

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 30 de julio de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Almería, por la que se dispone la publicación de la Normativa/Acuerdo y Normativa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de marzo de 1995, por el que se aprueba definitivamente la Delimitación de suelo urbano del municipio de Felix (Almería) y su normativa urbanística.

ANTECEDENTES

La delimitación de Suelo Urbano del municipio de Felix, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de marzo de 1995. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería número 104, de 2 de junio de 1995, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 22/07/2020 y núm. RIU 8376 ha sido inscrito el citado instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumento Urbanísticos de esta Delegación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los ayuntamientos, del texto de los planes urbanísticos en el boletín correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida a las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no sólo a los Planes cuya aprobación definitiva corresponde a los Municipios, sino también a los Planes Urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo el planeamiento municipal, aún cuando sea aprobado por órgano urbanístico no local.

Con fecha 26 de julio de 2019, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Felix para que procediera a la publicación del acuerdo/normativa urbanística, advirtiéndole que en caso de no realizarla se llevaría a cabo desde la Delegación Territorial. Transcurridos los tres meses otorgados como plazo en el requerimiento no consta que haya procedido dicha publicación.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

RESUELVO

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del acuerdo y normas urbanísticas de la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Felix, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 27 de marzo de 1995, en los términos que se contiene en los siguientes anexos.

ANEXO I

RESOLUCIÓN

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 27 de marzo de 1995.

Visto el expediente instruido por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes bajo el número 2866, sobre Delimitación de Suelo Urbano de Felix, promovido por el Ayuntamiento de dicho término municipal.

La delimitación contempla la existencia de un único núcleo de suelo urbano, correspondiente a Felix y unas ordenanzas de ampliación. En cuanto al suelo no urbanizable, se remite, con carácter director, a las normas complementarias de ámbito provincial.

El expediente y proyecto presentados se ajustan a la legislación urbanística vigente.

Vistos los artículos 81 y 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. Legislativo 1/1992) y demás disposiciones complementarias y concordantes sobre Delimitaciones de Suelo urbano.

Vista la normativa del Texto Refundido de la Ley del suelo en relación con el Decreto 194/1983, de 21 de septiembre, en el que se regulan las competencias en materia urbanística de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Junta de Andalucía.

La Comisión Provincial de urbanismo Acuerda:

Aprobar definitivamente la delimitación de suelo urbano de Felix.

Publíquese la presente resolución en el BOP.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Granada del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día de su notificación, previa comunicación a esta Comisión Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 57. 2.ª y 58 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Almería, 27 de marzo de 1995.- El Secretario de la Comisión, Andrés Marín Durbán; V.ºB.º el Vicepresidente, Vicente E. Abad Montoya.

ANEXO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A requerimiento Ayuntamiento de Felix y como arquitecto del Área de Apoyo a Municipios de la Diputación Provincial, se redacta el presente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano.

1. Antecedentes.

Felix carece actualmente de figura de planeamiento municipal vigente. No obstante, se tramitó por el Ayuntamiento un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, redactado por IMCA-Ingenieros, que obtuvo aprobación inicial el 10-03-83, se sometió a información pública mediante anuncio en el BOP núm. 97, de 30-04-83 y en un periódico, se aprobó provisionalmente con dos correcciones no sustanciales producto de alegaciones. Consta informe favorable de la Diputación Provincial (recibido en el Ayuntamiento el 17-12-83) y se remitió a la Comisión provincial de urbanismo para su aprobación definitiva. La resolución adoptada fue denegar la aprobación definitiva del proyecto, dado que se incluían núcleos ya no pertenecientes al término municipal de Felix. Por tanto, esa tramitación está concluida y archivada debiendo iniciarse nuevamente la tramitación de este PDSU.

2. Objeto.

El presente PDSU tiene por objeto clasificar el suelo del término municipal de Felix en Suelo urbano y suelo no urbanizable.

El suelo urbano del único núcleo con entidad como tal se delimita con precisión en plano a escala 1/2000 (sobre la mejor cartografía disponible, que data de 1981) quedando el resto del suelo del término municipal clasificado como suelo no urbanizable.

El proyecto contiene ordenanzas reguladoras de la edificación en suelo urbano, aplicándose en suelo no urbanizable la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y complementarias en suelo no urbanizable de ámbito provincial de Almería.

3. Justificación.

La figura de planeamiento del PDSU se considera apropiada para la escasa dinámica urbanística de Felix.

Se han incluido en la poligonal todos los terrenos consolidados por la edificación al menos en un 50% así como los que cuentan con todos los servicios urbanísticos exigibles para su clasificación como suelo urbano. Los límites del suelo urbano se han coincidir en lo posible con edificaciones existentes, caminos, accidentes topográficos o límites de propiedades, con objeto de obtener un resultado coherente.

4. Documentos.

Según el art. 103 del Reglamento de Planeamiento, el presente P.D.S.U. consta de Memoria Justificativa, Plano de Información, Plano de Delimitación a escala 1/2000 y Ordenanzas Reguladoras de la Edificación en suelo Urbano.

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

Estas Ordenanzas tendrán el ámbito de aplicación definido por la Delimitación de Suelo Urbano y será de obligado cumplimiento a tener en cuenta en todo acto de edificación o construcción sometido a previa concesión de licencia municipal.

ORDENANZA 0. SOLAR.

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

a) Terrenos edificables.

Se consideran terrenos edificables aquellos que cumplan las siguientes condiciones:

	Anchura de calles			
	Hasta 9 m	De 9 a 14 m	De 14 a 20 m	Más de 20 m
Superficie mínima del Terreno en planta, m ² si así lo permitiera el tejido urbano tradicional del pueblo	60	80	100	120
Longitud mínima de fachada m	4	6	8	10
Fondo mínimo, m	6	8	10	12
Diámetro del círculo mínimo inscrito	3,5	5	6	8

2.º Estar dotados de los servicios urbanísticos fijados en el R.D.L. 1/92 (Texto Refundido de la Ley del Suelo).

3.º No Formar parte de vías públicas, espacios verdes o zonas de reserva existentes en proyecto.

b) Terrenos no edificables.

Serán considerados como no edificables todos los terrenos urbanos que no cumplan las anteriores condiciones, los cuáles deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.

Se denominarán viviendas exteriores aquéllas que obtengan en al menos una de sus habitaciones vivideras, luces directas a través de:

- a. La vía pública.
- b. Los polígonos interiores fijados en la Ordenanza correspondiente de alineaciones interiores (Ordenanza 4).

ORDENANZA 1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

1.1. Se regirán por la siguiente escala.

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.

1.2. 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 m y si el resto de dicha fachada lateral no es superior a 4,80 m se prolongará la altura de la calle principal hasta el límite de la fachada lateral siempre que tampoco se sobrepase el volumen edificable que corresponda a la parcela.

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

2.º 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.

3.º 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 necesarias a costa del propietario o propietarios.

1.4. 1.ª 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.

2.ª 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.

3.ª 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 bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.

ORDENANZA 2. PATIOS.

2.1. 1.^a 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. No obstante lo anterior se considera patio mínimo el que inscriba un círculo de 3 metros de diámetro. En viviendas unifamiliares de 1 y 2 plantas se permitirán patios interiores de 6 m². Con lado mínimo y diámetro inscrito de 2 m.

2.^a 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.

2.2. En el caso de patio 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.

2.3. 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.

2.4. Los patios a que den escaleras no tendrán más limitaciones en sus dimensiones que lo dispuesto en la legislación vigente.

2.5. Se autorizan 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.

ORDENANZA 3. MEDIANERÍAS.

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

3.2. Cuando las medianerías den a solar, los paramentos serán como mínimo enfoscados y blanqueados a la cal.

ORDENANZA 4. ALINEACIONES INTERIORES.

4.1. La profundidad edificable de las manzanas fijadas:

A) Por un polígono interior cuya superficie no será inferior al 25% de la superficie no será inferior al 25 % de la superficie de la manzana y que llamaremos patio de manzana.

B) Dicho patio de manzana tendrá como lado mínimo o diámetro de círculo inscrito en el mismo. Una longitud igual a la altura permisible y en ningún caso menos de 15 m.

Estas condiciones serán indispensables para autorizar viviendas con huecos únicamente a patios de manzana.

4.2. Si la profundidad o lado mínimo de la manzana no admite el patio central mancomunado. Podrá edificarse la totalidad del solar si no se preveen huecos al testero posterior y de preverse huecos, la fachada posterior deberá retirarse 3 metros, como mínimo, de la linde posterior.

4.3. Se prohíbe dejar espacios sin construir visibles desde la vía pública, tales como callejones, pasos de canales de riego, etc., de menos de 6 metros de ancho.

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

ORDENANZA 5. OCUPACIÓN Y VOLUMEN.

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

ORDENANZA 6. VUELOS Y SALIENTES SOBRE ALINEACIÓN.

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

Calles con ancho menor de 5 metros: 0,25.

Calles de 5 metros en adelante: 0,50.

Los vuelos se medirán desde el plano vertical correspondiente a las alineaciones del edificio y se consentirán con tal de que quede una 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 aplicará a cada una de ellas, independientemente, las reglas que preceden.

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

Salvo pacto expreso demostrado documentalmente, los cuerpos volado habrán de retirarse de la medianerías, en ángulo recto, una distancia al menos igual a la del vuelo.

No se permitirán los cuerpos volados cerrados, salvo miradores con una longitud máxima del 50% de la fachada y retranqueados 0,60 m de las medianeras.

ORDENANZA 7. COMPOSICIÓN Y MATERIALES.

Se procurará la adaptación al ambiente urbano tradicional de toda nueva edificación.

Las fachadas serán revocadas y pintadas de color blanco, admitiéndose zócalos, recercados o adornos de color.

Las cubiertas serán planas, prohibiéndose las de tejas. Las carpinterías no presentarán brillo metálico.

ORDENANZA 8. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LA VIVIENDA.

8.1. 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.

ORDENANZA 9. OCULTACIÓN DE SERVICIOS.

Los servicios de lavaderos, tendaderos y otros cualesquiera cuya visión deberá ser disimulada, quedarán ubicados en patios de servicios que podrán ser abiertos al exterior, pero cerrados con celosías.

Almería, 30 de julio de 2020.- La Delegada, Eloísa María Cabrera Carmona.