Ayuntamiento de
La Oliva

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente
y Ordenación Territorial

PROYECTO
Exp. n.º 13/06 2006/401
Fecha: 22-9-06
N.º Registro 24644

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 SEPTIEMBRE 2006 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 24 NOVIEMBRE 2006
El Secretario de la Comisión

MEMORIA *MODIFICADA* DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LA OLIVA EN LA DETERMINACION RELATIVA A LA EDIFICABILIDAD DEL CASCO URBANO DE CORRALEJO (ORDENANZA 1.5.1.A DEL TITULO IX EN RELACION CON LA ORDENANZA 1.4.1.1. DEL TITULO VII) FIJÁNDOSE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA EN 2.8 M²/².

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente mediante Acuerdo Plenario de fecha 09 AGO 2006

La Oliva, a 21 de Septiembre de 2006

El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA
Secretaría
FUERTEVENTURA

Diligencia: Que pongo yo, el Secretario para hacer constar que este documento fue aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayto. de La Oliva en sesión de fecha 22 SEP 2006

En La Oliva, a 22 SEP 2006

El Secretario,

Ayuntamiento de
La Oliva

INDICE

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 SEPTIEMBRE 2006 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 21 NOVIEMBRE 2006
El Secretario de la Comisión
Gobierno de Canarias

Ayuntamiento de
La Oliva

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Oliva, fueron aprobadas definitivamente por la C.U.M.A.C. en sesiones de fechas 29.07.1999 y 09.03.2000.

En el devenir de las mismas se ha podido observar la existencia de una equivocación en la redacción del artículo 1.5.1.A del Título IX, que remite al artículo 1.4.1.1 del Título VII, en el apartado referido a la edificabilidad admisible. En cualquier caso, la existencia de error no ha sido detectada sino tras haberse producido el otorgamiento de licencias urbanísticas conforme al parámetro de edificabilidad pretendido y razonable (2,8 m²/m²) por la Corporación Municipal y no por el que consta en las NN.SS. (1,8 m²/m²) y que mediante el presente instrumento, se pretende corregir, como ya se intentó en otra ocasión.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 SEPTIEMBRE 2006 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 29 NOVIEMBRE 2006
El Secretario de la Comisión

1.2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.-

En el supuesto que nos ocupa, dentro de la normativa que afecta al Suelo Urbano de Corralejo se aprecian contradicciones en lo referente a los parámetros de la altura de la edificación y coeficiente de edificabilidad que hasta el momento actual han creado conflictos e inseguridad para la concesión de las licencias de edificación. Por otra parte, la edificación dentro del Casco Urbano, se incluye dentro de la categoría de Intensiva que se desarrolla en el artículo 1.4.2 del título VII y que fija como altura máxima dos plantas, otorgándole por ello un coeficiente de edificabilidad de 1,8 m^2/m^2. Sin embargo en el artículo 1.5. del Título IX, en el que se concretan las ordenanzas específicas para el casco de Corralejo, se permite la edificación de tres plantas de altura, sin que en función de ello se varíe el parámetro de la edificabilidad.

Teniendo en cuenta las ordenanzas relativas al fondo edificable se desprende que el parámetro de ocupación previsto es el de 100% en Planta Baja y 80% en plantas superiores, ya que se trata de solares con una profundidad media de 15 metros, permitiéndose el 100% de ocupación en Planta Baja y 12 metros en las altas. Como consecuencia de ello y con objeto de establecer condicionantes urbanísticos que tengan una relación acorde entre ellas, es oportuno establecer que en las edificaciones de tres plantas de altura, la máxima edificabilidad sea de 2.8 m^2/m^2 manteniendo la necesidad de cumplimentar el resto de las condiciones que regulan la edificación dentro de las parcelas.

De lo anteriormente expuesto y como quiera que la conjunción de los parámetros establecidos en las Normas Subsidiarias requiere la realización de una actividad intelectiva de interpretación y valoración tendente a poner de relieve el error existente, que se podría solventar mediante la fijación de un coeficiente de edificabilidad máximo de 2,8 m^2/m^2, es por lo que se hace necesario acometer la modificación puntual que ahora se plantea.

1.3.- DETERMINACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.-

La necesidad de la modificación que ahora se plantea surge de la incorrecta redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Oliva, en la que se realiza una transcripción errónea de las determinaciones de las Normas Subsidiarias Provinciales: habiéndose previsto el incremento de la edificabilidad (fijándose un coeficiente de 2,8 m²/m²) finalmente las NN.SS Municipales lo que hicieron fue reproducir el equivalente de las NN.SS Provinciales, que se reproduce seguida y literalmente (las negritas son nuestras):

> *1.5.1.A) Residencial.- Se asignan las condiciones establecidas para la edificación intensiva, según se establece en los apartados 1.4.1.1 al 1.4.1.13, con la excepción del 1.4.1.2 -* ***altura de la edificación-*** *y 1.4.1.10 -****condiciones de uso-*** *(Título VII), que se sustituyen por los siguientes:*

Seguidamente y en las NN.SS Municipales se reproducen los artículos 1.5.1.2 a 1.5.1.3 (altura de la edificación, altura de pisos y condiciones de uso, respectivamente), sin ulterior referencia a la edificabilidad del ámbito, dándose por buena la proveniente de las NN.SS. Provinciales. La existencia de error se hace patente al consultar las normas sobre altura de la edificación en el ámbito: sobre ello se volverá más adelante en el cuerpo del presente informe jurídico.

Así pues, el coeficiente de edificabilidad quedó erróneamente fijado en el artº 1.4.1.1 de las NN.SS. municipales, en la siguiente forma:

> *La edificabilidad en esta zona se fija 1,80 m²/m² referida a la superficie total de la parcela, computada conforme a las condiciones generales.*

1.4.- JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA DEL SUPUESTO.-

El artículo 1.5.1.1 (altura de la edificación) dispone[1] una altura máxima de tres (3) plantas y diez (10) metros de altura frente a las previstas en la normativa del Título VII –las generales en terrenos de uso residencial, salvo para las excepciones contempladas en la propia normativa, entre otras, el casco urbano de Corralejo-, concretamente en su artº 1.14.1.2[2], que fija una altura máxima en 2,5 plantas y 9,20 metros de altura.

La simple constatación de que para el ámbito de Corralejo se permiten un máximo de 3 plantas – frente a las 2,5 de la normativa general- y una altura de coronación de la edificación de 10 metros -9,20 en la normativa general- sin un correlativo aumento en la edificabilidad materializable en el solar, no puede sino interpretarse como la existencia de un claro error. Pero hay más.

El artº 1.4.1.4 fija la parcela mínima en 100 metros cuadrados con un frente mínimo de ocho (8) metros lineales. Por su parte el artículo 1.4.1.5 dispone la posibilidad de ocupación del 100 por cien de la parcela en planta baja y un fondo máximo edificable de doce (12) metros en plantas superiores. Así, si tomamos una parcela tipo de 120 metros cuadrados (8x15) tendríamos:

SUPUESTO A (CORRALEJO)			**SUPUESTO B**		
Máxima edificabilidad permitida por la norma (corregido el error en las determinaciones tratadas en el supuesto A)					
120 x 2,8 = 336 m² edificables			120 x 1,8 = 216 m² edificables		
Distribución de edificabilidad por aplicación de la normativa de ocupación de parcela (artº 1.4.1.5)					
PB	=	8 x 15 = 120 m²	PB	=	8 x 15 = 120 m²
P 1ª	=	8 x 12 = 96 m²	P 1ª	=	8 x 12 = 96 m²
P 2ª	=	8 x 12 = 96 m²			

[1] Literalmente: "*Se fija una altura máxima de tres plantas y diez metros (10 m.), medidos según los criterios de las condiciones generales. La altura mínima permitida será de dos plantas y siete metros (7 m.).*

[2] Literalmente: "*Se fija una altura máxima de 2,5 plantas y 9,20 metros, medidos según los criterios de las condiciones generales. Se admiten tres plantas en el uso hotelero.*

Total edificabilidad resultante	
312 m²	216 m²
Exceso/ defecto entre la máxima edificabilidad permitida por la norma y la materializable por aplicación del parámetro referido a ocupación de parcela exclusivamente	
- 24 m²	- /-
Exceso/defecto entre la máxima edificabilidad permitida por la norma y la materializable por aplicación del parámetro referido a ocupación de parcela exclusivamente, tomando como coeficiente de edificabilidad el contemplado por las NN.SS de Planeamiento (1,8 m²/m²)	
-100 m²	- /-

Obviamente, cuanto mayor resulte la parcela, mayor será la diferencia entre la edificabilidad materializable según lo establecido en el artº 1.4.1.1 y mayor será la certeza de hallarnos ante un error cuya primera evidencia se halla, como se ha dicho, en la mayor altura prevista para las edificaciones en Corralejo con respecto a otras zonas urbanas y asentamientos rurales existentes en el Término sin el correlativo y lógico incremento de edificabilidad.

También se revela por si sola la existencia de error si continuamos con la lectura de las determinaciones urbanísticas del Título IX que establece las ordenanzas particulares en cascos urbanos históricos (Corralejo, El Cotillo y La Oliva, el resto de núcleos rurales –Lajares, Parque Holandés, EL Roque, La Caldereta, Vallebrón, Tindaya y Villaverde- se recogen en las NN.SS Municipales como asentamientos rurales) y muy especialmente, el coeficiente de edificabilidad establecido para los usos terciarios y dotacional, artº 1.5.3.2 y 1.5.4.1: 2m²/ m². La práctica urbanística es la que nos da la pauta para comprender que, una mayor edificabilidad para los previstos usos terciarios y dotacional frente a la prevista para el uso residencial dentro de un mismo ámbito urbanístico, sólo puede deberse a un error al resultar claramente contrario a lo que la práctica urbanística ha elevado, por su habitualidad, a la categoría de axioma de planeamiento: en los suelos en que el uso predominante es el residencial, el resto de usos tienen un coeficiente menor de edificabilidad, o si acaso, igual o equivalente al establecido para el uso predominante.

1.5. IMPROCEDENCIA DE REVISION DE OFICIO DE ACTOS ADMINISTRATIVOS.

La presente modificación no conllevará el inicio de ningún procedimiento de revisión de oficio de, por ejemplo, licencias urbanísticas concedidas, antes bien al contrario.

Como puede comprobarse en el estadillo que se reproduce seguidamente, se han concedido licencias de edificación en el ámbito de Corralejo entre los años 2001 y 2004 y todas ellas se solicitaron y concedieron teniendo en cuenta como coeficiente de edificabilidad el de 2,8 m²/m², que era el pretendido *ab initio* y el que se trató de establecer por vía de la modificación puntual de las NN.SS. Municipales iniciada el 23.11.2000 (fecha de la aprobación inicial) y que finalmente resultó fallida debido a la existencia de defectos formales del procedimiento, y que culminaron en su anulación. No obstante, la certeza de la Corporación Municipal que entonces detentaba las responsabilidades del gobierno municipal en que la modificación finalmente saldría adelante, llevó a otorgar las licencias solicitadas teniendo como coeficiente de edificabilidad el corregido.

Por ello puede afirmarse que la culminación de la presente modificación no supondrá el inicio de procedimiento de revisión de licencias edificatorias y si, en cambio, la superación del actual momento de inseguridad jurídica en que nos hallamos por cuanto:

a) Todo lo edificado en ese rango de fechas (01.01.2001 a 31.12.2004) debe considerarse en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones que para el derecho de propiedad ello supone, y

b) De no corregirse el error, el Ayuntamiento de La Oliva vendría obligado a revisar las licencias concedidas en los últimos cuatro años (plazo límite para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística) por su manifiesta incompatibilidad con la normativa (exceso de edificabilidad).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 SEPTIEMBRE 2006 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 24 NOVIEMBRE 2006
El Secretario de la Comisión

Licencias concedidas con una edificabilidad máxima de 2,8 m²/m² y susceptibles de ser revisadas –de no corregirse el error material padecido- por exceso de edificabilidad:

Año	**Licencias concedidas**	**Total de viviendas**
2001	40	754
2002	39	1.033
2003	48	1.813
2004	26	1.574
TOTAL	**153**	**5.174**

2. NORMAS URBANÍSTICAS.

2.1.- REGULACIÓN ACTUAL.

1.5.- CONDICIONES PARTICULARES EN EL CASCO URBANO DE CORRALEJO

1.5.1.A) **Residencial.-**

Se asignan las condiciones establecidas para la edificación intensiva, según se establece en los apartados 1.4.1.1 al 1.4.1.13, con la excepción del 1.4.1.2 y 1.4.1.10 (Título VII), que se sustituyen por los siguientes:

1.5.1.1. **Altura de la edificación.-**

Se fija una altura máxima de tres plantas y diez metros (10 m.), medidos según los criterios de las condiciones generales. La altura mínima permitida será de dos plantas y siete metros (7 m.).

1.5.1.2. **Altura de pisos.-**

a) La cara inferior del techo de planta baja quedará con tres metros con cincuenta centímetros de la rasante de la acera (3,50 m.).
b) La altura mínima entre suelo y techo de las plantas primera y segunda será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 SEPTIEMBRE 2006 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 24 NOVIEMBRE 20
El Secretario de la Comisión

2.2.- REGULACIÓN CORREGIDA.

1.5.- CONDICIONES PARTICULARES EN EL CASCO URBANO DE CORRALEJO

1.5.1.A) **Residencial.-**

Se asignan las condiciones establecidas para la edificación intensiva, según se establece en los apartados 1.4.1.1 al 1.4.1.13, con la excepción del 1.4.1.1, 1.4.1.2 y 1.4.1.10 (Título VII), que se sustituyen por los siguientes:

1.5.1.1. **Edificabilidad y altura de la edificación.**

La edificabilidad máxima se fija en 2,8 m²/m², referida a la superficie total de la parcela, computada conforme a las condiciones generales.

Se fija una altura máxima de tres plantas y diez metros (10 m.), medidos según los criterios de las condiciones generales. La altura mínima permitida será de dos plantas y siete metros (7 m.).

1.5.1.2. **Altura de pisos.-**

c) La cara inferior del techo de planta baja quedará con tres metros con cincuenta centímetros de la rasante de la acera (3,50 m.).
d) La altura mínima entre suelo y techo de las plantas primera y segunda será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.).

ADJUNTAR A LAS NNSS. LA OLIVA
pag 186 y parte 187

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 SEPTIEMBRE 2006 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 24 NOVIEMBRE 2006
El Secretario de la Comisión

3.- JUSTIFICACION DE CONTENIDO AMBIENTAL:

Resulta de aplicación al supuesto que nos ocupa la Ley 9/2006, de 28 de Abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente que incorpora la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo, si bien, de conformidad con su artículo 3, apartado 3º, se someterán a evaluación ambientales modificaciones menores de planes y programas que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente.

La presente modificación, motivada exclusivamente por la constatación de un error, no afecta a las condiciones ambientales del casco urbano de Corralejo, por lo que no debe ser sometida a la referida evaluación ambiental.

Ayuntamiento de
La Oliva

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 SEPTIEMBRE 2006 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 24 NOVIEMBRE 2006
El Secretario de la Comisión

4.- TRAMITACION

El presente expediente habrá de seguir la siguiente tramitación:

Por parte del Pleno de la Corporación se deberá adoptar el acuerdo de Aprobar inicialmente la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales de La Oliva en la determinación relativa a la edificabilidad del Casco Urbano de Corralejo, Ordenanza 1.5.1.A del Título IX, en relación con la Ordenanza 1.4.1.1. del Título VII, aprobadas definitivamente con fecha 23 de Mayo de 2.000.

El acuerdo de aprobación inicial no conlleva el automatismo de la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias establecido en el artículo 16 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias (Decreto 55/2006, de 9 de mayo, publicado Boletín Oficial de Canarias, número 104, de 31 de mayo), ya que de acuerdo con el artículo 17 del referido Reglamento la misma no puede tener lugar, habida cuenta de que en diciembre de 2003 finalizó el plazo de suspensión de licencia motivado por la aprobación provisional del Plan General de Ordenación del municipio, por lo que, no habiendo transcurrido tres años, aún, desde la citada suspensión, no es posible acordarla nuevamente. Convendría, sin embargo, proceder a recoger tal exclusión expresamente en el texto que se publique.

Adoptado dicho acuerdo, el expediente deberá ser sometido al trámite de Información pública durante el plazo de UN MES a partir de día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de La Provincia, estando el expediente de manifiesto en la sede de de esta Corporación de Lunes a Sábado en Horario de 9.00 a 13.00 horas. Dicho trámite se llevará a cabo mediante la publicación del en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia.

Asimismo se deberá dar traslado del acuerdo a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias y al Cabildo Insular de Fuerteventura.

Tras el estudio de las alegaciones derivadas del trámite de información pública si las hubiera y su contestación, se deberá aprobar provisionalmente la Modificación Puntual mediante acuerdo plenario, tras lo cual, habrá de remitirse el expediente completo, foliado y diligenciado, a la Comisión de ordenación del territorio y Medio Ambiente de Canarias, órgano competente para su aprobación definitiva.

En la Oliva, a 08 de agosto de 2.006.

La Letrada | **El Arquitecto**

Laura Moltó Gutiérrez | **Gonzalo M. Tortajada Martínez.**

Ayuntamiento de
La Oliva

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 27 SEPTIEMBRE 2006 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 24 NOVIEMBRE 2006
El Secretario de la Comisión

Gobierno de Canarias

5. PLANOS.-

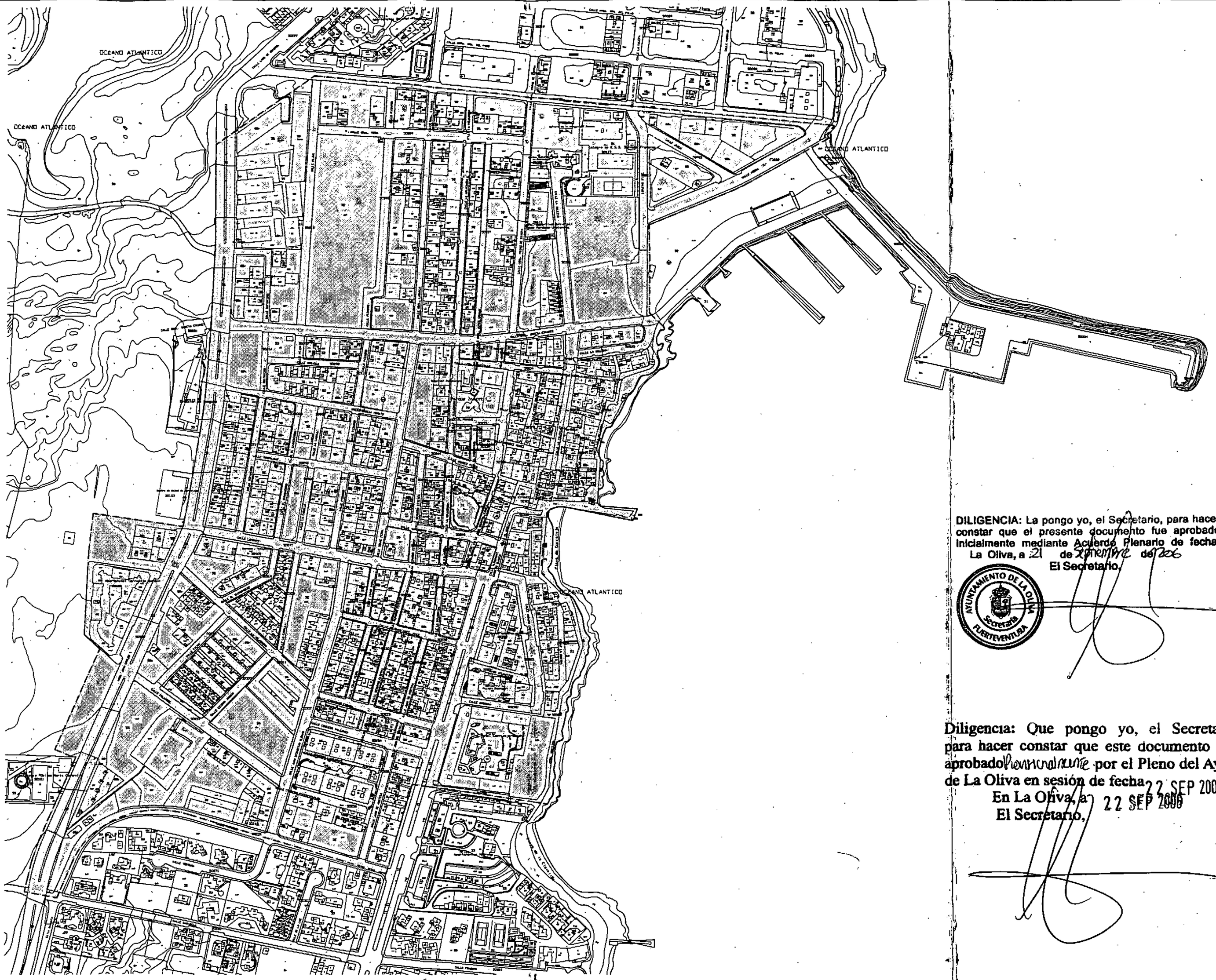
PROYECTO

Exp. n.º 13/06-MOD/01

Fecha 22-9-06

N.º Registro 24644

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial



DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario, para hacer constar que el presente documento fue aprobado inicialmente mediante Acuerdo Plenario de fecha 09 AGO 2006
La Oliva, a 21 de septiembre de 2006
El Secretario,

AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA Secretaría FUERTEVENTURA

Diligencia: Que pongo yo, el Secretario para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayto. de La Oliva en sesión de fecha 22 SEP 2006
En La Oliva, a 22 SEP 2006
El Secretario,

ervaciones:

FECHA: Junio de 2006 PLANO nº: 01 E: S/E REVISION nº: 01	PROMOTOR: ILTMO. AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA TITULO DEL PLANO: DELIMITACION DEL AMBITO
TITULO DEL PROYECTO:	MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES (EDIFICABILIDAD CASCO CORRALEJO)