

D. RAMON CANO PIEDRA, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL EXCM. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR.

D. LUIS PEREZ OLMOS, ARQUITECTO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR.

Asunto: **Modificación de la Ordenanza Municipal de la Edificación**

INFORME

I.- ANTECEDENTES

1.- Con fecha 20 de Marzo de 2010 se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Andujar. 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:

“Artículo 23 Concepto

Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a esta Ley, de forma coherente y compatible con sus determinaciones y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

Artículo 24 Objeto

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

(...)

Artículo 25 Aprobación

1. La formulación y aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización corresponde a los respectivos municipios.

2. El procedimiento para su aprobación será el previsto en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Municipales. Su elaboración y tramitación podrá efectuarse de manera conjunta con el correspondiente instrumento de planeamiento.

3. El régimen de publicación y vigencia será el previsto en la legislación reguladora de régimen local.”

2.- Se ha detectado por los Servicios Técnicos Municipales la conveniencia de modificar la OME en los siguientes aspectos:

- Introducir nuevos modelos de tipologías edificatorias, que den respuesta a las iniciativas empresariales y a las diferentes fórmulas jurídicas de acceso a la propiedad (como el derivado de la vinculación jurídica “OB REM), al objeto de eliminar trabas en la dinamización de la economía y la creación de empleo.

- Por otro lado, al igual que se exige la presentación por parte de la comunidad o propietario del edificio de las actuaciones que afectan fachadas de los edificios, entendemos que debería ser igual en las actuaciones que afectan a las zonas comunes en los edificios. En ambos casos (fachadas y zonas comunes), la propuesta deberá ser presentada por la comunidad o propietario del edificio, e ir acompañada de la documentación que corresponda.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000AB5B600W1E5U9M6R6N4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 28/01/2019
RAMON CANO PIEDRA-ARQUITECTO MUNICIPAL - 28/01/2019
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 28/01/2019 10:46:56

DOCUMENTO: 20190701878
Fecha: 28/01/2019
Hora: 10:46



II.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

1.- La redacción actual del artículo 19 que regula las tipologías edificatorias es la siguiente:

“Artículo 19. Tipología edificatorias

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

1. Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
2. Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
3. Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.
4. Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.”

Se propone introducir una nueva tipología edificatoria. La redacción definitiva quedaría:

“Artículo 19. Tipología edificatorias

Las edificaciones permitidas por el planeamiento responden a las siguientes tipologías:

1. Edificación aislada, la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
2. Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales.
3. Edificación agrupada en hilera o adosada: es edificación en hilera la variante de construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1.
4. Edificación pareada: tipología edificatoria en que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un lindero común y de edificación aislada en los restantes.
5. Edificación vinculada, la que estando construida en diferentes parcelas colindantes cumplan las siguientes condiciones:
 - Ser una unidad morfológica con una vinculación física real.
 - Tener una vinculación jurídica, en la forma que proceda, sin que pueda separarse la titularidad de las diferentes propiedades, que han de pertenecer al mismo dueño y que justifique una relación de destino, dependencia e incluso de servicio.
 - Contar con un acceso independiente con otras propiedades, según lo regulado por el artículo 69 de la Ordenanza Municipal de la Edificación.”

2.- La redacción actual del artículo 88 que regula la modificación de las fachadas es la siguiente:

“Artículo 88. Modificación de fachadas

En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada, incluido el cerramiento de terrazas y balcones, de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio.”

Se propone que las actuaciones en las zonas comunes de los edificios también deban ser presentadas por la comunidad o propietario del edificio. La redacción definitiva queda como sigue:

“Artículo 88. Modificación de fachadas y zonas comunes de los edificios.

En los edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada, incluido el cerramiento de terrazas y balcones, de acuerdo con una propuesta adecuada que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, que deberá presentar la comunidad o propietario del edificio, junto con la documentación que corresponda.

Del mismo modo, las actuaciones que afecten a las zonas comunes de los edificios, deberán ser solicitadas por la comunidad o propietario del edificio, junto con la documentación que corresponda.”



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000AB5B600W1E5U9M6R6N4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 28/01/2019
RAMON CANO PIEDRA-ARQUITECTO MUNICIPAL - 28/01/2019
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 28/01/2019 10:46:56

DOCUMENTO: 20190701878
Fecha: 28/01/2019
Hora: 10:46



Es cuanto tenemos a bien informar en Andujar (firma y fechas digitales)

www.andujar.es



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E3000AB5B600W1E5U9M6R6N4 en la Sede Electrónica de la Entidad

FIRMANTE - FECHA

LUIS PEREZ OLMOS-ARQUITECTO MUNICIPAL - 28/01/2019
RAMON CANO PIEDRA-ARQUITECTO MUNICIPAL - 28/01/2019
CN=tsa.izenpe.com, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-A01337260, O=IZENPE S.A., C=ES - 28/01/2019 10:46:56

DOCUMENTO: 20190701878
Fecha: 28/01/2019
Hora: 10:46

