

Las ordenanzas de edificación del espacio urbano

Autor: de Tomás Medina, Carmen (Doctora Arquitecta, Profesora del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad de Sevilla).

Público: Alumnos de potgrado en Urbanismo, especialistas en Urbanismo, comunidad científica en general. **Materia:** Urbanismo.

Idioma: Español.

Título: Las ordenanzas de edificación del espacio urbano.

Resumen

Las ordenanzas de edificación complementan la tarea de los instrumentos de planeamiento en la ordenación urbana. Pretenden organizar racionalmente la ocupación y usos del suelo para garantizarla, acercándose a la escala urbana y fijando las determinaciones a tener en cuenta en el levantamiento de sus espacios construidos. La falta de concreción de los parámetros reguladores de estos espacios provoca una falsificación de las directrices fijadas en el planeamiento que se materializa en una deformación del modelo urbano inicialmente diseñado. La presente investigación resalta la importancia del entendimiento de estos parámetros para la realización de una correcta intervención urbana.

Palabras clave: urbanismo, medio urbano, sistema de espacios parcelados, ordenanzas de edificación.

Title: Building ordinances in urban area.

Abstract

Building ordinances complement the task of planning instruments in urban planning. They intend to organize rationally the occupation and uses of the land to guarantee it, approaching the urban scale and fixing the determinations to take into account in the construction of its constructed spaces. The lack of concretion of the regulatory parameters of these spaces causes a falsification of the guidelines set in the planning that materializes in a deformation of the initially designed urban model. The present research highlights the importance of understanding these parameters for the accomplishment of a correct urban intervention.

Keywords: urban planning, urban environment, split-space system, building ordinances.

Recibido 2017-09-26; Aceptado 2017-09-29; Publicado 2017-10-25; Código PD: 088117

INTRODUCCIÓN

Las ordenanzas de edificación pretenden completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento de forma coherente y compatible con sus determinaciones y, en su caso, con las correspondientes normativas directoras para la ordenación urbanística. La ordenación urbanística en España se lleva a cabo mediante la realización y aprobación de los diferentes instrumentos de planeamiento especificados en la Ley de Ordenación Urbanística de cada Comunidad Autónoma (De Tomás, 2017). Instrumentos que tienen por objeto la organización racional de la ocupación y usos del suelo dentro del marco de la actividad urbanística⁵⁹ especificada en la ley.

Tienen por objeto regular, entre otras cosas, los aspectos morfológicos, estéticos y todos aquellos que sean exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles del espacio urbano. Su formulación y aprobación corresponde a los respectivos municipios, pudiéndose tramitar de forma conjunta con el correspondiente instrumento de planeamiento diseñado para proyectar el crecimiento del municipio, pretendiéndose de esta manera una correcta ordenación urbana.

Sin embargo, la autonomía de los municipios en este sentido hace que en muchas ocasiones no se consiga la perfecta sintonía que desde el marco legislativo se pretende, entre el planeamiento y las reglas de ordenación de la edificación, y que incluso se desvirtúen las directrices trazadas, dando como resultado modelos urbanos completamente diferentes a los

⁵⁹ La actividad urbanística es una función pública que comprende la planificación del suelo, así como su transformación mediante la urbanización y edificación. Se realiza siguiendo las pautas de ordenación urbanística propuesta por los diferentes instrumentos de planeamiento, establecidos en el marco de la legislación urbanística de cada Comunidad Autónoma.

planeados. Así, en esta coyuntura se sitúa el objeto de la presente investigación, que tiene como propósito definir los conceptos básicos a tener en cuenta por los municipios en sus ordenanzas de edificación con el objeto de evitar que los intereses particulares primen sobre los colectivos.

EL ESPACIO URBANO

El espacio urbano es el tejido sobre el que se levanta la ciudad. Se estructura por dos sistemas de elementos, íntimamente conectados cuya común existencia resulta fundamental para tejer la trama urbana: los espacios públicos y privados (De Tomás, 2015).

Los espacios públicos constituyen “el vacío” y la continuidad de la trama urbana. Son los que articulan el tejido y posibilitan las relaciones de las distintas piezas de la ciudad. Calles, plazas, parques y jardines integran esta red que permite, además, el acceso y servicio a cada una de las parcelas (Esteban, 2001).

Los espacios privados, ó parcelados constituyen el “lleno” del espacio urbano y sustentan el espacio construido de la ciudad. Se caracterizan por la compartimentación ó parcelación (Esteban, 2001), por esto su elemento principal es la parcela edificable que se denominará solar cuando logra el nivel necesario de urbanización y de servicios urbanos (Lopez, 1999).

LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Son el instrumento que sirve para el control de la construcción de edificación en el medio urbano. Definen las reglas de ordenación del sistema de espacios parcelados, determinando las condiciones que ha de cumplir el edificio en relación al solar⁶⁰ donde se vaya a construir.

Según el modo de situación de la edificación, se suelen definir diferentes parámetros de referencia, desarrollados de acuerdo a diferentes sistemas de ordenación. Estos son: por alineaciones a la calle, por edificación aislada en parcela, y por definición de la volumetría. El primero de ellos establece parámetros considerando la edificación dispuesta de manera continua a lo largo de las calles. El segundo los fija considerando los edificios aislados en cada parcela, y el tercero los dispone entendiendo que los edificios se ajustan a unos volúmenes que pueden estar definidos con independencia de las calles y las parcelas.

El sistema de ordenación más usual es el que define los parámetros a partir de las alineaciones a la calles, por esto resulta de total trascendencia conocer los conceptos básicos que se han de regular.

En el sentido de lo descrito será preciso definir la alineación de calle como la línea que establece a lo largo de la misma los límites de la edificación. Edificación presidida por una fachada en la que habrá que especificar la línea de fachada, como el tramo de alineación perteneciente a cada parcela. Así mismo se deberá considerar ancho de calle a la medida lineal existente entre dos lados de la calle, medida que deberá servir para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Y la altura reguladora deberá especificar los metros lineales que alcance la edificación, aunque también se podrá definir mediante el número de plantas que deba de tener la misma.

También será preciso especificar que la medianera es la pared lateral existente entre dos edificaciones o parcelas, y que se levanta desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios de luces o de ventilación.

En lo que respecta a la manzana lo primero será definirla como la superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad continuas, como la matriz del espacio parcelado. En ella será necesario detallar la profundidad edificable de lo construido, es decir, la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior y el espacio libre interior de manzana como el espacio libre de edificación o solo edificable en la planta baja y sótano, que resulta de aplicar las profundidades edificables.

El último parámetro y no por ello menos importante es el retranqueo de la edificación respecto de la alineación a vial o de las medianeras, que habrá que describir especificando si se podrá materializar para todo el edificio, o sólo para algunas plantas.

⁶⁰ Se llama solar a la parcela que tiene todos los servicios urbanos necesarios para edificar, entendiéndose por servicios urbanos, a las redes de electricidad, abastecimiento, ó saneamiento, entre otras.

Además de lo especificado, existen una serie de conceptos que deben quedar claramente fijados en todas las ordenanzas de edificación, y que como tal los recogen todos los sistemas de ordenación. Estos son, las plantas de los edificios, los elementos salientes del plano de fachada, las construcciones que sobresalen por encima de la altura reguladora máxima, así como los patios de luces y de edificación.

CONCLUSIONES

La falta de concreción en la definición de los parámetros especificados, además de la confusión en el entendimiento de su significado, hace que muchas de las ordenanzas de edificación elaboradas por los municipios parezcan una manipulación de las directrices de ordenación urbana fijadas en su planeamiento. Esto provoca la materialización de un modelo de ciudad completamente distorsionado respecto al inicialmente planificado, sin nada que ver con lo propuesto y previsto en el aparato legislativo.

En el sentido de lo descrito, la importancia de una correcta redacción de las ordenanzas de edificación donde se detalle y especifique el verdadero significado de los conceptos explicados, se subraya como fundamental para el correcto levantamiento del modelo urbano planeado, diseñado para el beneficio de la colectividad y no en pro del interés privado.

Bibliografía

- DE TOMÁS MEDINA, Carmen: *La conformación del corredor Espartinas Valencina en el orden metropolitano de Sevilla*. Sevilla. LT Ediciones, 2015.
- DE TOMÁS MEDINA, Carmen: *La Ordenación Urbanística*. Cáceres. Publicaciones Didácticas 2017.
- ESTEBAN I NOGUERA, Juli: *Elementos de ordenación urbana*. Barcelona. UPC, 2001.
- FERNÁNDEZ, G & QUIRÓS. F: *Atlas temático de España*. Oviedo. Ediciones Nobel, 2010.
- LOPEZ CANDEIRA, Jose Antonio: *Diseño Urbano. Teoría y práctica*. Madrid. Ediciones Munilla-Leería, 1999.
- DEL POZO Y BARAJAS, Alfonso: *Sevilla. Elementos de análisis urbano*. Universidad de Sevilla. Secretariado de publicaciones, 2003.

LEGISLACIÓN

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, año 2015.