

ADMINISTRACIÓN LOCAL

3493/21

AYUNTAMIENTO DE FELIX

ANUNCIO

D. Baldomero Martínez Carretero, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Felix,

HACE SABER: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 27 de junio de 2002, adoptó los siguientes acuerdos, en relación al expediente de Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Felix:

I. Denegar la aprobación definitiva en cuanto al establecimiento de ordenanzas en suelo no urbanizable (prohibición de construcción de invernaderos).

II. La Aprobación Definitiva del resto de las determinaciones con las siguientes observaciones:

1. Los viarios de nueva ejecución tendrán un ancho mínimo de 8,00 m.
2. Para las manzanas actualmente no configuradas, la superficie máxima será de 4.000 m² y su dimensión máxima no excederá de 80 m.

Lo que se publica para general conocimiento y efectos.

SIENDO EL DOCUMENTO TÉCNICO APROBADO EL SIGUIENTE:

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 27 de junio de 2002.

VISTO el expediente instruido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes bajo el número 51 47, sobre Modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de FELIX (Almería) promovido por el AYUNTAMIENTO, cuyo objeto es determinar dos ordenanzas distintas para el suelo urbano, establecer unas condiciones estéticas aplicables a todo el suelo urbano y además prohibir en todo el término municipal la construcción de invernaderos.

VISTO que se establece una ordenanza o, núcleo consolidado para el casco consolidado, con una tipología de vivienda unifamiliar o plurifamiliar alineada a vial, con una altura de 2 o 3 plantas en función de que la calle tenga una anchura de 5,00 m. o más. Por otro lado se establece la ordenanza 1, ensanche extensivo para la zona no consolidada, en la que se permite únicamente la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada con un máximo de dos plantas de altura. Se fijan para ambas un fondo máximo edificable y unas condiciones de solar.

Se introducen dos nuevos viarios de anchuras 6,00 y 8,00 m. en la Zona sur del núcleo.

VISTAS LAS DISPOSICIONES LEGALES SIGUIENTES:

- Texto conjunto de la Ley 1 /1 997, de 18 de Junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana en Andalucía, con los preceptos en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1 992.

- Decreto 77/1994 por el que se regulan las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose a los órganos que se atribuyen.

- Ley 30/1192 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

CONSIDERANDO que en cuanto a las ordenanzas, con el establecimiento de la ordenanza de ensanche semiextensivo, se pretende un crecimiento urbano menos intensivo, pareciendo adecuado. Sin embargo, en el parámetro de fondo máximo edificable, limitado a 20 m., pudiera existir contradicción en cuanto a la tipología de unifamiliar aislada y dicha limitación, ya que impide, para el caso de parcelas profundas, la disposición de la edificación alejada de vial. Se entiende que el fondo máximo de 20,00m. es adecuado para la ordenanza de núcleo consolidado pero no para la de ensanche extensivo.

En cuanto a la prohibición de construir invernaderos, se considera acertada en tanto que se pretende una protección del paisaje. El POTPA recoge la mayor parte del término municipal de Felix como suelos dedicados a cultivos tradicionales. Para estos suelos, la normativa del mismo permite la introducción de cultivos intensivos siempre y cuando no se produzcan movimientos de tierras y se integren las construcciones generadas en le paisaje.

Por último, y aun cuando no se establecen condiciones reguladoras de urbanización, dado que se pretende la ordenación con viales de escaso ancho, se debería imponer como anchura mínima de vial 8,00 m. lo que permitiría la ejecución de acerados que cumplan con las dimensiones mínimas de la legislación de accesibilidad. Asimismo, y puesto que no se ordena el suelo actualmente delimitado como urbano, se deberían hacer explícitas las condiciones establecidas por las Normas de ámbito Provincial para la conformación de manzanas.

La Comisión Provincial de O.T. y Urbanismo ACUERDA:

I. Denegar la aprobación definitiva en cuanto al establecimiento de ordenanzas en suelo no urbanizable (prohibición de construcción de invernaderos).

II. La Aprobación Definitiva del resto de las determinaciones con las siguientes observaciones:

1. los viarios de nueva ejecución tendrán un ancho mínimo de 8,00 m.
2. Para las manzanas actualmente no configuradas, la superficie máxima será de 4.000 m² y su dimensión máxima no excederá de 80 m.

Publíquese la presente Resolución en el B.O.P.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso de Alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, ante l Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas y Transportes, en el plazo de UN MES a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución, según se prevé en el artículo 114 de la Ley, 4/1999 de 13 de enero, y sin perjuicio que, pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO FELIX (ALMERÍA)

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1. INTRODUCCIÓN.

A requerimiento del lltmo. Ayuntamiento de Felix (Almería) se redacta la presente modificación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de su localidad (en adelante P.D.S.U) por el técnico que suscribe.

1.2. ANTECEDENTES.

Actualmente Felix cuenta con un PDSU redactado en mayo de 1.978 y aprobado definitivamente y una modificación realizada en 1994. Dicho PDSU incluye Ordenanzas Reguladoras de la Edificaciones en Suelo Urbano.

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACION DEL PDSU.

El PDSU vigente contiene el señalamiento del perímetro de los terrenos comprendidos en el mismo, el cual se ajusta a lo dispuesto en el art. 8 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (por remisión de su artículo 11), quedando clasificado el resto como suelo no urbanizable.

En el citado artículo 8 se dispone que: "Tendrán la consideración de suelo urbano, a los efectos de esta Ley: a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidado por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística." Esta última referencia debe entenderse realizada, en el caso de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a la Ley 1/97, de 18 de junio, por la que se adoptan, con carácter urgente y transitorio, disposiciones en materia de régimen del suelo u ordenación urbana (que asume el art. 13.2. del R.D.L. 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, tras ser declarado nulo por la S.T.C. 61/97 donde se determina que: "... o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes,..."

Además, el PDSU vigente contiene una reglamentación de las condiciones de la edificación mediante unas ordenanzas que cumplen con lo establecido en el art. 139 del R.D.L. 1/92 (declarado nulo por la STC 61/97, pero asumido por la Ley andaluza 1/97.

La modificación propuesta del PDSU vigente tiene por objeto, exclusivamente, establecer unas ordenanzas de la edificación diferenciando entre el núcleo central consolidado y las zonas con vacíos urbanos, en la que la tipología edificatoria predominante es la vivienda unifamiliar aislada ó pareada, que se sitúan al Sur y Este del núcleo. En los planos de ordenación se delimitan las zonas de aplicación de cada una de las ordenanzas.

También se completan las ordenanzas con unas condiciones estéticas para todas las edificaciones que se realicen en el Término Municipal. Dichas condiciones están encaminadas a la conservación de la arquitectura tradicional e impedir actuaciones que degraden el medio urbano y rural.

Asimismo, en el documento que nos ocupa se dibuja la actual delimitación del suelo urbano sobre una cartografía más reciente.

1.4. JUSTIFICACION DEL PDSU.

Con el PDSU vigente se da cumplimiento a lo establecido en el art. 81 del R.D.L. 1/92 (declarado nulo por la STC 61/997 pero asumido por la Ley Andaluza 1 /97. En el citado art. 81 se dispone que: " Los municipios que carezcan de instrumento de planeamiento general formularán un PDSU.."

La modificación propuesta del PDSU vigente se realiza con el fin de no masificar el suelo urbano, manteniendo una densidad edificatoria menor en el perímetro del suelo urbano, para no crear barreras visuales, mantener en alguna medida la vegetación en los alrededores de las edificaciones como transición entre el núcleo urbano y el suelo no urbanizable.

Con la prohibición de instalación de invernaderos se pretende proteger la utilización del suelo de tal forma que se use para la plantación de cultivos tradicionales de secano, protegiendo el medio de impactos ambientales no deseados.

1.5. CONSIDERACIÓN FINAL.

La tramitación y aprobación de este documento deberá' realizarse según lo dispuesto en el art. 114 del Texto Refundido de la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, asumido por la Ley Andaluza 1/97.

2. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO URBANO DE FELIX (ALMERÍA).

Estas Ordenanzas tendrán el ámbito de aplicación definido por la delimitación de Suelo Urbano y será de obligado cumplimiento en todo acto de edificación o construcción sometido a previa concesión de licencia municipal. Estas ordenanzas se verán completadas con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de Ámbito Provincial.

2.1. CONDICIONES GENERALES.

2.1.1.- Condición de solar.

A los efectos de estas Ordenanzas los terrenos urbanos se clasifican en edificables y no edificables.

I.1.- Terrenos edificables.

Se consideran terrenos edificables aquellos que cumplan con las siguientes condiciones:

I.1.1.- Que cumplan con la parcela mínima edificable, dependiendo de la ordenanza que les sea de aplicación.

I.1.2.- Estar dotados de los servicios urbanísticos fijados en el R.D.L. 1/92 (Ley 1/97).

I.1.3.- No formar parte de vías públicas, espacios verdes o zonas de reserva existentes en proyecto.

I.2. Terrenos no edificables.

Serán considerados como no edificables todos los terrenos urbanos que no cumplan las anteriores condiciones.

2.1.2. Altura de la edificación.

II.1.- Se regirán por la siguiente escala, con límite máximo de la permitida por cada ordenanza de aplicación.

Calles de ancho menor de 5 metros: 2 plantas y 7 metros de altura máxima.

Calles de 5 metros en adelante: 3 plantas y 10 metros de altura máxima.

II.2.- Edificaciones en esquina.

En el caso de edificaciones en esquina a calles de diferentes anchuras podrá volverse con la altura de la mayor por la calle de menor anchura, con arreglo a las siguientes condiciones:

A) Dicha mayor altura se llevará como máximo en una longitud de fachada igual a dos veces el ancho de la calle menor, siempre que no se sobrepase el volumen edificable que corresponda a la parcela.

B) Los paramentos resultantes deberán ser ornamentados con los mismos materiales que la fachada, según plano que se presentará al Ayuntamiento, que libremente decidirá sobre ello.

C) La fachada lateral deberá mantenerse con una longitud mínima de 8 metros y si el resto de dicha fachada lateral no es superior a 4,80 metros se prolongará la altura de la calle principal hasta el límite de la fachada lateral siempre que tampoco sobrepase el volumen edificable que corresponda a la parcela.

II.3. Para manzanas limitadas por calles opuestas en las que se autoricen diferentes alturas, las edificaciones con fachadas a calle de mayor altura no podrá sobrepasar en su fondo, con la mayor altura indicada la línea que define la mitad geométrica de que se trata, en cuyo caso supuesto, el solar resultante que sea edificable deberá serlo con la altura correspondiente a la calle más restringida.

En todo caso, los solares con fachada únicamente a las calles de menor altura, deberán edificar la integridad de los mismos ajustándose, exclusivamente a la altura definida por la calle a la cual dan fachada.

Será de cuenta del propietario de la casa más elevada decorar y conservar las superficies descubiertas de los paramentos colindantes que sean de su propiedad, tratándose como fachada.

La inobservancia de esta obligación podrá dar lugar, aparte de las sanciones que procedieran, a que por el Ayuntamiento se hagan las obras necesaria a costa del propietario o propietarios.

II.4. La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor anchura que a ella concurra o la que corresponda al diámetro de mayor círculo inscrito en las líneas de fachada de las edificaciones de la plaza, aplicándose en todo caso la altura menor que resulte de ambos criterios dentro siempre del volumen edificable que corresponda a la parcela.

En las calles de lados no paralelos, la altura que deberá darse a la finca será la correspondiente al ancho de la calle medido en la perpendicular al punto medio de la fachada de su enclavamiento.

En las calles en declive, la altura de las edificaciones se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud; si sobrepasare esta longitud, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más abajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.

2.1.3. Patios.

Se permitirán patios interiores de luces siempre que su forma permita la inscripción de un círculo de diámetro equivalente a un cuarto de la altura de la edificación. No obstante lo anterior se considera patio mínimo el que inscriba un círculo de 2 metros en viviendas unifamiliares de 1 y 2 plantas, y 3 metros de diámetro en viviendas plurifamiliares, debiendo cumplirse en ambos casos la condición anterior.

La altura a considerar se medirá desde una rasante no superior a la del piso de la vivienda más baja hasta la línea superior del último forjado.

En el caso de patios irregulares, el círculo inscriptible puede sustituirse por la elipse del área equivalente, en la que la relación del eje mayor al menor no exceda de la de 3 a 2 y siempre que el eje menor no sea inferior a 3 metros.

Los patios abiertos a fachada no podrán exceder en su fondo al tamaño de su boca y ésta última tendrá un mínimo de 5 metros.

Los patios abiertos mancomunados siempre que se establezcan como derecho real o servidumbre y se haga constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse extinguir sin la previa autorización del Ayuntamiento. Sus dimensiones serán las reguladas en los puntos anteriores.

2.1.4. Medianerías.

Los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior deberán tratarse como fachadas en los cambios de altura.

Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal o pintados de blanco de forma similar.

2.1.5. Alineaciones interiores.

Si la profundidad o lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado, podrá edificarse la totalidad del solar si no se prevén huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior deberá retirarse metros, como mínimo, de la linde posterior.

Solamente se permitirán viviendas interiores si sus huecos abren a patio superior a 15 x 15 m.

2.1.6. Ocupación y volumen.

La superficie ocupada y el volumen y el volumen edificado en cada solar serán los resultantes de las ordenanzas de aplicación y del cumplimiento de las dimensiones mínimas de los patios interiores.

2.1.7.- Vuelos y Salientes sobre alineación.

Los vuelos y salientes permitidos con relación al ancho de las calles serán los del cuadro siguiente:

Calles con ancho menor de 5 metros: 0,25

Los vuelos se medirán desde el plano vertical correspondiente a las alineaciones del edificio y se consentirán con tal de que quede un altura libre no inferior a 3,00 metros sobre la acera en el punto más desfavorable.

Si la finca tuviese dos o más fachadas, se aplicarán a cada una de ellas, independientemente, las reglas que preceden.

Estos cuerpos volados no sobrepasarán en primera planta un plano vertical que se retranquee 0,50 metros de la arista o bordillo de acera.

Los cuerpos volados habrán de retirarse de las medianerías, en ángulo recto, una distancia al menos igual a la del vuelo.

No se permitirán los cuerpos volados cerrados.

2.1.8.- Condiciones higiénicas de la vivienda.

Todas las unidades de vivienda pisos, apartamentos, chalets, etc) mientras no exista legislación especial para ellas, deberán cumplir las condiciones, mínimas establecidas en la Orden del ministerio de la Gobernación de fecha 29 de Febrero de 1944.

2.2. ORDENANZAS.**ORDENANZA 0. NÚCLEO CONSOLIDADO.**

Esta ordenanza será de aplicación en la zona indicada en el plano de la delimitación de suelo urbano de municipio de Felix.

Tipología edificatoria:	Vivienda unifamiliar o plurifamiliar con alineación a vial
Parcela mínima:	60 m2
Ocupación máxima:	100 %
Altura máxima:	7 m. para dos plantas en calle de hasta 5 metros de anchura. 10 m. para tres plantas en calles de mas de 5 metros de achura

1. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1 metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

2. Por encima de esta altura sólo se permitirá el casetón de escaleras siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de 3 metros y con una superficie máxima de 10 metros cuadrados.

3. La altura libre mínima de planta será de 2,50 metros, excepto en garajes, que se permitirá 2,20 metros.

Fondo máximo edificado	20 m.
Fachada mínima de parcela	5 m.
	a) Residencial. b) Comercial. c) Artesanal. d) Equipamiento, en todas sus modalidades. e) Agrícola, exclusivamente almacenes, graneros, y siempre

Usos:

a) Residencial

b) Comercial.

c) Artesanal.

d) Equipamiento, en todas sus modalidades.

e) Agrícola, exclusivamente almacenes, graneros, y siempre como complementario de uso residencial, entendido como mezcla funcional.

Así mismo se permiten los siguientes usos mixtos:

e) Residencial-Comercial.

f) Residencial-Artesanal.

g) Artesanal-Comercial.

Se permiten, en general, los cambios de usos con excepción de los siguientes:

g) De residencial a Industrial.

h) De equipamiento a cualquier otro uso.

ORDENANZA 1. ENSANCHE EXTENSIVO.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona indicada en el plano de la delimitación de suelo urbano del municipio de Felix.

Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar aislada o pareada
Parcela mínima	250 m².
Ocupación máxima	3 m. a fachadas y dos linderos.
	Queda expresamente prohibido adosar pérgolas o/y porches cubiertos o/y descubiertos, total o parcialmente, en los linderos o fachadas en los que es obligatorio el retranqueo, pudiéndose únicamente cubrir con toldos de lona o similares, así como vegetación.
Altura máxima	7 m. para dos plantas. 1. Se incluirán en dicho computo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan mas de 1 metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. 2. Por encima de esta altura sólo se permitirá el casetón de escaleras siempre que el mismo quede retranqueado de la fachada un mínimo de 3 metros y con una superficie máxima de 10 metros cuadrados. 3. La altura libre mínima sera de 2,50 metros, excepto en garajes, que se permitirá 2,20 metros.
Fondo máximo edificado	20 m.
Fachada mínima de parcela	10 m.
Usos permitidos	a. Residencial. b. Comercial. c. Artesanal. d. Equipamiento, en todas sus modalidades. e. Agrícola, exclusivamente almacenes, graneros, y siempre como complementario de uso residencial, entendido como mezcla funcional. Así mismo se permiten los siguientes usos mixtos: f. Residencial-Comercial. g. Residencial-Artesanal. h. Artesanal-Comercial. Se permiten, en general, los cambios de usos con excepción de los siguientes: i. De residencial a Industrial. j. De equipamiento a cualquier otro uso.

3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las siguientes condiciones estéticas deberán cumplirse en todas las edificaciones que se realicen en el término municipal de Felix.

3.1. El diseño de la edificación tenderá al mantenimiento de las constantes morfológicas y tipológicas de cada área geográfica, sistematizando la relación entre tipología edificatoria y diseño de fachada.

3.2. En toda obra nueva sea de sustitución o ampliación se deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo su relación con la tipología de la zona.

3.3. La unidad de referencia tipológica será la manzana en que se actúa más las adyacentes con frente a las vías que la circundan. En consecuencia, queda prohibida la incorporación de elementos tipológicos ajenos a dicha unidad de referencia y en especial los siguientes:

a) La cubierta será plana, prohibiéndose expresamente las inclinadas, los acabados en teja, los de chapa ondulada de cualquier tipo y las láminas asfálticas sin cubrir.

b) El macizo predominará sobre los huecos en las fachadas visibles desde el espacio público, procurándose un orden coherente en la disposición y en el tamaño de los mismos.

c) Los elementos de protección y de cerramiento de huecos seguirán el diseño tradicional de la zona, prohibiéndose expresamente las balastradas de piedra artificial, mármol, y similares, así como las rejas de aluminio, y los elementos decorativos impropios de la zona.

d) Los revestimientos de las fachadas serán lisos, prohibiéndose expresamente los siguientes: aplacados en cualquier material, los pétreos rugosos tipo cotegrán o similares, las fábricas de ladrillo visto de cualquier color y las de bloques.

e) El color de la edificación proyectada será blanco.

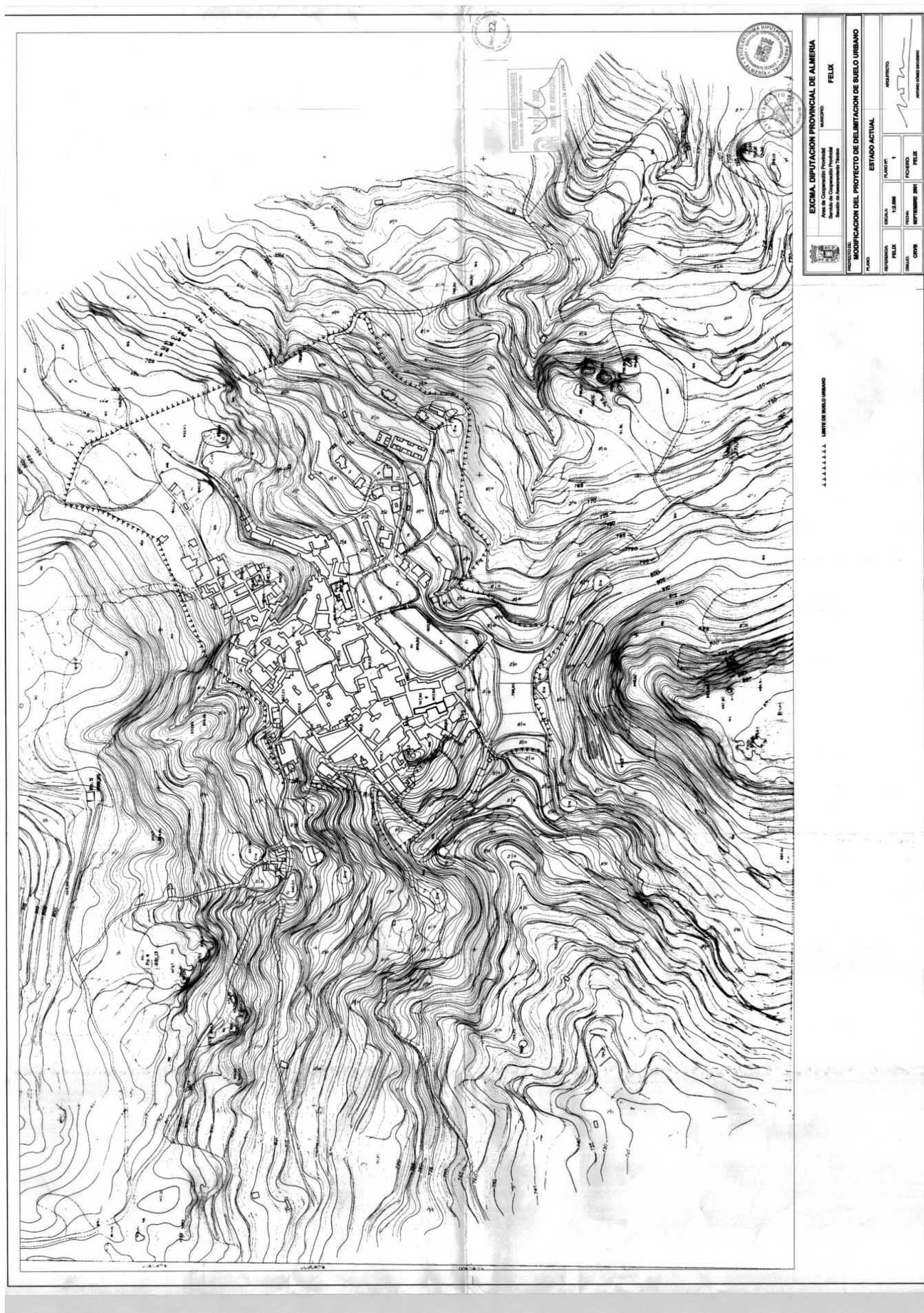
f) Las carpinterías exteriores serán de madera.

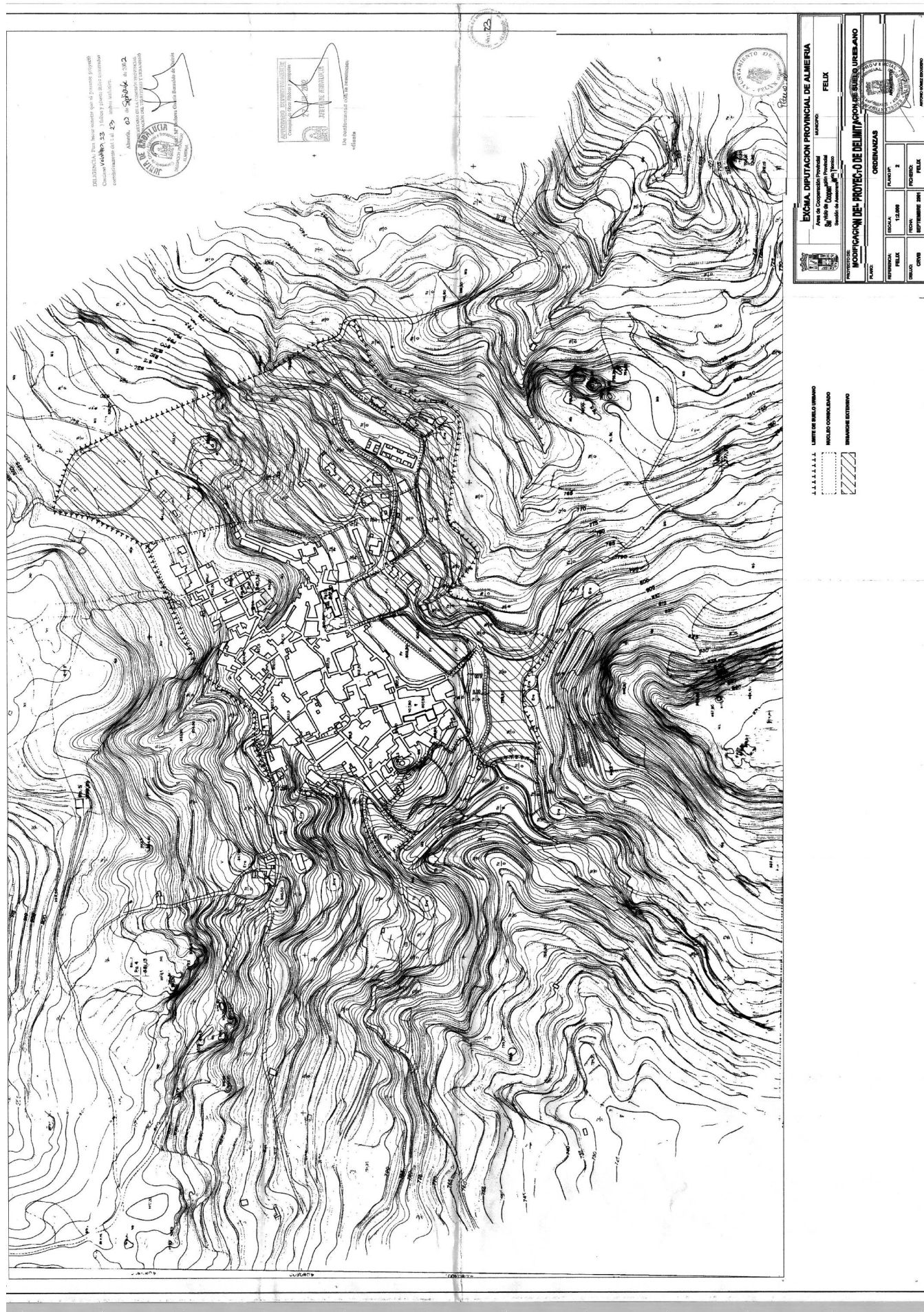
g) Los cerramientos de los solares podrán ser macizos hasta metro de altura, y desde esa altura y hasta los 2 metros se tratarán con vegetación, rejas, o se dejará libre, debiendo o utilizar un diseño tradicional para las rejas de cierre, y quedando expresamente prohibida las balastradas y elementos decorativos de mármol o piedra artificial.

h) Se prohíben los elementos salientes sobre los huecos de fachada y los aleros en la línea de cornisa cubiertos con teja.

i) Las medianerías al descubierto habrán de ser tratadas como fachadas, exceptuándose las lindantes con solares cuyas condiciones de edificación permitan la cobertura completa de dichas medianerías, debiendo terminarse enfoscada y pintada de blanco. En aquellos casos en que la altura proyectada sea inferior a la permitida y como consecuencia de ello quede parcialmente al descubierto medianerías de construcciones colindantes, el propietario de la nueva construcción tendrá obligación de dar tratamiento de fachadas a las mismas.

j) Los depósitos de agua y otras instalaciones que hayan de ubicarse sobre la cubierta quedarán oculto la vista y en ningún caso se permitirá su colocación sobre el casetón o la cumbre de la cubierta inclinada.





En Felix, a 16 de julio de 2021.

EL ALCALDE, Baldomero Martínez Carretero.