



Ayuntamiento de Alfacar

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DE ALFACAR.

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.1.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es el motivo de la presente la completitud, desarrollo, ampliación y modificación de la vigente Ordenanza Municipal de la Edificación de Alfacar con el fin de su adaptación y acomodo a los criterios de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

De ahí que esté motivada con el fin de completar la regulación de algunos aspectos relacionados con la morfología y estética de las edificaciones, recogidos en las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbanística de Alfacar y posterior Ordenanza Municipal de la Edificación de Alfacar ya vigentes, los cuales se especifican en el artículo 1.3 siguiente.

Así mismo se añade la regulación para la instalación de fuentes de generación de energías renovables en las construcciones; así como los actos constructivos y los usos susceptibles de implantar en las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación, teniendo en cuenta la modulación procurada por la LISTA a estos efectos.

La presente Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación (MOME) de Alfacar afecta a las disposiciones tanto del Plan General de Ordenación Urbanística de Alfacar (publicado en BOJA nº 244 de fecha 10-12-2008 y BOJA nº 75 de fecha 20-4-2010) como de la Ordenanza Municipal de la Edificación de Alfacar (publicada en el BOP Granada nº 208 de fecha 29-10-2021).

ARTÍCULO 1.2.- FINALIDAD Y NATURALEZA

La finalidad de las Ordenanzas Municipales de Edificación, tal y como se prevé en el artículo 73 de la LISTA y consiguiente Reglamento General de la misma (Decreto 550 / 2022, de 29 de noviembre) en su artículo 96, es la de establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles, atendiendo a criterios de sostenibilidad urbanística y eficiencia energética y siendo conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal. Así mismo, deberán ajustarse, en cualquier caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, instalaciones y edificaciones así como a las que conciernen a la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación no podrán alterar el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecido por los instrumentos de ordenación urbanística, ni contradecir las determinaciones

Ayuntamiento de Alfacar





Ayuntamiento de Alfacar

establecidas en los mismos.

En cuanto a su naturaleza, las Ordenanzas Municipales de Edificación vienen a formar parte de los definidos como “instrumentos complementarios de la ordenación urbanística”, previstos por la legislación urbanística aplicable, LISTA, con el fin de dar respuesta a los objetivos, expuestos en su propia exposición de motivos, de simplificar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística mejorando los instrumentos de intervención y gobernanza, y logrando con ello un marco normativo y de planeamiento actualizado, flexible y simplificado que mejore también la gestión; todo ello sin desvirtuar su objeto y alcance, y sin menoscabar la participación ciudadana, la información pública ni la intervención de los distintos órganos y administraciones públicas implicadas.

ARTÍCULO 1.3.- OBJETO

La presente Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación tiene por objeto completar y matizar las Ordenanzas, a tal efecto, establecidas por el vigente PGOU en lo referente, exclusivamente, a las CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES, recogidas en el capítulo III de las Ordenanzas del PGOU, las cuales son exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles; y se ajustan, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como a la protección del patrimonio arquitectónico.

A continuación se relacionan los artículos que se completan respecto de las Ordenanzas vigentes y su justificación:

- Artículo 7.3. OME - Altura Reguladora. Medición.

Se matiza la definición de la “línea de pendiente”, manteniendo su estrecha relación con la topografía del terreno pero evitando algunas situaciones complejas que se derivaban de la definición anterior, al depender exclusivamente de la rasante natural del terreno. Consiguientemente se matiza la definición de “rasante natural”, eliminando la casuística que le acompañaba, al considerarla innecesaria y a veces equívoca.

- Artículo 8.3. OME - Construcciones por encima de la altura máxima reguladora.

Se corrige el error al definir en qué ordenanzas se permiten los “castilletes” de la cubierta, así como respecto al lugar donde se pueden situar en la misma.

También se matizan, respecto a los “elementos auxiliares”, las construcciones que forman parte de ellos y donde se pueden situar en la cubierta.





Ayuntamiento de Alfacar

- Artículo 10.3. OME - Edificabilidad. Medición.

Se completa la casuística aplicable a las características de las edificaciones incluyendo los soportales destinados al uso público.

- Artículo 17.3. OME - Retranqueos a linderos.

Se relacionan las construcciones, que por sus características y tipologías, no forman parte de la edificación principal a la que complementan; y a las que, por tanto, no se les exige la obligatoriedad de retranqueo a linderos.

- Artículo 29.3. OME - Cercas en general.

Se matiza la forma de medición de la altura máxima del cercado y otras cuestiones relacionadas con ello en función de la rasante del viario y de la rasante de la parcela, así como de la estética de la edificación.

-Artículo 35.3. OME - Fachadas

Se complementa y adecúa a la posibilidad de instalación de energías renovables (placas solares/fotovoltaicas).

- Artículo 36.3. OME - Cubiertas.

Se complementa y matiza la tipología de la cubierta de las edificaciones en función del entorno existente y de la calificación urbanística por la que se encuentren afectadas, adaptándolas a otras posibilidades buscando la mejora del medio ambiente y la disminución del efecto isla de calor.

Así mismo, se complementa y adecúa a las condiciones requeridas para la instalación de energías renovables (placas solares/fotovoltaicas).

- Artículo 43.3. OME - Edificios fuera de ordenación.

Se acomoda a las determinaciones del artículo 84.3 de la LISTA en relación a la declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

- Artículo 45.3. OME - Casos especiales.

Se complementa el artículo estableciendo una mayor casuística en función de las características estéticas y funcionales de las edificaciones así como su adaptación a la instalación de energías renovables y cubiertas vegetales.

ARTÍCULO 1.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, dada la naturaleza y alcance de los aspectos de que se trata, se circunscribe a la totalidad del suelo municipal de Alfacar, incluyendo el suelo urbano y el suelo rústico así clasificado por el vigente PGOU y según las disposiciones de la Disposición





Ayuntamiento de Alfacar

Transitoria primera.a) de la LISTA.

A tal efecto, los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se tramiten no podrán contener condiciones particulares diferentes a las contempladas en estas ordenanzas.

CAPITULO II.- CONCRECIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS ORDENANZAS AFECTADAS POR LA PRESENTE ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 2.1.- CONCRECIÓN.

Las cuestiones objeto de esta Ordenanza Municipal de Edificación tratan únicamente de los aspectos relacionados con las condiciones generales de las edificaciones, afectando de forma concreta a los artículos referidos anteriormente, los cuales quedan redactados de la forma siguiente:

ARTÍCULO 7.3.MOME.- ALTURA REGULADORA. MEDICIÓN

La altura reguladora será el parámetro indicativo del volumen aparente de las edificaciones.

Las alturas se medirán en general, y sin perjuicio de los casos especiales que se explicitarán, trazando una paralela a la "línea de pendiente" a una cota vertical que es la "altura máxima reguladora". Esta cota se calculará en función del número de plantas "n" permitido para cada Ordenanza según la fórmula siguiente:

$$H = 3 \times n + 1'50 \text{ (metros)}$$

donde quedan incluidos, en cualquier caso, el canto del forjado y el de la cornisa, pero no el de los antepechos (casos de terrazas o similar), que como máximo serán de 1'00 m. de altura. También estará incluida la parte sobresaliente de los semisótanos en caso de existir.

Para la medición de la altura máxima reguladora, se definen, además de los parámetros de este Capítulo III, los siguientes:

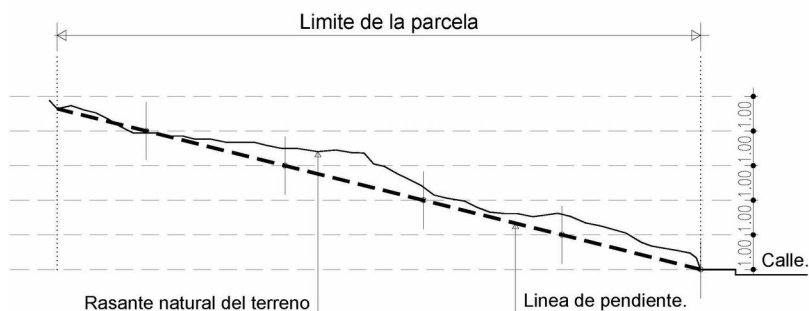
RASANTE NATURAL: es la cota vertical en estado natural de cada punto del terreno.

LÍNEA DE PENDIENTE: es la línea teórica del perfil del terreno, trazada entre la cota de la rasante de la calle de acceso y la cota de la rasante del fondo de la parcela. Es, en definitiva, la resultante de unir, mediante una línea de pendiente homogénea, las rasantes de los puntos medios de los linderos frontal y posterior de la parcela (ver gráfico)

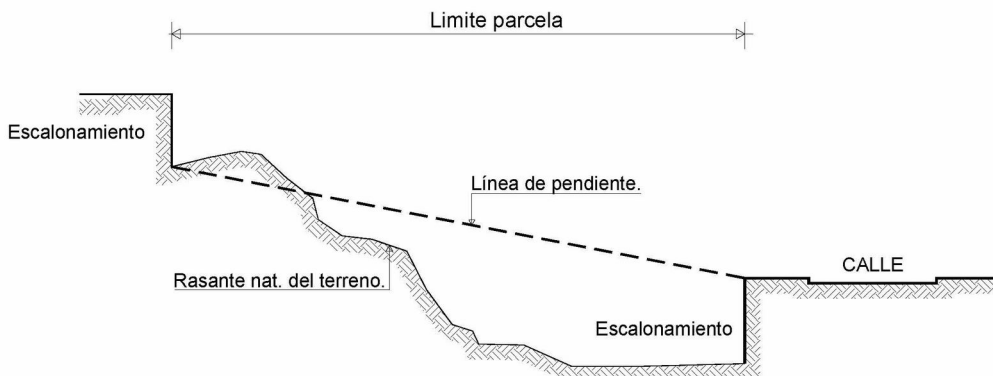




Ayuntamiento de Alfacar



En caso de parcelas con puntos a distintas rasantes, caso de escalonamientos verticales, para el trazado de la línea de pendiente se tomarán los puntos de menor rasante, salvo cuando se trate de la calle de acceso, que siempre se tomará la rasante de esta (ver gráfico).

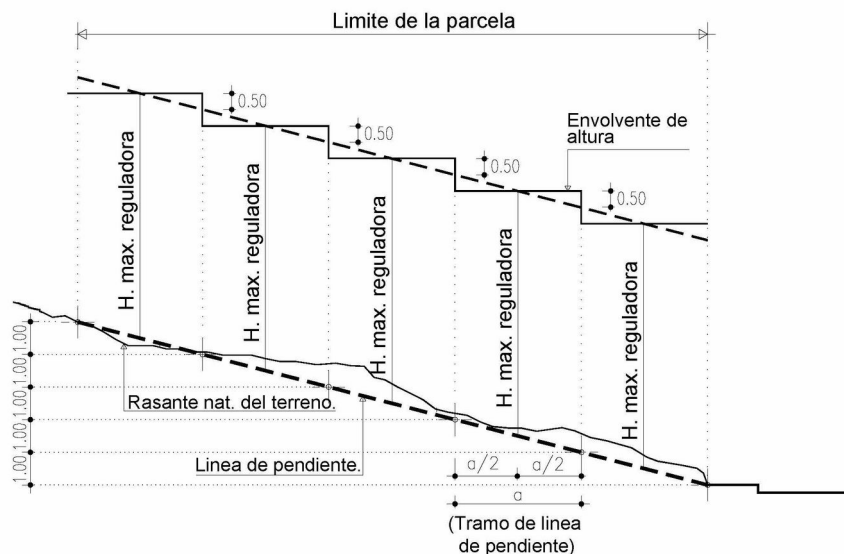


ENVOLVENTE DE ALTURA: En la vertical del punto medio de cada tramo de la línea de pendiente, con diferencia de cota de 1'00 m, se medirá la altura máxima reguladora "H" y se trazará una línea quebrada según se recoge en el siguiente gráfico.





Ayuntamiento de Alfacar



(Si a la línea de pendiente se trazara una paralela a una altura "H", esta cortaría los tramos horizontal y vertical de la envolvente de altura en sus puntos medios)

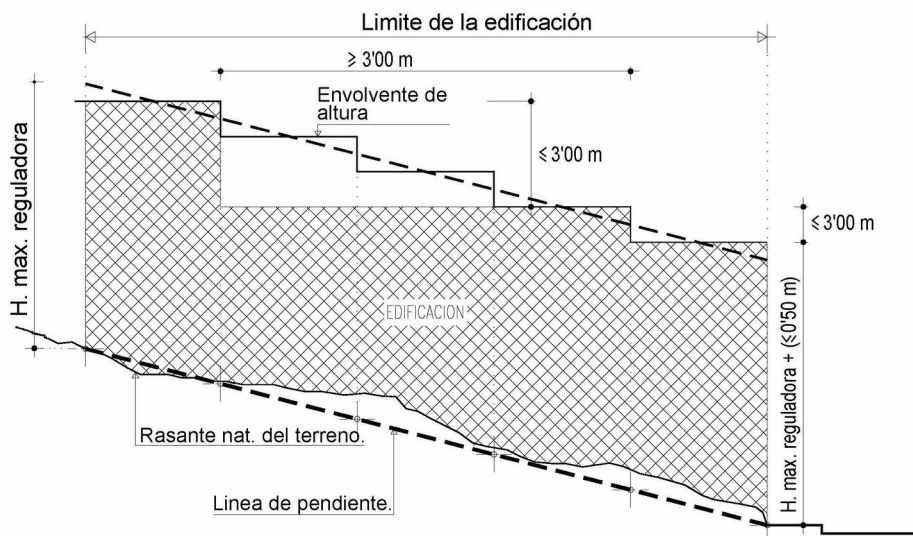
ENVOLVENTE DE ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION: La envolvente de altura máxima de la edificación será la línea quebrada que, junto a la rasante del terreno, definirá el área dentro de la cual se situará la proyección de la edificación a construir, sea esta alineada o no a calle según su ordenanza reguladora. Se obtendrá, en función de la volumetría del edificio, a partir de la "envolvente de altura", la cual no podrá sobrepasar.

Dentro de esta área, no se permitirán escalonamientos de la edificación superiores a los 3 m. en la vertical, ni inferiores a 3 m. en la horizontal. Así mismo, si la línea de pendiente supera la pendiente del 50%, se aumentará progresivamente el fondo horizontal del escalón, tomando como máximo una distancia de 6 m para una pendiente del 100%.





Ayuntamiento de Alfacar



CASOS ESPECIALES: En solares en esquina y/o con fachada a varias calles se aplicará este criterio para cada una de las calles que lo circunden y se escogerá la envolvente definitiva en que concurran todas las demás.

ARTÍCULO 8.3.MOME.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA REGULADORA.

En todas las ordenanzas de este PGOU se autorizarán edificaciones por encima de la altura máxima reguladora (sH), que llamaremos "áticos", "torreones", "castilletes" o "elementos auxiliares", y bajo las siguientes condiciones; además de disponer que consumen edificabilidad al igual que toda la edificación sobre rasante, en los términos regulados en el presente PGOU:

*** ÁTICOS:**

- Sólo se permitirán en ordenanza Residencial Compatible.
- Se ubicarán sobre la última planta, retranqueándose al menos 3 metros a fachadas y medianeras, solo pudiéndose adosar a estas en caso de taparlas.
- Tendrán una ocupación máxima del 40% sobre la superficie de la planta inferior.
- A cumbre no podrá sobrepasar la altura de 4'50 m por encima de la altura reguladora

*** TORREONES:**

- Solo se permitirán en ordenanzas de residencial Unifamiliar Extensiva o Abierta.
- Se ubicarán sobre la última planta, retranqueándose al menos 3 m a fachadas y medianeras, sólo pudiéndose adosar a estas en caso de taparlas.





Ayuntamiento de Alfacar

- Tendrán una superficie máxima construida de 30 m² y no ocuparán más del 25% de la superficie de la planta inferior.
- La cumbrera no podrá sobrepasar una altura de 4,00 m, por encima de la altura reguladora.

* CASTILLETES:

- Se permitirán en todas las ordenanzas.
- Se dispondrán bajo el plano de 45% establecido a partir del forjado de cubierta, haciendo la excepción en caso de instalación de ascensor o de escalera.
- Tendrán la superficie máxima del cuerpo de escalera, pudiéndose añadir el del ascensor en caso de que lo hubiere, así como el "cuarto o armario de instalaciones de telecomunicaciones".
- La cumbrera no podrá sobrepasar una altura de 4'50 metros sobre la altura reguladora, salvo que la instalación de ascensor exija una elevación mayor.
- En ningún caso se podrán edificar castilletes y áticos o torreones en el mismo edificio.

* ELEMENTOS AUXILIARES:

- Se permitirán en todas las ordenanzas: pérgolas, elementos estructurales, shunts de ventilación, y chimeneas; nunca cuarto de instalaciones ni lavaderos.
- Se ubicarán en cualquier lugar sobre la última planta, aunque preferentemente bajo el plano de 45% establecido a partir del forjado de cubierta, salvo en lo concerniente al cuerpo del ascensor, que podrá tener la altura necesaria para su funcionamiento, debiendo integrarse todos ellos en el diseño del edificio.

ARTÍCULO 10.3.MOME.- EDIFICABILIDAD. MEDICIÓN

Para la medición de la edificabilidad se incluirán los vuelos abiertos al 50 % y los cerrados al 100 %.

Se computarán al 50% las terrazas cubiertas que estén cerradas por dos o menos lados.

En cualquier otro caso computarán el 100%.

Los espacios de altura libre inferior a 1'50 m. no computarán a efectos de edificabilidad, así como tampoco los soportales de uso público.

Así mismo, cualquier edificación o cuerpo construido que no cumpla las condiciones anteriores o las previstas para sótanos y semisótanos, computará edificabilidad al 100% aún en el caso de ventilar y/o dar luces por medio de patio inglés.

En la documentación integrante de los proyectos deberán quedar claramente especificadas y justificadas la medición de los cuerpos a construir, a efectos del cómputo de la edificabilidad consumida.

Ayuntamiento de Alfacar





Ayuntamiento de Alfacar

ARTÍCULO 17.3.MOME.- RETRANQUEOS A ALINEACIONES

Se permitirá el retranqueo de las edificaciones de la alineación oficial si es permitido por la Ordenanza específica, siempre que no dejen medianeras al descubierto, o que se realice un tratamiento de las mismas, adosándoles cuerpos de edificación que sigan pautas similares en la composición y decoración a la fachada del edificio retranqueado; además de la obligatoriedad de edificar una cerca exterior de características urbanas, definida en la sección VI de este capítulo. Estos retranqueos se refieren a la edificación principal, pudiendo no ser respetado por las construcciones complementarias (barbacoas, leñeras, piscinas...).

En caso de ensanchamiento de calles ya consolidadas se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 29.3.MOME.- CERCAS EN GENERAL

Las cercas que delimitan las parcelas o patios, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 2.00 m. sobre la rasante definitiva o terminada de su parcela, pero podrán elevarse 1 metro más con rejería, celosías, arbolado, etc.

Las cercas a calles serán de altura máxima de 1'80 m (cuando sean opacas), pudiendo elevarse hasta los 3'00 metros con rejería, celosías o plantaciones. Siempre en función de las rasantes del viario, de la tipología de las cercas próximas o del diseño de la edificación, la parte opaca podrá alcanzar una altura de hasta 2.20 m.

En caso de optar por la plantación de una hilera de cipreses, la altura de estos no podrá superar los 4'00 m.

Así mismo, la “rasante terminada” de una parcela no podrá elevarse más de 1,50 m sobre la línea de rasante de otras parcelas o calles colindantes; con lo cual la altura máxima de cualquier cerca y en cualquier caso no podrá superar en ningún punto los 3,70 m con elementos opacos, y evidentemente, los 4,50 m con rejería, arbolado, etc., sin perjuicio de lo especificado en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 35.3.MOME.- FACHADAS

Los materiales de fachada dependerán de las características del núcleo donde se ubican y del uso del edificio, y mantendrán el carácter de la zona y a tal fin deberán presentar un aspecto continuo, acabándose con encalados, pinturas o materiales de color claro. Se admite, sin embargo, la combinación de paredes pintadas con acabados o adornos en otros materiales.

Especialmente queda prohibido el uso de materiales cerámicos o azulejos de forma continuada en el revestimiento de fachadas.

Ayuntamiento de Alfacar





Ayuntamiento de Alfacar

Los zócalos en planta baja, en caso de establecerse, sólo se permiten en piedra natural, ladrillo o mortero liso pintado en tonos oscuros. Se prohíbe especialmente el uso de terrazos y aplacados de mármoles para tal fin.

Por otra parte, el color de las fachadas en zonas de uso residencial será preferentemente blanco. Por tanto queda prohibido el realizar conjuntos de viviendas que presenten aspecto multicolor. En general, se prohibirán tonos oscuros y disonantes con el entorno inmediato.

Las fachadas de los edificios, sean públicos o privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán estar "acabadas" y conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los elementos auxiliares necesarios para el funcionamiento de las edificaciones (armarios para contadores de electricidad y abastecimiento de agua, aparatos de aire acondicionado, chimeneas, lavaderos, tendederos) deberán situarse en lugares que perturben lo menos posible la composición de las fachadas, pudiendo disimularse mediante la colocación de pantallas o elementos que atenúen su contemplación desde la vía pública.

Las construcciones permitidas sobre la altura reguladora según los casos (áticos, torreones, castilletes y elementos auxiliares) deberán integrarse en el diseño del edificio.

Todos los proyectos a realizar incluirán el estudio de fachadas colindantes. Al diseñar la fachada se tendrá en cuenta la altura de planta de las edificaciones colindantes, así como la disposición de impostas, cornisas, etc.

Por otra parte, al objeto de regular la incidencia que la composición de huecos, carpinterías, escaparates, materiales, etc.. de planta baja (correspondientes al uso comercial, de pequeños talleres, garajes, etc..) suponen a la composición general de las edificaciones, será obligatorio que en los planos de proyecto de obra nueva o de reforma del aspecto exterior se determinen las características formales y de tratamiento de las plantas bajas, que en todo caso deberán formar parte de la composición general de la fachada.

Las medianeras que queden descubiertas de forma permanente o temporal, serán tratadas como fachadas aunque no sean visibles desde la vía pública. Así mismo, en los casos en que una medianera sea pared delimitadora de zonas verdes, deberá realizarse un tratamiento de fachada mediante elementos ornamentales o similar.

Energías renovables

En cuanto a la instalación de energías renovables en fachadas (placas según se definen en el artículo siguiente), no se permitirán en construcciones y/o edificaciones ubicadas en las calificaciones urbanísticas de Residencial Plurifamiliar (RP), Residencial Compatible (RC) o Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI); ni en cualquier caso, en las alineadas al viario.





Ayuntamiento de Alfacar

Tampoco en espacios libres y zonas verdes, tanto públicas como privadas.

ARTICULO 36.3.MOME.- CUBIERTAS

La tipología y acabado de la cubierta se diseñará en función de la existente en el entorno próximo.

De esta forma la cubierta deberá ser inclinada en al menos el 60% de su superficie, acabándose en teja curva, en las calificaciones urbanísticas de Residencial Plurifamiliar (RP) y Residencial Compatible (RC). En las calificaciones de Residencial Unifamiliar Intensiva (RUI), Extensiva (RUE) y Abierta (RUA) se admiten cubiertas inclinadas, planas o mixtas, quedando a criterio del proyectista y según las necesidades consideradas (accesos, energías renovables,...).

El acabado de las cubiertas planas será de solería, grava o similar, pudiendo igualmente terminarse mediante cubiertas vegetales.

Excepcionalmente, y debido al aporte ambiental que suponen, en cualquier calificación urbanística se permitirá la disposición de cubiertas vegetales, sean planas o inclinadas.

Finalmente, quedan expresamente prohibidas las cubiertas, sean inclinadas o planas, acabadas en chapas de fibrocemento, galvanizadas o similares, excepto en el polígono industrial.

Energías renovables

La obtención de energías renovables se realizará mediante la colocación de placas solares, las cuales se dividen en “placas fotovoltaicas” (aquellas instalaciones capaces de generar electricidad) y en “placas solares térmicas” (generan calor para la obtención de agua caliente o calefacción); todo ello basado en el Real Decreto-Ley 15/2018, de 5 de octubre, de medidas urgentes para la transición energética y la protección de los derechos de los autoconsumidores, el cual simplifica los trámites burocráticos y reconoce, en su título II, el derecho a autoconsumir energía eléctrica sin peajes ni cargo.

Con el objetivo de minimizar el impacto estético y paisajístico que origina la colocación de instalaciones de energías renovables (placas solares/fotovoltaicas) se prevén las siguientes disposiciones:

- Deberán situarse lo más alejadas posible de las fachadas de las edificaciones.
- Las estructuras que las reciban no se podrán colocar sobreelevadas respecto al soporte, se trate de cubierta inclinada o plana.
- En cubiertas inclinadas, estas estructuras deberán instalarse de forma coplanar respetando la inclinación de la cubierta. En el caso de realizar la instalación con la tipología de “a Málaga” o “a peineta”, deberán igualmente colocarse con la menor pendiente posible.

Ayuntamiento de Alfacar





Ayuntamiento de Alfacar

- En cubiertas planas, la parte más alta de la instalación no podrá superar la altura de 1'10 m.
- Se prohíbe la colocación sobre pérgolas, en caso de que éstas se permitan.
- En el entorno del BIC Iglesia de la Asunción (recogido en el plano O.3 del PGOU) para su instalación será requisito indispensable la obtención de informe favorable de la delegación de Cultura de la Junta de Andalucía.

Todos los elementos a situar sobre la cubierta como castilletes, chimeneas, depósitos, antenas, energías renovables, etc... deberán ser recogidos en proyecto y tratados de forma que queden integrados en la edificación.

ARTÍCULO 43.3.MOME- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Entre las actuaciones (instalaciones, construcciones, obras y edificaciones) en situación de fuera de ordenación se distinguen las siguientes:

- En “situación legal de fuera de ordenación”: se trata de actuaciones ejecutadas con licencia que resultan disconformes con las nuevas condiciones urbanísticas, pero que se ejecutaron en conformidad con las condiciones urbanísticas vigentes al momento.
- En “situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación”: se trata de actuaciones ejecutadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
- Resto: actuaciones ejecutadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales no se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas. En este caso, en función de sus características y las condiciones en que fueron ejecutadas, el Ayuntamiento adoptará medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

En todos los casos podrán realizarse obras de demolición, reestructuración y de cualquier otro tipo que vayan encaminadas a adaptar las actuaciones a las determinaciones del PGOU de Alfacar, sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiere dado lugar.

Condiciones particulares

Siguiendo lo previsto en el artículo 84.3 de la LISTA y con el fin de adecuar la regulación del PGOU de Alfacar a las actuaciones (instalaciones, construcciones, obras y edificaciones) existentes a su entrada en vigor, se establece lo siguiente:

- Se consideran fuera de ordenación y totalmente incompatibles con la ordenación prevista por el PGOU Alfacar las actuaciones que se ubiquen en espacios libres y zonas verdes así como en suelos dotacionales incluyéndose el viario, así calificados por dicho PGOU.

Ayuntamiento de Alfacar





Ayuntamiento de Alfacar

En ellos sólo se permitirá la realización de obras de reparación y estricta conservación que permita su utilización conforme a su uso y destino actual.

- Se consideran fuera de ordenación y parcialmente incompatibles con la ordenación prevista por el PGOU Alfacar las actuaciones realizadas conforme a licencia municipal (o terminadas antes de que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de suelo para las ubicadas en suelo urbano o en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización sobre suelo rústico; o bien terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana si se ubican en suelo rústico) y que contradigan los parámetros de edificabilidad, de altura/número de plantas o de tipología (unifamiliar o plurifamiliar) de dicho PGOU.

En ellas se podrán autorizar únicamente obras de reforma, mejora y cambio de uso o actividad, además de las propias del régimen de fuera de ordenación (obras de reparación y de estricta conservación).

En cuanto a los cambios de uso de locales comerciales a residencial, no se permitirán en general salvo que se cumplan los parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la edificación sobre el solar y a la previsión de plazas de aparcamiento por vivienda; debiendo prever accesos comunes para las viviendas y prohibiéndose el acceso directo desde el viario.

- No se consideran fuera de ordenación las actuaciones realizadas conforme a licencia municipal (o terminadas antes de que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de suelo para las ubicadas en suelo urbano o en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización sobre suelo rústico; o bien terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana si se ubican en suelo rústico) siempre y cuando no contradigan los parámetros de edificabilidad, altura/número de plantas y tipología (unifamiliar y/o plurifamiliar).

Sobre ellos se permitirán todo tipo de actuaciones respetando las disposiciones del PGOU Alfacar.

ARTÍCULO 45.3.MOME.- CASOS ESPECIALES

Cuando por las características y condiciones del terreno a edificar o de los edificios colindantes no sea posible el cumplir exhaustivamente lo

Ayuntamiento de Alfacar





Ayuntamiento de Alfacar

especificado en el capítulo III, se podrán alterar de forma sensible, para lo cual habrá de redactarse un Estudio de Detalle para un ámbito que permita valorar la justificación y alternativas a lo aquí establecido, respecto al propio edificio en sí como a las edificaciones del entorno.

Así mismo se admite la posibilidad de la implantación de edificaciones de carácter singular en cualquier calificación determinada por el presente PGOU, tanto de iniciativa pública como privada, con características que se aparten de las ordenanzas previstas, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable a la cualificación de la tipología o morfología arquitectónica del núcleo urbano, o a la utilización de soluciones constructivas de mayor sostenibilidad y preservación del medio ambiente.

Dichas intervenciones singulares cumplirán las condiciones referentes a parcela mínima, altura, edificabilidad y usos, dependiendo de la calificación/ordenanza de que se trate; pudiendo alterar las restantes: ocupación, retranqueos, vuelos, condiciones estéticas, materiales utilizables,...

Para su autorización se tramitará un Estudio de Detalle para un ámbito que permita valorar la justificación de la intervención singular planteada respecto al entorno circundante.

CAPITULO III.- RÉGIMEN JURÍDICO.

ARTÍCULO 3.1.- TRAMITACIÓN.

La Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación que nos ocupa, la cual se redacta al amparo del artículo 73 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y artículo 96 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, se tramitará según el procedimiento establecido por la legislación de Régimen Local previsto para las Ordenanzas Municipales.

ARTÍCULO 3.2.- ENTRADA EN VIGOR.

La presente Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (artículo 70.2 L.B.R.L.), y estará en vigor hasta tanto no se acuerde y tramite su modificación o derogación.

ARTÍCULO 3.3.- DEROGACIÓN.

La entrada en vigor de la presente Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación deroga las ordenanzas vigentes en lo concerniente a los aspectos modificados por la misma.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Ayuntamiento de Alfacar

Plaza Iglesia, nº 1, Alfacar. 18170 Granada. Tfno. 958543002. informacion@ayuntamientodealfacar.es





Ayuntamiento de Alfacar

**ORDENANZA APROBADA EN PLENO ORDINARIO DE FECHA 08/07/2021
PUBLICADA EN EL BOP nº 208 DE FECHA 29/10/2021**

**ORDENANZA MODIFICADA EN PLENO ORDINARIO DE FECHA 03/10/2024.
APROBADA DEFINITIVAMENTE EN PLENO ORDINARIO DE FECHA
15/05/2025. MODIFICACIÓN PUBLICADA EN EL BOP Nº 99 DE FECHA
28/05/2025**

