RAMÓN CANO PIEDRA, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR.

ASUNTO: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN referida a los artículos 22, 39, 98, 105, 107, 108 y 118

I.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

1.- Con fecha 20 de Marzo de 2010 se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Andújar. Dicho documento incluye una Ordenanza Municipal de la Edificación (en adelante OME), de acuerdo a la regulación establecida en los artículos 23 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, entonces vigente.

2.- Tras la aprobación de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), la regulación de este instrumento complementario de la ordenación urbanística, queda como sigue:

"Artículo 73 Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización

***1.** 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.*

2. Las ordenanzas 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.

***3.** Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.*

***4.** Su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local."*

Por su parte, el Reglamento General de esta ley (en adelante R-LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, establece en el apartado 3 de su artículo 96 que regula las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización:

3. (…)

Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, instalaciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Se procurará, en la medida de lo posible, su armonización con las normas técnicas particulares y recomendaciones de las empresas suministradoras, al objeto de una mayor agilidad en la tramitación y ejecución de los proyectos de urbanización."

3.- Tras 15 años desde la aprobación del PGOU, así como nuevas circunstancias y legislación sobrevenida, se ha considerado desde los Servicios Técnicos Municipales la conveniencia de la modificación de la OME en sus aspectos más urgentes, con un triple objetivo específico:

CSV: 07E90024DBB500K6W8M4M9Q9T7

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024DBB500K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
RAMON CANO PIEDRA-ARQUITECTO MUNICIPAL - 07/07/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 07/07/2025 11:28:16

DOCUMENTO: 20252415541
Fecha: 07/07/2025
Hora: 11:28

- Dotar de mayor transparencia la gestión del planeamiento, con el objetivo de clarificar conceptos, reducir trabas burocráticas y consecuentemente dinamizar la economía local.

- Corregir imprecisiones detectadas en estos años de vigencia, revisando la redacción de aquellas determinaciones más significativas que han sido objeto de interpretación del planeamiento a lo largo de estos años.

- Adaptar el modelo de edificación a las nuevas circunstancias del mercado inmobiliario y las necesidades de la población.

4.- A la vista de lo anteriormente expuesto, se propone la modificación de articulado ya existente en la OME, relacionado con los siguientes aspectos:

a) Modificación de la definición del uso residencial recogida en el artículo 105 de la OME, incluyendo el alojamiento mediante cesión temporal con fines turísticos.

b) Nueva regulación del tipo residencial de vivienda reducida o "*apartamento*", imponiéndole una limitación más estricta respecto a su superficie máxima (de 60 a 40 M2) y eliminando la obligación de tener fachada a la vía pública, con el cuádruple objetivo siguiente:

   - Introducir nuevas tipologías de unidad habitacional de menor superficie dando a espacios libres interiores.

   - Fomentar la rehabilitación en el Conjunto Histórico, al posibilitar mayor número de apartamentos, y consecuentemente márgenes más razonables de beneficio empresarial para los promotores.

   - Adaptar las viviendas existentes a nuevas necesidades sobrevenidas en las familias.

   - Poner en el mercado viviendas más económicas, por menor repercusión de suelo y menor superficie, permitiendo el acceso a la vivienda de jóvenes, tercera edad, familias monoparentales y otros grupos desfavorecidos.

c) Introducción en la regulación del artículo 118.d) de la OME, del uso "*salas de reunión de carácter privado*", al constituir una tipología muy demandada en nuestro municipio, tanto en locales que se alquilan al efecto, como para reuniones familiares o de asociaciones.

   Destacar que, a efectos urbanísticos y respecto a las medidas correctoras a adoptar frente a posibles molestias, las salas de reunión de carácter privado se asimilan a las de carácter público. La consecuencia fundamental de esta determinación es que si la actividad, aunque sea de carácter privado, se

CSV: 07E90024DBB500K6W8M4M9Q9T7

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024DBB500K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
RAMON CANO PIEDRA-ARQUITECTO MUNICIPAL - 07/07/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 07/07/2025 11:28:16

DOCUMENTO: 20252415541
Fecha: 07/07/2025
Hora: 11:28

pretende desarrollar con la utilización de equipos de reproducción sonora, no se admitirá en los bajos de las edificaciones plurifamiliares.

d) Nueva redacción del artículo 39, para suprimir la limitación del uso de la cubierta (en la actualidad exclusivamente para tendido de ropa). Se abre la posibilidad de construir piscinas comunitarias, que en cualquier caso no podrán ser de uso privativo, ni implicar construcciones prohibidas por el planeamiento. En el apartado 2 de este artículo, se introduce una nueva redacción, según interpretación aprobada en Pleno de 15 de marzo de 2012, y en el apartado 3 se prohíbe la inscripción como finca independiente de la cubierta sobre el ático.

e) Normalización de diversas determinaciones que han sido objeto de interpretación durante los años de vigencia del PGOU, para mayor seguridad jurídica en la aplicación de la Ordenanza, referida a los siguientes aspectos:

- Cómputo de la superficie ocupada (Artículo 22)
  (Pleno 24 octubre 2013).

- Cerramiento de parcelas (Artículo 98)
  (Pleno 18 julio 2013).

- Superficie máxima de locales comerciales (Artículo 118.B)
  (Pleno 3 abril 2014)

II.-PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

1.- En relación al cómputo de la superficie ocupada, se propone la modificación del apartado 1 del artículo 22, que quedaría con la siguiente redacción:

Artículo 22. Superficie ocupada

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de las fachadas sobre un plano horizontal, no computándose las superficies cerradas no cubiertas.

2.- En relación a las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, se propone la modificación del artículo 39, que quedaría con la siguiente redacción.

Artículo 39. Construcciones por encima de la altura

1. *Con independencia de la posibilidad de construir planta ático o bajo cubierta según se establece en la normativa particular del PGOU, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima de cornisa:*

(…)

f) Piscinas, cuya instalación no podrá implicar construcciones auxiliares no autorizables por el planeamiento. En el caso de bloques de vivienda plurifamiliar, las piscinas deberán ser comunitarias, y en ningún caso podrán de ser de uso privativo.

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna, no considerándose las antenas de telefonía como construcción a estos efectos.

CSV: 07E90024DBB500K6W8M4M9Q9T7

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024DBB500K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
RAMON CANO PIEDRA-ARQUITECTO MUNICIPAL - 07/07/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 07/07/2025 11:28:16

DOCUMENTO: 20252415541
Fecha: 07/07/2025
Hora: 11:28

3. Queda prohibida la inscripción como finca independiente ni la asignación privativa de la cubierta sobre el ático, tanto en propiedad como en uso, a ninguno de los pisos, locales, cocheras, trasteros, etc. que conformen el edificio.

3.- En relación al cerramiento de parcelas, se propone la modificación del apartado 1 del artículo 98, que quedaría con la siguiente redacción:

Artículo 98. Cerramiento de parcelas.

1. Las parcelas clasificadas como suelo urbano en el PGOU, o que hayan obtenido tal condición por desarrollo del planeamiento, deberán cerrarse con vallado de fábrica de dos con cincuenta (2,50) metros de altura, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

Siempre que se garantice el mantenimiento y limpieza de la parcela, vistas las características o dimensión de la parcela, y previo informe justificativo emitido por los Servicios Técnicos Municipales, el vallado previsto en el apartado anterior podrá sustituirse por malla simple torsión galvanizada o similar.

4.- En relación a la definición de uso residencial, se propone la modificación del artículo 105 de la OME, que quedaría con la siguiente redacción:

Artículo 105. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco, sea de forma permanente o mediante cesión temporal con fines turísticos.

(…)

5.- En relación a la regulación de los apartamentos, se propone la modificación de los artículos 107.2 y 108.2 de la OME, que quedarían con la siguiente redacción:

Artículo 107. Programa de la vivienda
(…)
2. Se entenderá por apartamento aquella vivienda reducida compuesta como mínimo de vestíbulo, cuarto de aseo completo y estancia-comedor-cocina que podrá ser también dormitorio. La superficie útil será mayor de treinta (30) metros cuadrados y menor de cuarenta (40) metros cuadrados, computada según se indica en el apartado anterior.
(…)

Artículo 108. Situación de las viviendas
(…)
2. Todas las viviendas, a excepción de los apartamentos, deberán ser exteriores para lo cual deberán cumplir una de las siguientes condiciones:
(…)

6.- Dentro del uso comercial, a efectos de distinguir las categorías I (local comercial) y II (centro comercial), se propone la modificación del apartado 2.b) del artículo 118, para la introducción de un último párrafo en el sentido literal siguiente:

118.2. B)
(…)

CSV: 07E90024DBB500K6W8M4M9Q9T7

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024DBB500K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
RAMON CANO PIEDRA-ARQUITECTO MUNICIPAL - 07/07/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 07/07/2025 11:28:16

DOCUMENTO: 20252415541
Fecha: 07/07/2025
Hora: 11:28

A efectos de diferenciar entre las categoría I (local comercial) y III (grandes superficies comerciales), la superficie de 2.500 m2. a considerar será la superficie útil para la exposición y venta al público, según la regulación establecida en el artículo 23 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía. (D.L. 1/2012).

7.- En relación a las salas de reunión de carácter privado, se propone la modificación del apartado 2.d) del art. 118 de la OME, que quedaría con la siguiente redacción:

*"**d) Salas de reunión**: bares, restaurantes y cafeterías así como las actividades ligadas a la vida de relación, de carácter público o de carácter privado, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, establecimientos de esparcimiento, salones de celebraciones y otros locales en que se practiquen juegos de azar.*
(…)
Las salas de reunión de carácter privado se asimilarán a una de las dos categorías anteriores (Salas de Reunión con espectáculos o Salas de Reunión sin espectáculos), según que la actividad se desarrolle o no se desarrolle con la utilización de equipos de amplificación o reproducción sonora, o audiovisuales.

Las salas de reunión de carácter privado comprenden los siguientes tipos:

- *Salón de alquiler para reuniones y eventos.*
- *Sala de celebraciones de organizaciones asociativas, políticas, sociales, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos.*
- *Sala de reuniones de carácter familiar.*

Es cuanto tengo a bien informar en Andújar (firma y fecha digitales)

CSV: 07E90024DBB500K6W8M4M9Q9T7

La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E90024DBB500K6W8M4M9Q9T7 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA
RAMON CANO PIEDRA-ARQUITECTO MUNICIPAL - 07/07/2025
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=ZIURTAPEN ETA ZERBITZU ENPRESA-EMPRESA DE CERTIFICACION Y SERVICIOS IZENPE S.A., C=ES - 07/07/2025 11:28:16

DOCUMENTO: 20252415541
Fecha: 07/07/2025
Hora: 11:28