplicable a las entidades de población de Tetir, Casillas del Ángel y Los Estancos, se redactan en virtud de lo establecido en el art. 49.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en su remisión hecha por el artículo 40.4 del TRLOTCENC.

El TRLOTCENC en su artículo 28 determina que son instrumentos de ordenación urbanística los siguientes:

- Las Normas y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico.
- Los Planes Urbanísticos y los Catálogos.
- Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

Es de aplicación así mismo, al presente documento, lo estipulado en el artículo 89 del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias por el que se prevé que “Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de régimen local”. Añade en cuanto al trámite que “el acuerdo o resolución municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas debidamente diligenciado, deberá comunicarse, con carácter previo a su publicación, al Cabildo Insular correspondiente y a la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de ordenación del territorio”.

En resumen a lo expuesto, el trámite procedimental se determina de la siguiente forma: las Ordenanzas Municipales de Edificación se aprueban inicialmente por el Pleno, habrán de someterse a información pública y audiencia de interesados por tiempo no inferior a treinta días, y resultarán definitivamente aprobadas por el propio Pleno del Ayuntamiento (49 LBRL). En los Municipios de gran población, corresponde a la Junta de Gobierno Local la previa aprobación del proyecto de Ordenación (127.1.a LBRL), y al pleno su aprobación definitiva (123.1.d LBRL). EL acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas deberá comunicarse al Cabildo Insular correspondiente y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación (40.4 TRLOTCENC y 85 RT).

ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario (en adelante PGO), prevé pequeños núcleos diseminados del municipio a partir de su clasificación como áreas de Suelo Urbano en tres entidades de población, Tetir, Casillas del Ángel y Los Estancos, que se han convertido en los centros de servicio, dotaciones y equipamientos de dichas áreas respecto a los asentamientos rurales y agrícolas colindantes. Estos mismos suelos han sido asumidos por el Plan Insular de Ordenación de Fuerteventura (art. 12 D.V.)

Éstos pequeños núcleos urbanos diseminados por el municipio alojan un volumen de población total considerable a pesar de su escasa dimensión en relación al núcleo principal, que exigió un reconocimiento y ordenación detallada encaminada a integrar dichos núcleos en el sistema urbano del municipio.

No obstante el proceso urbanístico ha exportado a las entidades de población las tipologías y modelos edificatorios urbanos de escasos valores arquitectónicos y etnográficos, con escasas referencias a la estética y cuidados tradicionales. Todo ello ha originado una transformación y degradación del medio urbano-rural.

DETERMINACIONES DEL PGO

Según se desprende del espíritu del planeamiento general, las condiciones de las edificaciones a ejecutar en las entidades de población de Los Estancos (2.5ha), Casillas del Ángel (11.8ha) y Tetir (13.7ha) pretendían mantener las constantes tradicionales de este tipo edificatorio, y procurar garantizar la homogeneidad del tratamiento de las fachadas dentro de un margen de libertad apropiado para la adaptación a las preexistencias y a la diversidad de formas parcelarias y de trazados de calles. No obstante la realidad actual es bien distinta. A lo largo de los años la dinámica constructiva de los referidos núcleos ha experimentado intervenciones que han distorsionado el espíritu normativo del planeamiento, dado las distintas interpretaciones y lagunas normativas relativas a las Ordenanzas aplicables. Por ello la redacción de las presentes Ordenanzas se encuadra dentro de las determinaciones previstas por el art. 40.1 del TRLOTCEC, según el cual las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación.

Por ello se pretende completar lo ya definido por el planeamiento, en esta línea el PGO especifica en su artículo 74 los criterios básicos:

“74. TIPO J (FRENTE DE CALLE RURAL)

74.1 DESCRIPCIÓN

Corresponde a aquellas zonas de las entidades de población, parcial o totalmente edificadas en las que el Plan General prevé su consolidación, clasificándolas como suelo urbano (código C3-SU). En estas zonas, la edificación se dispone preferentemente entre medianeras incorporando edificios totalmente aislados o adosados en relación a la parcela, ordenándose éstas según antiguos trazados de caminos y presentando en algún caso retranqueos y jardines privados en el frente de fachada. El conjunto da lugar a manzanas irregulares de formas y tamaños diverso, configurando espacios interiores destinados a usos de huerta y/o jardín y frentes de calles claramente connotados por la presencia de edificios construidos según las invariantes de la arquitectura tradicional majorera en su ámbito geográfico.

74.2 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Las condiciones de la edificación pretende mantener las constantes tradicionales de este tipo edificatorio, y procuran garantizar la homogeneidad del tratamiento de las fachadas dentro de un margen de libertad apropiado para la adaptación a las preexistencias y a la diversidad de formas parcelarias y de trazados de calles”

Las entidades de población mencionadas vienen delimitadas en los siguientes planos del PGO.

- PLANO 4.1.1 TETIR, LOS ESTANCOS ,TAMARICHE
- PLANO 4.1.1 TETIR, EL SORDO
- PLANO 4.1.2 TETIR
- PLANO 4.4.2 CASILLAS DEL ANGEL
- PLANO 4.4.2 CASILLAS DEL ANGEL

OBJETIVOS

Las Ordenanzas Municipales de Edificación de las Entidades de Población tienen como objetivos genéricos, por un lado, despojar al documento técnico del plan de sus aspectos reguladores de las obras y construcciones, para concentrar su contenido en el uso y aprovechamiento urbanístico del suelo y, por otro, profundizar en la participación política y conocimiento y difusión entre los ciudadanos de estas normas.

En cuanto al objetivo específico de las presentes ordenanzas, el mismo es establecer medidas de control más efectivas para reforzar el carácter urbano-rural de los pequeños núcleos diseminados del municipio. Todo ello dentro de las competencias específicas de las Ordenanzas Municipales, en cuanto que éstas tratan de los aspectos morfológicos, se crean distintas áreas en función al carácter propio a fin de que las presentes ordenanzas mejoren las condiciones morfológicas del suelo, asignando unas normas específicas para cada área.

NORMAS PARTICULARES

Art.1.- Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en los ámbitos urbanos de las entidades de población de las localidades de Tetir, Casillas del Ángel y Los Estancos.

La delimitación de dicho suelo urbano es la establecida por el PGO de Puerto del Rosario.

Art.2.- Zonificación.

Los núcleos urbanos de Tetir, Casillas del Ángel y Los Estancos quedan zonificados en dos áreas diferenciadas, aplicándose condiciones específicas para cada una de ellas.

Zona A: Delimitan las áreas de influencia de aquellas edificaciones con interés arquitectónico.

Zona B: Resto del núcleo urbano.

Dicha zonificación quedará reflejada en la planimetría que forma parte de esta norma. Ver anexo.

Art.3.- Ordenanzas generales en parcelas calificadas como residencial en la Zona A:

Tipología: Edificación entre medianera.

Condiciones específicas de parcela y edificación:

- Parcela mínima: 400m²
- Frente mínimo de parcela: 15m
- Frente mínimo de edificación: 10m
- Fondo máximo de la edificación: 15m
- Edificabilidad: resultado de aplicar ocupación, fondo y altura máxima.
- Número de plantas: 2.
- Ocupación máxima planta primera: La resultante de aplicar frente y fondo. No podrá ocuparse el área delimitada al exterior del fondo máximo permitido.
- Ocupación máxima planta segunda: 20% de la planta primera.
- Retranqueos a calle: 0m. *Se permitirá el retranqueo a linderos y fachadas a calle en el caso de que exista masa arbórea con una entidad superior a los dos metros de altura. Dicho retranqueo será el estrictamente necesario para salvaguardar la vegetación. En cualquier caso será preciso informe previo de la Oficina Técnica municipal en el que se presente reportaje fotográfico a fin de justificar el retranqueo propuesto e informe de la Técnico medioambiental que acredite la entidad de la especie arbustiva*
- Retranqueos a linderos: 0m
- Altura libre mínima en ambas plantas: 2,70m
- Altura libre máxima en ambas plantas: 3,00m
- Altura máxima de cornisa o peto de cubierta: 4 metros en planta baja y 7 en planta alta.
- Superficie útil mínima por vivienda: 110m².
- Plantas sótano y semisótano: Se admitirán plantas sótano.
No se permitirán plantas semisótano.
No se permitirán las rampas vistas.
- Uso global: Residencial
- Uso compatible: Bares, Restaurantes y pequeños comercios.
- En parcelas superiores a 1000m² será obligatorio la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Cerramiento de parcela: muro de 1,00m de altura máxima.

Art. 4.- Ordenanzas estéticas en parcelas calificadas como residencial en la Zona A:

- Quedan prohibidas las construcciones sobre cubierta, tales como cajas de escaleras, cuartos lavaderos, trasteros y otros. Tampoco se permitirán antenas parabólicas, depósitos de agua y otros similares.
- Las cubiertas serán preferentemente planas, no permitiéndose cubiertas con una inclinación superior a 10°.
- No se permitirán los elementos decorativos de corte neoclásico, tales como balaustrados, frisos, frontones, columnas y otros.

- Queda prohibido en fachada el uso de chapados en piedra o aplacados cerámicos, permitiéndose la mampostería de piedra.
- Los huecos en fachada deberán ser de proporciones verticales, quedando prohibidos los horizontales.
- No se permitirán cuerpos volados. Tan solo se admitirán aquellos similares a los balcones de madera tradicionales.
- El color en fachada será el blanco, permitiéndose el verde y el gris para los bajos relieves en zócalo, borde de ventanas y remate superior de fachadas.
- La carpintería será siempre en tonos oscuros, incluidas puertas de garaje y cancelas, quedando prohibido expresamente el color blanco.
- El cerramiento de parcela deberá ejecutarse con muro de mampostería de piedra.

Art.5.- Ordenanzas generales en parcelas calificadas como residencial en la Zona B:

Tipología: Edificación entre medianera o aislada. Vivienda unifamiliar.

Condiciones específicas de parcela y edificación:

- Parcela mínima: 400m²
- Frente mínimo de parcela: 15m
- Frente mínimo de edificación: 10m
- Fondo máximo de la edificación: 15m
- Edificabilidad: resultado de aplicar ocupación, fondo y altura máxima.
- Número de plantas: 2.
La planta segunda no podrá ser superior al 20% de la planta baja.
- Ocupación máxima planta primera: La resultante de aplicar frente y fondo. No podrá ocuparse el área delimitada al exterior del fondo máximo permitido.
- Ocupación máxima planta segunda: 20% de la planta primera.
- Retranqueos a calle:
 - Edificación entre medianeras: obligatorio de 3 metros.
 - Edificación aislada: opcional, con un retranqueo mínimo de 3 metros, máximo libre.
- Retranqueos a linderos: opcional con un mínimo de 3 metros.
- Altura libre mínima en ambas plantas: 2,70m
- Altura libre máxima en ambas plantas: 3,00m
- Altura máxima de cornisa o peto de cubierta: 4 metros en planta baja y 7 en planta alta.
- Superficie útil mínima por vivienda: 110m²
- Plantas sótano y semisótano: Se admitirán plantas sótano.
No se permitirán plantas semisótano.
No se permitirán las rampas vistas.
- Uso global: Residencial
- Uso compatible: Bares, Restaurantes y pequeños comercios.
- En parcelas superiores a 1000m² será obligatorio la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Cerramiento de parcela: muro de 1,00m de altura máxima.

Art. 6.- Ordenanzas estéticas en parcelas calificadas como residencial en la Zona B:

- Quedan prohibidas las construcciones sobre cubierta, tales como cajas de escaleras, cuartos lavaderos, trasteros y otros. Tampoco se permitirán antenas parabólicas, depósitos de agua y otros similares.
- Las cubiertas serán preferentemente planas, no permitiéndose cubiertas con una inclinación superior a 10°.
- No se permitirán los elementos decorativos de corte neoclásico, tales como balaustrados, frisos, frontones, columnas y otros.
- Queda prohibido en fachada el uso de chapados en piedra o aplacados cerámicos, permitiéndose la mampostería de piedra.
- No se permitirán cuerpos volados.
- El cerramiento de parcela deberá ejecutarse con muro de mampostería de piedra.

Art. 7.- Ordenanzas en parcelas calificadas como espacios libres, dotacionales y equipamientos para las zonas A y B:

Las parcelas sujetas a dichas calificaciones quedarán sujetas a lo estipulado por el PGO para las mismas, debiendo las edificaciones cumplir las ordenanzas estéticas de la zona en la que se ubiquen.

Art. 8.- Ordenanzas específicas para aquellas edificaciones existentes que no cumplieran con los requisitos anteriores:

-Quedan prohibidas las obras que conlleven incremento de edificabilidad, sobre la permitida en esta norma.

-Se permitirán obras de conservación, mantenimiento y reforma interior que no supongan incrementos de edificabilidad superior a la permitida por esta norma.

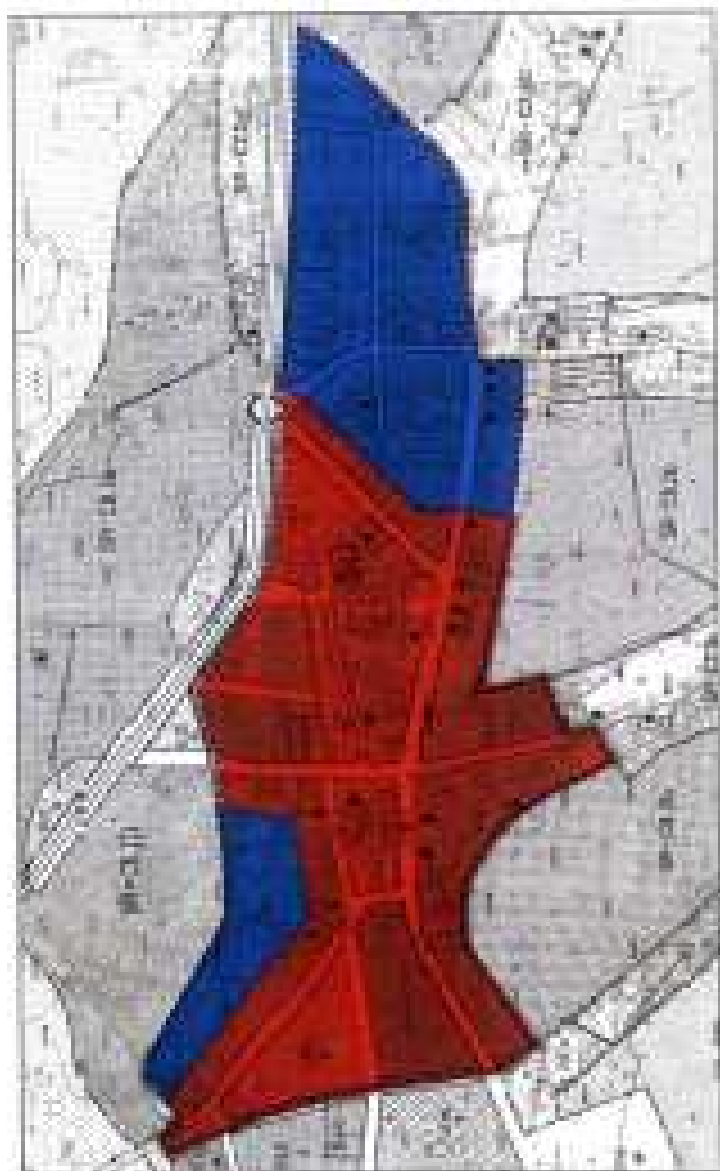
-Se permitirán aquellas obras cuyo objetivo fuese el cumplimiento de las presentes ordenanzas.

Art. 9.- Ordenanzas específicas para aquellas edificaciones con interés arquitectónico:

- En aquellas edificaciones no residenciales y con interés arquitectónico, tales como iglesias y dotaciones existentes, se permitirán obras de ampliación y rehabilitación siempre que se continúe y/o conserve la arquitectura existente.

ANEXO

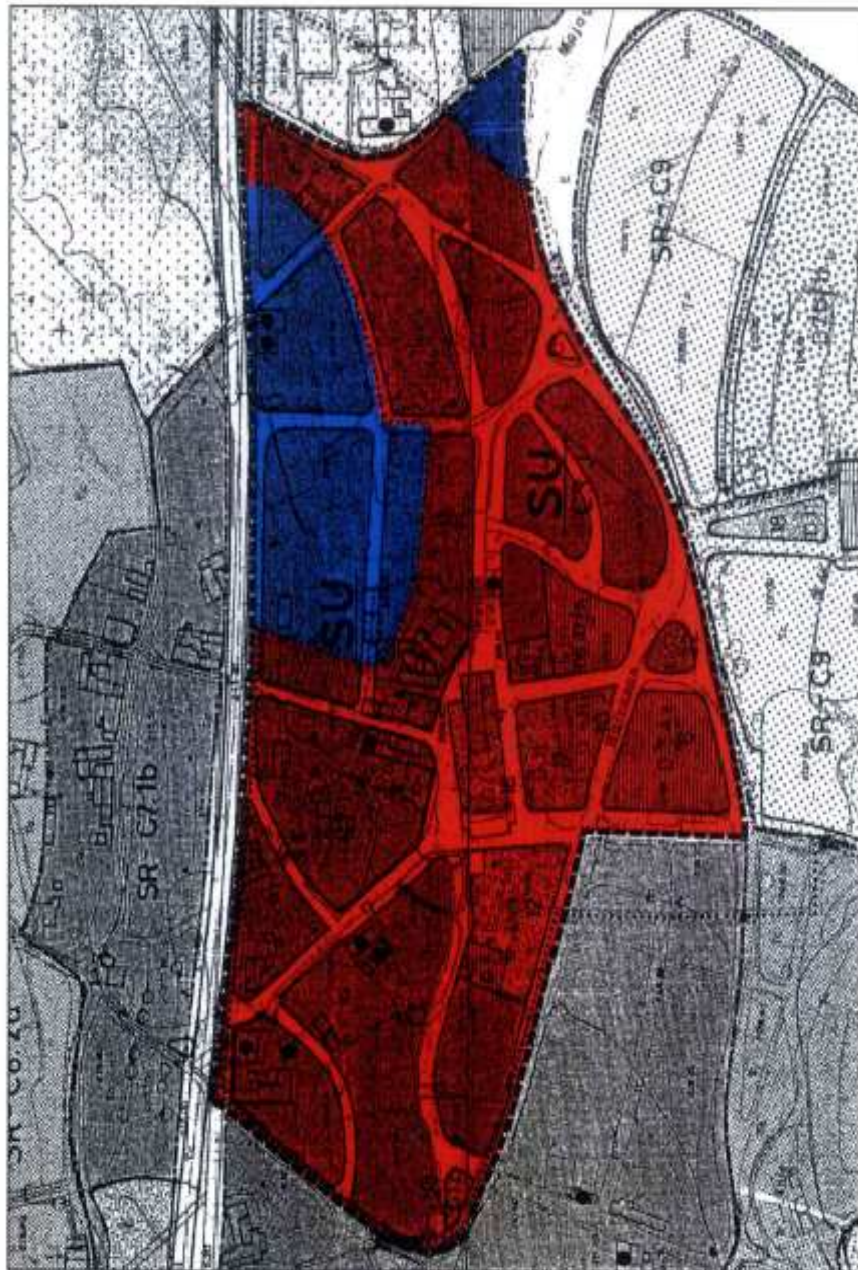
TETIE





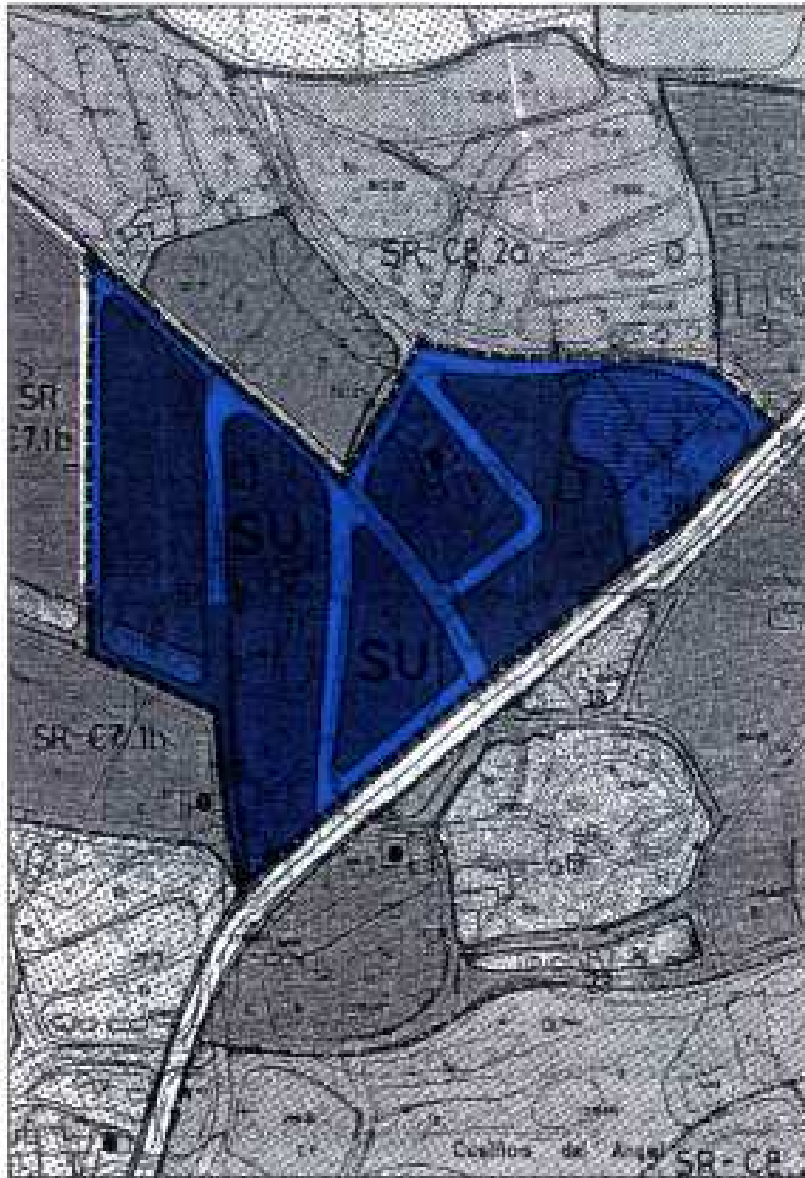
AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO


CASILLAS DEL ANGEL ESTE



- ZONA A
- ZONA B

CASILLAS DEL ANGEL OESTE

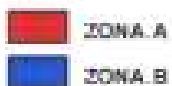
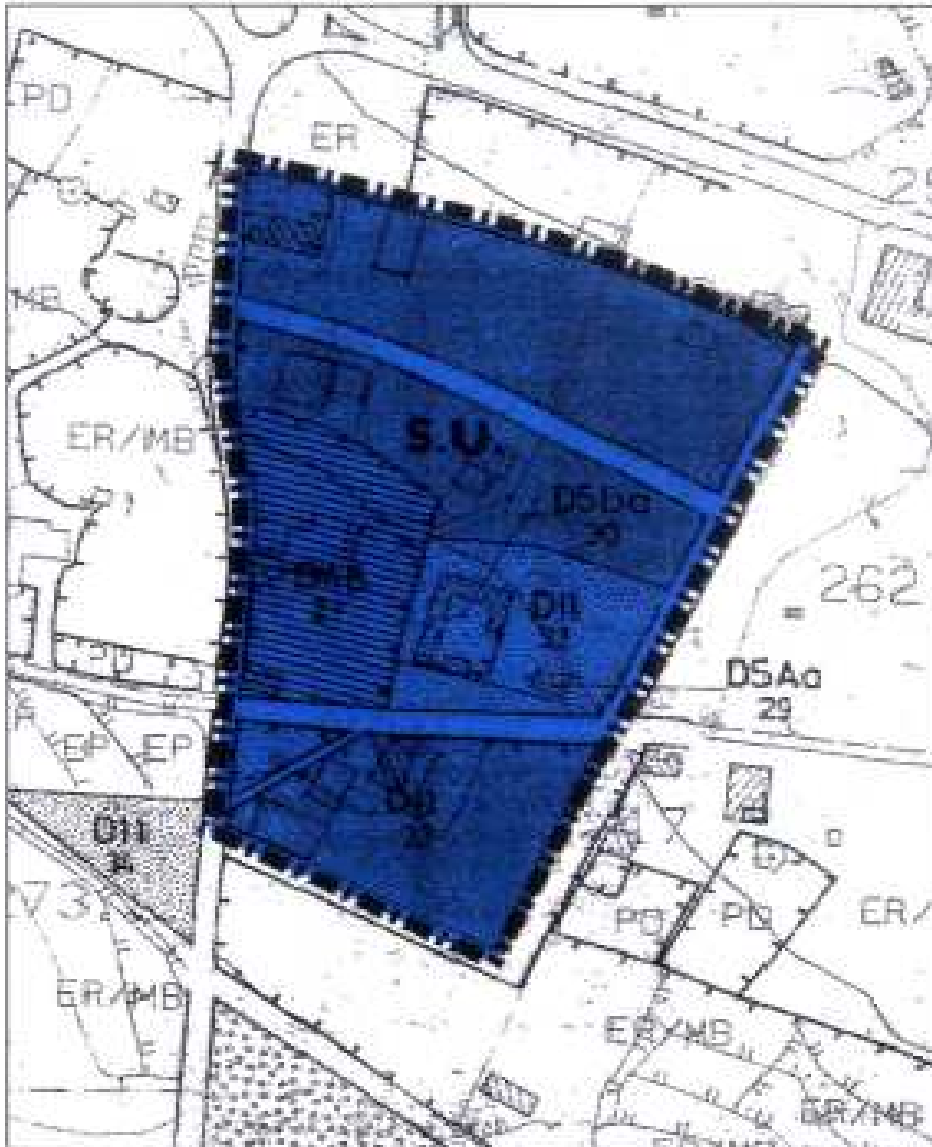


-  ZONA A
-  ZONA B



AYUNTAMIENTO
PUERTO DEL ROSARIO

LOS ESTANCOS



La presente Ordenanza fue publicada en el B.O.P. n° 56 de fecha 30 de abril de 2007