



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Expte. nº 3599/2024

ASUNTO.- INFORME-PROPUESTA PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA.-

En relación al expediente arriba referenciado, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 172 y 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades locales, el Técnico de Administración General que suscribe, emite la presente

PROPUESTA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

ANTECEDENTES.-

PRIMERO.- En la actualidad, en el Municipio de Granada la base de la ordenación urbanística, en su vertiente general y detallada, se encuentra en el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada (PGOU), que fue aprobado por la resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha de 9 de Febrero de 2001, y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía con fecha 6 de marzo de 2001, publicando su normativa en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 105, de fecha 10 de mayo de 2001; adaptándose a la LOUA por Acuerdo el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 93, de 19 de mayo del 2009.

Este instrumento ha sufrido durante su vigencia innovaciones que se han incorporado a sus propuestas de ordenación, incluso en el nivel que podría considerarse dentro de las previsiones de ordenanzas de edificación. Además ha sido objeto de desarrollo a través de instrumentos de ordenación (Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle, etc.). Gran parte del suelo urbano del Municipio considerado Bien de Interés Cultural (BIC) como “*Conjunto Histórico*”, es objeto de protección a través de Planes Especiales, alguno de los cuales tiene una vigencia anterior al propio PGOU.

La disparidad y dispersión de instrumentos de ordenación urbanística, que penden del PGOU como instrumento angular, ha generado en este periodo de más de 20 años múltiples interpretaciones de la normativa y ordenanzas de aplicación, que han provocado una gran inseguridad jurídica, sobre todo en la actividad de edificación (más aún teniendo en cuenta las importantes innovaciones producidas en la regulación legal del urbanismo y de legislación que incide en el mismo en España y Andalucía en este largo periodo).

SEGUNDO.- Es por ello, que se pretende la elaboración de una Ordenanza Municipal de Edificación con el objetivo de determinar las pautas de construcción para edificaciones proyectadas y de intervención en las existentes, prestando atención a cuestiones relacionadas con la habitabilidad, la seguridad, la calidad constructiva, etc. de las mismas, diferenciando a ese respecto la naturaleza y/o condicionantes propios en atención a su destino, ya sea bien a usos residenciales o a otros usos. Con ese fin, la presente Ordenanza pretende completar la ordenación urbanística establecida en el PGOU, instrumentos que al amparo de las previsiones de la LISTA y su Reglamento ordenen el suelo urbano, y demás instrumentos de ordenación de detalle que completen la ordenación urbanística general o detallada del Municipio.

La presente propuesta de Ordenanza Municipal de Edificación se ajusta a las disposiciones

Página 1 de 5

Código seguro de verificación: **ERB3QB8QC DR604R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **CORTES MORENO ALVARO**

/DIRECTOR/A GENERAL DE LICENCIAS Y D 11-06-2024 10:52:24

Contiene 1 firma digital



Pag. 1 de 5





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad, ahorro energético y calidad de las construcciones y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico. Además, en lo concerniente a las edificaciones, se tiene muy en cuenta que en esta Ordenanza el referente legal básico en este momento en la materia está conformado por la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), el Código Técnico de Edificación (CTE), la normativa referente a accesibilidad de edificaciones y espacios vinculados a las mismas, y la relacionada con su ahorro y eficiencia energética, entre otras cuestiones.

TERCERO.- En base a lo anterior se ha procedido con carácter previo a la presente aprobación de proyecto de Ordenanza, a la realización de una consulta previa pública de conformidad con el Art. 133 de la LPACAP (Ley 39/2015 de 1 de octubre), sustanciada a través del portal web del Ayuntamiento de Granada y que se ha sometido a tal trámite durante un plazo de 15 días (desde el día 8 al 22 de marzo 2024), presentándose una única sugerencia:

- Sugerencia con fecha de 12/03/2024 de usuaria Ana EM, y título "Nuevo Colegio e Instituto en la zona de Albayda"; que indica textualmente: "Realizar un nuevo colegio en esta zona, debido a la alta demanda que existe, y a la juventud del barrio".

FUNDAMENTOS DE DERECHO.-

I.- Atendiendo a los antecedentes expuestos, en la propia consulta pública previa se indicaba tanto el "Marco Legal" de la disposición reglamentaria como los "Problemas a solucionar con la propuesta de modificación planteada", respecto de lo cual indicamos lo siguiente:

A.- MARCO LEGAL.

El Área de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias pretende llevar a cabo la elaboración de una Ordenanza de Edificación. Así, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA) determinan y organizan el esquema de ordenación urbanística que puede ser asumida por cada Corporación Municipal, si bien contemplan, dentro de ese esquema, y como figura al margen de la ordenación urbanística propiamente dicha, incluyéndolas en el concepto de "instrumentos complementarios", las "Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización" (artículo 73 de la LISTA), cuya regulación fue asumida, en su día, por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El marco legal de la Ordenanza Municipal de Edificación se encuentra en la regulación de los instrumentos o medios de intervención del Art. 84 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local:

"**I.** Las Entidades locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios:

- a) Ordenanzas y bandos.
- b) Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo. No obstante, cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la [Ley 17/2009, de 23 de noviembre](#), sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma.
- c) Sometimiento a comunicación previa o a declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la [Ley 30/1992, de 26 de noviembre](#), de Régimen Jurídico de





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

- d) Sometimiento a control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma.
- e) Órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.

2. La actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue.

3. Las licencias o autorizaciones otorgadas por otras Administraciones Públicas no eximen a sus titulares de obtener las correspondientes licencias de las Entidades locales, respetándose en todo caso lo dispuesto en las correspondientes leyes sectoriales."

El artículo 73 de la LISTA señala que "las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación", y por tanto no afecta las previsiones básicas y específicas de la ordenación urbanística en su nivel general o detallado, teniendo en cuenta que "podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación", si bien "atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal".

El artículo 96 del RGLISTA aclara el alcance de las Ordenanzas Municipales de Edificación (OME) señalando que "tienen por objeto establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles, no pudiendo alterar directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística, ni contradecir las determinaciones establecidas en los mismos", de tal forma que se remite al contenido del artículo 78.2.g del propio Reglamento para señalar las condiciones que pueden contemplar "entre otras".

Los problemas de interpretación de las ordenanzas de aplicación a la edificación contenidas en la Normativa del PGOU vigente, que no afectan a la ordenación urbanística en sentido estricto, aconseja integrar en un único texto, con el carácter de ordenanza municipal, dada la posibilidad que ya planteaba la LOUA y ahora de forma determinante la LISTA y su Reglamento, todos los aspectos que abarcan legal y reglamentariamente el "instrumento complementario" Ordenanza Municipal de Edificación, y esto en aras de aportar una mayor simplicidad, mayor facilidad de uso, comprensión y mayor seguridad jurídica, y siempre en consonancia con el contenido del planeamiento urbanístico de rango superior que sea de aplicación (PGOU o POU).

B. PROBLEMAS QUE SE PRETENDE SOLUCIONAR CON LA PROPUESTA DE APROBACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN.-

El objeto de la propuesta de Ordenanza Municipal de Edificación es determinar las pautas de construcción para edificaciones proyectadas y de intervención en las existentes, prestando atención a cuestiones relacionadas con la habitabilidad, la seguridad, la calidad constructiva, etc. de las mismas, diferenciando a ese respecto la naturaleza y/o condicionantes propios en atención a su destino.

Esta circunstancia aconseja que desde un punto de vista jurídico sea deseable la regulación

Código seguro de verificación: ERB3QB8QC6R604R22RF6

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por CORTES MORENO ALVARO

/DIRECTOR/A GENERAL DE LICENCIAS Y D 11-06-2024 10:52:24

Contiene 1 firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

de los medios de intervención municipal en la actuación urbanística en un texto normativo más completo, y menos complejo en su contenido, en el que se ofrezca un ámbito de aplicación material de cada una de las figuras que sea único, inequívoco y acorde con el marco normativo derivado del principio de simplificación administrativa. En particular, los problemas que se pretenden resolver con la nueva regulación son los siguientes:

1. Eliminar cierta dispersión normativa generada por la aprobación de distintas instrucciones interpretativas en el Área de Urbanismo.
2. Unificación en un único texto la normativa relativa a las edificaciones proyectadas y los distintos supuestos de intervención en las mismas, simplificando procedimientos.
3. Ajustar la normativa municipal a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad, ahorro energético y calidad de las construcciones y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico.

Respecto de lo regulado en la presente propuesta de Ordenanza indicar que la misma no contradice las determinaciones de la normativa urbanística vigente.

II.- El procedimiento para la aprobación de la Ordenanza Municipal de Edificación atiende a una previa aprobación del proyecto de modificación por parte de la Junta de Gobierno Local, Art. 127.1 letra a de la LRBRL (Ley 7/1985 de 2 de abril), para su posterior sometimiento a la Comisión Municipal de Urbanismo, previos los informes preceptivos, y según el procedimiento establecido en el Art. 49 de la LRBRL:

"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Pleno.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional".

III.- Por tanto, atendiendo a lo expuesto y de conformidad con el Art. 127.1 letra a de la LRBRL (Ley 7/1985 de 2 de abril), el Art. 73 de la LISTA (Ley 7/2021 de 1 de diciembre) y el Art. 96 del RGLISTA (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre), se propone a la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL la adopción de acuerdo con la siguiente parte dispositiva:

PRIMERO Y ÚNICO.- APROBAR el proyecto de Ordenanza Municipal de Edificación según propuesta de esta Área de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, adjuntándose como anexo al presente acuerdo el texto de la denominada **ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN, estructurada en dos Títulos y un total de 94 artículos.**

**EL DIRECTOR GENERAL DE LICENCIAS
FDO. ÁLVARO CORTÉS MORENO**

Página 4 de 5

Código seguro de verificación: **ERB3QB8QCDR604R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **CORTÉS MORENO ALVARO**

/DIRECTOR/A GENERAL DE LICENCIAS Y D 11-06-2024 10:52:24

Contiene 1 firma digital



Pag. 4 de 5





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Código seguro de verificación: **ERB3QB8QCDR604R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

CORTES MORENO ALVARO

/DIRECTOR/A GENERAL DE LICENCIAS Y D 11-06-2024 10:52:24

Contiene 1 firma
digital

