

Modificación de Ordenanzas de Edificación - ANTEQUERA -



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40011A3B800Q0Z7U4T9Q4V4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 12/03/2020 serialNumber=\$2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 12/03/2020 12:27:25

DOCUMENTO: 20201156024 Fecha: 12/03/2020

Hora: 12:27





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40014CDCC00P1L3W7Z1J9D3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

El PGOU de Antequera, fue aprobado con fecha 10 de junio de 2010 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, y publicado en el BOJA, acuerdo nº 148 de fecha 29 de julio de 2010.

El contenido del tomo IV, referente a Normas Reguladoras de la Edificación, Ordenanzas y Normas Técnicas de Urbanización, fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 250 de fecha 24 de Diciembre de 2010.

Ya el 4 de noviembre de 2019 se presenta escrito por D. Miguel González Hidalgo solicitando la modificación de la ordenanza de Unifamiliar Adosada en lo referente a los usos en planta sótano.

Además, por los Servicios Técnicos de Licencias de obras, se han detectado varios artículos entre los que se encuentra lo anteriormente solicitado que pueden producir discordancia de criterios a la hora de interpretar la Normativa o bien la aplicación de mismas determinaciones de manera dispar según la calificación pudiendo crear agravios en su aplicación

En base a lo anterior, mediante providencia de inicio de Tenencia de Alcaldía de Urbanismo, Actividades y Mantenimiento, se dispone proceder a iniciar el expediente para modificación de las ordenanzas en lo referente a la limitación del número máximo de plantas de sótano así como otras determinaciones para viviendas unifamiliares adosadas.

Los artículos y las determinaciones para las que se estudia su modificación son:

• Sobre los usos posibles en sótano de la viviendas unifamiliares adosadas, en el artículo 4.34 sobre condiciones de la edificación se establece en su punto 4 referente al sótano que: "se admite una planta sótano para uso de garaje y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el Artículo.1.25 de estas Normas.' A este respecto se ha comprobado, que la exclusividad de los usos de garaje y trastero en planta sótano sólo se refleja en la ordenanza de unifamiliar adosada, mientras que en el resto de ordenanzas de residencial unifamiliar no establece exclusividad de uso, es decir, se podrán implantar aquellos usos compatibles con la ordenanza (y que por supuesto cumplan con las determinaciones sectoriales y normativas que para dicho uso se establezca).

Se propone pues la eliminación de la exclusividad del uso garaje y trastero en planta sótano de UAD.

Por otro lado, la limitación del sótano a una planta reflejada en la misma frase, entra en contradicción con las determinaciones que al respecto se realizan en el artículo 1.25 sobre las plantas sótanos, por lo que se plantea a su vez su modificación para atenerse a lo dispuesto en dicho artículo, genérico para todas las calificaciones y que más adelante se analiza.

Se comprueba también que en comparación con las determinaciones en cuanto a la ocupación bajo rasante de las plantas sótano, en la Unifamiliar Aislada se autoriza la ocupación del 100% de la parcela, mientras que no se especifica en la ordenanza de Unifamiliar Adosada.

Se propone la equiparación en cuanto a la ocupación bajo rasante de la Unifamiliar Adosada respecto de la Unifamiliar Aislada.

Página 2 de 7



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40011A3B800Q0Z7U4T9Q4V4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 12/03/2020 serialNumber=\$2833002E,CN=\$ello de tiempo TS@ - @firma,OU=\$ecretaría General de Administración Digital,O=\$ecretaría de Estado de Función Pública,C=E\$ - 12/03/2020 12:27:25

DOCUMENTO: 20201156024 Fecha: 12/03/2020 Hora: 12:27





CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 14/07/2020 er=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Adl Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/07/2020 08:23:06 APROBACIÓN INICIAL POR PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA DE FECHA 29 DE MAYO DE 202: DOCUMENTO: 20201363404 Fecha: 14/07/2020



- En el mismo sentido se pronuncia el punto 3 del artículo 1.23 sobre normas de edificación en ladera en la que se refleja que "bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiere la edificación, sólo se permitirá el uso de garajes o instalaciones complementarias." Dicha cuestión puede dar lugar a que edificaciones sujetas a una misma calificación (UAS) por el hecho de estar sometida a la edificación en ladera deba tener unos usos limitados en planta sótano que en caso contrario no se aplica. Se propone pues la eliminación de dicho punto.
- En relación a las determinaciones del artículo 1.25 relativas a las definiciones de carácter general de las plantas sótano, en su punto 4 establece que:
 - "4. El número de plantas de sótanos en cada edificación no deberá ser superior a la mitad del número máximo de plantas sobre rasante permitidas para dicha edificación, salvo casos justificados siempre que se destinen a uso de aparcamiento por necesidades específicas de la zona. En cualquier caso, el número máximo de plantas bajo rasante será de tres (3)."

Se comprueba que la limitación del número de plantas de sótano no atiende a parámetros urbanísticos ni objetivados en el documento, produciéndose situaciones de poca racionalidad en el proceso constructivo en el caso de mantener dicho criterio, como por ejemplo en situaciones de edificación en ladera. Tampoco atiende a limitaciones de carácter técnico pues la técnica constructiva hace ya tiempo que posibilita la ejecución de plantas de sótano sin que la limitación impuesta sea un impedimento.

Se propone pues la eliminación del punto 4 no limitándose el número máximo de plantas de sótano.

• Finalmente, se ha comprobado en los años de aplicación de las ordenanzas que respecto del artículo 1.21 sobre cuestiones relativas a las definiciones de carácter general sobre criterios de medición de altura, la redacción del apartado 2.b) da lugar a equívocos por la indefinición en su redacción, debiendo especificar claramente las condiciones remitidas al punto anterior para una correcta aplicación del mismo por parte de todo aquel que deba aplicarlo.

Así pues se debe añadir que las condiciones son respecto del punto anterior lo son respecto de la pendiente y altura máxima de cumbrera.

Es por estos motivos por lo que se plantea la modificación de las ordenanzas municipales en los puntos señalados.

Ya el PGOU contempla esta posibilidad, al considerar en su art.1.1.5, 6 c) y d), que no se considerarán como modificaciones del Plan aquellas "alteraciones de las disposiciones contenidas en estas normas, que, por su naturaleza puedan ser objeto de ordenanzas municipales" así como, "la aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas normas."

En esa línea se posiciona la LOUA, en sus artículos 23, 24 y 25, en los que se dispone que la formulación y aprobación de las ordenanzas municipales de edificación que tengan por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras modificaciones, no definitorias directamente de la edificabilidad ni del destino del suelo corresponde a los respectivos municipios.

Los puntos a modificar se engloban dentro de las ordenanzas municipales, no alterándose parámetros estructurantes, pues no se modifican los usos compatibles o complementarios establecidos por cada una de las ordenanzas, simplemente se posibilita su implantación en la planta sótano siempre que las determinaciones sectoriales que le fueren de aplicación lo permitan.

Página 3 de 7



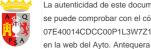
La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40011A3B800Q0Z7U4T9Q4V4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 12/03/2020 serialNumber=\$2833002E,CN=\$ello de tiempo TS@ - @firma,OU=\$ecretaría General de Administración Digital,O=\$ecretaría de Estado de Función Pública,C=E\$ - 12/03/2020 12:27:25

DOCUMENTO: 20201156024 Fecha: 12/03/2020 Hora: 12:27





Hora: 08:23





Tampoco la presente modificación de ordenanzas afecta ni altera las limitaciones contenidas en los artículos del PGOU reguladores del cómputo de la edificabilidad en planta sótano y restantes, por lo que el parámetro de edificabilidad a implantar sobre cada solar se mantiene invariable.

En virtud a lo anterior se proponen las siguientes modificaciones de las ordenanzas de edificación incluidas en el Tomo IV del PGOU de Antequera, Normas reguladoras de la Edificación. Ordenanzas y Normas técnicas:

MODIFICACIONES:

• Punto 4 del Artículo 4.34. Tomo IV, Normas Reguladores de la Edificación, Ordenanzas y Normas Técnicas de Urbanización.

Texto actual:

4. Sótano

Se admite una planta sótano para uso de garaje y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el Artículo.1.25. de estas Normas.

Texto modificado:

4. Sótano

Se admiten plantas sótano debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el Artículo.1.25. de estas Normas.

Para todas las subzonas, bajo rasante o sótanos, se podrá ocupar la totalidad de la parcela hasta linderos públicos o privados hasta el 100% de ocupación.

• Se suprime el punto 3 del Artículo 1.23. Tomo IV, Normas Reguladores de la Edificación, Ordenanzas y Normas Técnicas de Urbanización.

Texto actual:

Artículo, 1,23.- Normas de edificación en ladera

Siempre que se haya de disponer la edificación en rasantes con pendientes iguales o superior es al 20% entre la alineación del vial y el fondo de la parcela, o entre alineaciones de dos viales sensiblemente paralelos que conformen una manzana, serán de aplicación obligatoria las siguientes Normas:

- 1. Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamientos. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la planta baja.
- 2. Los muros de nivelación de tierras que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 2,50 metros por encima o por debajo de la línea de rasante. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzarán altura superior a los 2,50 metros por encima o por debajo de la línea de rasante.

En el suelo urbano, la altura máxima no superara los 1,20 metros encima o por debajo de la línea de rasante.

3. Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiere la edificación, sólo se permitirá el uso de garajes o instalaciones complementarias.

Página 4 de 7



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40011A3B800Q0Z7U4T9Q4V4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 12/03/2020 serialNumber=\$2833002E,CN=\$ello de tiempo TS@ - @firma,OU=\$ecretaría General de Administración Digital,O=\$ecretaría de Estado de Función Pública,C=E\$ - 12/03/2020 12:27:25

DOCUMENTO: 20201156024 Fecha: 12/03/2020 Hora: 12:27





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40014CDCC00P1L3W7Z1J9D3 en la web del Ayto. Antequera

APROBACIÓN INICIAL POR PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANTEQUERA DE FECHA 29 DE MAYO DE 2020

CARMEN MARIA CAÑADAS BARON-SECRETARIA ACCTAL. - 14/07/2020 er=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Adl Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 14/07/2020 08:23:06

Hora: 08:23





- 4. La profundidad máxima edificada para la aplicación de esta Normativa en ladera será de 25,00 metros, debiendo limitarse dicha profundidad por alineaciones de viales (rodados o peatonales) en ambos extremos de la edificación.
- 5. Los muros, y especialmente los de alineación a calle, deberán ser tratados como fachada, expresándose sus dimensiones y tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
- 6. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas en forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y precomposición urbana basados en estas Normas.

Texto modificado:

Artículo. 1.23.- Normas de edificación en ladera

Siempre que se haya de disponer la edificación en rasantes con pendientes iguales o superior es al 20% entre la alineación del vial y el fondo de la parcela, o entre alineaciones de dos viales sensiblemente paralelos que conformen una manzana, serán de aplicación obligatoria las siguientes Normas:

- 1. Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamientos. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la planta baja.
- 2. Los muros de nivelación de tierras que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 2,50 metros por encima o por debajo de la línea de rasante. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzarán altura superior a los 2,50 metros por encima o por debajo de la línea de rasante.

En el suelo urbano, la altura máxima no superara los 1,20 metros encima o por debajo de la línea de rasante.

- 3. La profundidad máxima edificada para la aplicación de esta Normativa en ladera será de 25,00 metros, debiendo limitarse dicha profundidad por alineaciones de viales (rodados o peatonales) en ambos extremos de la edificación.
- 4. Los muros, y especialmente los de alineación a calle, deberán ser tratados como fachada, expresándose sus dimensiones y tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
- 5. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas en forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y precomposición urbana basados en estas Normas.
- Se suprime el punto 4 del Artículo 1.25. Tomo IV, Normas Reguladores de la Edificación, Ordenanzas y Normas Técnicas de Urbanización.

Texto actual:

Artículo. 1.25.- Planta Sótano

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

Página 5 de 7



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40011A3B800Q0Z7U4T9Q4V4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 12/03/2020 serialNumber=\$2833002E,CN=\$ello de tiempo TS@ - @firma,OU=\$ecretaría General de Administración Digital,O=\$ecretaría de Estado de Función Pública,C=E\$ - 12/03/2020 12:27:25

DOCUMENTO: 20201156024 Fecha: 12/03/2020 Hora: 12:27

DOCUMENTO: 20201363404

Fecha: 14/07/2020





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40014CDCC00P1L3W7Z1J9D3 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

Hora: 08:23





- 2. Sin perjuicio de lo anterior, Planta Sótano es aquella enterrada o semienterrada que tenga la cara superior del forjado que la cubre a menos de 1,30 metros sobre la rasante exterior tal y como queda definida en los Artículos. 1.22. y 1.23. En caso de terreno inclinado dicha cota se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo según se establece en estas Normas.
- 3. Si la cara superior del forjado que cubre la planta semienterrada tiene una cota mayor de 1,30 metros respecto del terreno, dicha planta tendrá la consideración de Planta Baja, contabilizando por tanto, en todos los casos a efectos de edificabilidad.
- 4. El número de plantas de sótanos en cada edificación no deberá ser superior a la mitad del número máximo de plantas sobre rasante permitidas para dicha edificación, salvo casos justificados siempre que se destinen a uso de aparcamiento por necesidades específicas de la zona. En cualquier caso, el número máximo de plantas bajo rasante será de tres (3)
- 5. La superficie del sótano no computará edificabilidad siempre que se destine a los usos implantados en la parcela, tal y como se definen Regulación de Usos de la Normativa Urbanística del Plan debiendo además estar ligados a los usos situados en plantas superiores de la propia edificación.
- 6. En ningún caso se permitirán viviendas independientes en la planta sótano.
- 7. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.
- 8. La superficie de sótano computara a efectos del cálculo del número máximo de alojamientos.

Texto modificado:

Artículo. 1.25.- Planta Sótano

- 1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.
- 2. Sin perjuicio de lo anterior, Planta Sótano es aquella enterrada o semienterrada que tenga la cara superior del forjado que la cubre a menos de 1,30 metros sobre la rasante exterior tal y como queda definida en los Artículos. 1.22. y 1.23. En caso de terreno inclinado dicha cota se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo según se establece en estas Normas.
- 3. Si la cara superior del forjado que cubre la planta semienterrada tiene una cota mayor de 1,30 metros respecto del terreno, dicha planta tendrá la consideración de Planta Baja, contabilizando por tanto, en todos los casos a efectos de edificabilidad.
- 4. La superficie del sótano no computará edificabilidad siempre que se destine a los usos implantados en la parcela, tal y como se definen Regulación de Usos de la Normativa Urbanística del Plan debiendo además estar ligados a los usos situados en plantas superiores de la propia edificación.
- 5. En ningún caso se permitirán viviendas independientes en la planta sótano.
- 6. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Página 6 de 7



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40011A3B800Q0Z7U4T9Q4V4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 12/03/2020 serialNumber=\$2833002E,CN=\$ello de tiempo TS@ - @firma,OU=\$ecretaría General de Administración Digital,O=\$ecretaría de Estado de Función Pública,C=E\$ - 12/03/2020 12:27:25

DOCUMENTO: 20201156024 Fecha: 12/03/2020 Hora: 12:27







- 7. La superficie de sótano computara a efectos del cálculo del número máximo de alojamientos.
- Punto 2.b) del Artículo 1.21. Tomo IV, Normas Reguladores de la Edificación, Ordenanzas y Normas Técnicas de Urbanización.

b) En la fachada posterior, se admite una distancia máxima entre cara superior del forjado de techo de la última planta admitida y el forjado de cubierta de 1,50 metros, siempre que sea consecuencia del corte de una cubierta inclinada que cumpla las condiciones del punto anterior.

Texto modificado:

b) En la fachada posterior, se admite una distancia máxima entre cara superior del forjado de techo de la última planta admitida y el forjado de cubierta de 1,50 metros, siempre que sea consecuencia del corte de una cubierta inclinada que cumpla las condiciones del punto anterior en cuanto a pendiente y altura máxima de cumbrera.

> Fdo.: EL ARQUITECTO MUNICIPAL (Fecha y firma electrónica al pie)

> > Página 7 de 7



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E40011A3B800Q0Z7U4T9Q4V4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

MIGUEL BENCOMO WEBER-ARQUITECTO PLANEAMIENTO Y DESARROLLO INDUSTRIAL - 12/03/2020 serialNumber=\$2833002E,CN=\$ello de tiempo TS@ - @firma,OU=\$ecretaría General de Administración Digital,O=\$ecretaría de Estado de Función Pública,C=E\$ - 12/03/2020 12:27:25

DOCUMENTO: 20201156024 Fecha: 12/03/2020 Hora: 12:27





en la web del Ayto. Antequera