

Referencia:	2026/22634V
Procedimiento:	Ordenanzas y Reglamentos
Interesado:	AYTO. DE GRANADA
Representante	
Secretaría General (9022)	

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN (OME).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3, d), 1º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, en relación con la propuesta de aprobación de la Ordenanza Municipal de Edificación (OME), se emite el siguiente:

INFORME DE SECRETARIA GENERAL

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Se recibe en esta Secretaría General el expediente 22634V/2026 procedente de la Concejalía de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, en el que, además de la propuesta suscrita por el Director General de Licencias y Disciplina y el Concejal Delegado de fecha 15 de julio de 2026, consta el informe emitido por el Director General de Licencias y Disciplina de 14 de julio de 2026.

En dicho informe se **justifica la necesidad de la modificación** propuesta en que el actual texto del artículo 59.1 de la OME, relativo a los cambios de uso de local a vivienda en el término municipal de Granada, tras la proliferación de cambios de uso con la **regulación genérica** que contiene, está provocando distorsiones con determinadas calificaciones urbanísticas, sobre todo con la calificación de plurifamiliar en bloque abierto, especialmente situaciones singulares de urbanizaciones privadas cerradas con calle interiores –pasillos interiores—con la existencia de edificaciones anejas a la edificación principal y que se encuentran ubicados en zonas interiores privadas de la urbanización en una única planta junto con el resto de instalaciones de la urbanización (piscinas, parque infantil, instalaciones deportivas comunitarias, etc.).

Por ello, tal y como se contempla en otros municipios, se plantea de forma expresa la **prohibición de cambio de uso de locales respecto de edificaciones anejas o complementarias a la edificación principal** en la calificación de plurifamiliar en la tipología de urbanizaciones con tal configuración (acceso mediante calles interiores a locales que se ubican en espacio interior con una sola planta en coexistencia con el resto de zonas comunes), prohibición que atiende a las razones legales, mantenimiento de servicios comunes o de evitación de distorsiones, que se contienen en el propio informe.



SEGUNDO: Según consta en el expediente la modificación de la ordenanza no se ha sometido al trámite de participación de la ciudadanía con anterioridad a elaboración del texto que se somete a informe, ni su justificación. Al respecto, debe señalarse que, tal y como consta en el artículo 133.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, de este trámite puede prescindirse cuando nos encontremos ante normas presupuestarias u organizativas de la administración proponente o cuando no tenga impacto significativo en la actividad económica, o no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia. En el presente caso, nos encontramos con la modificación de un único apartado de un artículo de la ordenanza de la edificación, aspecto sumamente parcial en relación con la totalidad del texto normativo, y que se produce a efectos de clarificar y especificar la regulación genérica que contenía y que provocaba las distorsiones descritas, que pretenden salvarse mediante la nueva regulación propuesta.

TERCERO:

La propuesta pretende añadir un párrafo en el apartado 1 del citado artículo 59, de modo que dicho apartado quede con el siguiente texto:

TEXTO INICIAL ART. 59.1:

“Siempre que las condiciones de la calificación urbanística lo permitan podrá transformarse el uso de locales en planta baja a vivienda, teniendo en cuenta el carácter de uso plurifamiliar de la calificación. La posible transformación no puede alterar un uso unifamiliar de una parcela convirtiéndolo en plurifamiliar si la calificación urbanística no lo contempla como uso alternativo o compatible.”

TEXTO AÑADIDO AL ART.59.1 COMO PÁRRAFO SEGUNDO:

“En urbanizaciones existentes con tipología de calles interiores y edificaciones anejas, complementarias e independientes, no se considerarán planta baja de la edificación principal y por ende, no se permite el cambio de uso de locales destinadas a uso terciario a vivienda por la propia tipología edificatoria establecida en ese complejo inmobiliario.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local atribuye a la Junta de Gobierno Local en su artículo 127.1 a), la aprobación de los proyectos de ordenanzas y de los reglamentos, incluidos los orgánicos, con excepción de las normas reguladoras del Pleno y sus comisiones.”, y en su artículo 123.1 d), su aprobación y modificación.

SEGUNDO: Por acuerdo del Pleno extraordinario celebrado el 30 de junio de 2023, publicado en el Boletín de la Provincia de fecha 13 de julio de 2023, la competencia para la aprobación y modificación de las ordenanzas y reglamentos municipales se delega en las Comisiones Municipales.



TERCERO: Para su aprobación deberán observarse los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación a su aprobación inicial por la Comisión Municipal correspondiente, información pública y audiencia de los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias y resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por la Comisión Municipal correspondiente.

En caso de no presentarse ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional, debiendo procederse a la publicación íntegra del texto en el Boletín Oficial de la Provincia, momento a partir del cual entrará en vigor conforme a lo dispuesto legalmente.

CUARTO: A la vista de la documentación obrante en el expediente, es de aplicación en cuanto al ámbito de la competencia municipal, la Ley 7/85 LRBRL; y en concreto, sus artículos 25.1 y 25.2,

a) y los artículos 8 y 9.1 y 2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA), así como, en relación con el procedimiento, los artículos 49, 127, 1, a); 123.1, d), 65 y 70 de la Ley 7/85 LRBRL y, con carácter sustantivo, entre otras, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

QUINTO: Asimismo, son de aplicación, entre otras, las Leyes 39 y 40/2015, de 1 de octubre y el Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, art. 3.3, d,1º).

CONCLUSIÓN: Con fundamento en lo anteriormente expuesto, se emite el presente informe favorable de Secretaría General.

En Granada a fecha de firma electrónica
LA ASESORA JURÍDICA TÉCNICA
Fdo. Ana María Abad González
CONFORME: EL SECRETARIO GENERAL
Fdo.: Ildefonso Cobo Navarrete

