

Referencia:	2026/6111Y
Procedimiento:	Ordenanzas
Unidad Actuación:	GMU - PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ELABORACIÓN DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN

I. Antecedentes y marco normativo

El artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece la obligación de sustanciar una consulta pública previa, a través del portal web de la Administración competente, con carácter previo a la elaboración de proyectos de disposiciones de carácter general, a fin de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma.

En este contexto, el Ayuntamiento de Almería promueve la elaboración y aprobación de unas nuevas Ordenanzas Municipales de Edificación, con el objeto de adaptar la regulación municipal vigente al marco normativo urbanístico autonómico actualmente en vigor, constituido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

De conformidad con el artículo 60 de la LISTA, las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen la consideración de instrumentos complementarios de ordenación urbanística, naturaleza que se mantiene con independencia de que su tramitación se realice conjuntamente con el planeamiento general o de forma independiente, tal y como se autoriza expresamente en los apartados 2 y 3 del artículo 81 de la LISTA.

Asimismo, el artículo 96 del Reglamento General de la LISTA regula específicamente las Ordenanzas Municipales de Edificación, definiendo su objeto como el establecimiento de las condiciones de edificación exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y de los usos susceptibles de realizarse en los inmuebles, dentro del marco normativo delimitado por la legislación urbanística autonómica.

II. Problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa

Las condiciones de edificación actualmente vigentes en el municipio de Almería derivan, fundamentalmente, del Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1998 (PGOU-98), cuyas determinaciones, en particular las contenidas en los Títulos V y VI de las Normas Urbanísticas, responden a un modelo normativo y a un contexto legal anterior a la entrada en vigor de la LISTA.

Esta situación genera una desactualización normativa, tanto desde el punto de vista técnico como jurídico, que dificulta la correcta aplicación de la normativa urbanística, así como la tramitación de licencias y autorizaciones urbanísticas.

La elaboración de unas nuevas Ordenanzas Municipales de Edificación permitirá disponer de un instrumento normativo actualizado, coherente con la legislación autonómica vigente, que sustituya las determinaciones obsoletas del planeamiento general en materia de condiciones de edificación.

III. Necesidad y oportunidad de la aprobación de la norma

La iniciativa resulta necesaria y oportuna por las siguientes razones:

- Adaptar la normativa municipal al nuevo marco legal establecido por la LISTA y su Reglamento.
- Dotar al municipio de un instrumento específico y autónomo que regule las condiciones de edificación de manera clara, sistemática y homogénea.
- Facilitar la interpretación y aplicación de la normativa urbanística en los procedimientos de autorización de actos edificatorios.
- Incrementar la seguridad jurídica tanto para la Administración como para los particulares.
- Permitir una actualización más ágil de las condiciones de edificación, sin necesidad de modificar el planeamiento general.

En la medida en que las Ordenanzas Municipales de Edificación se dicten dentro del marco normativo delimitado por la legislación autonómica, podrán aprobarse dejando sin efecto las determinaciones actualmente vigentes en materia de condiciones de edificación contenidas en el PGOU-98 de Almería, concretamente las recogidas en los Títulos V y VI de las Normas Urbanísticas, que quedarán sustituidas por la nueva regulación municipal.

IV. Objetivos de la iniciativa normativa

Los objetivos que se persiguen con la elaboración y aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación son los siguientes:

- Establecer un marco normativo municipal claro y actualizado en materia de edificación.
- Regular de forma detallada las condiciones técnicas, funcionales, estéticas y de uso exigibles para la autorización de actos de construcción y edificación.
- Garantizar la coherencia de la normativa municipal con la legislación urbanística autonómica.
- Contribuir a un desarrollo urbano sostenible, ordenado y de calidad en el municipio de Almería.

V. Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias

La solución adoptada consiste en la elaboración de unas Ordenanzas Municipales de Edificación como instrumento complementario de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la LISTA y su Reglamento.

En consecuencia, la elaboración de unas Ordenanzas Municipales de Edificación independientes se considera la opción más adecuada, proporcionada y eficaz para alcanzar los objetivos perseguidos.

No existe una solución alternativa puesto que el contenido de las normas está regulado legalmente. Es un procedimiento reglado.

V.I. Tramitación de las Ordenanzas Municipales de Edificación

El apartado 2 del artículo 112 del Reglamento de la LISTA señala que el procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local.

Así, el procedimiento para su aprobación seguirá los trámites del artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL) y lo dispuesto en materia de publicidad de los reglamentos de acuerdo a lo recogido en los artículos 131 y 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC):

1. **Fase de consulta pública previa** a la elaboración del Plan, a través del portal web del Ayuntamiento, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por el futuro plan de acuerdo con lo previsto en el artículo 133 de la LPAC.

2. **Aprobación del Proyecto:** Por parte de la Junta de Gobierno Local de conformidad con el Artículo 127.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

3. **Aprobación inicial por el Pleno:** Artículo 22.2. d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, con el quorum de mayoría simple de acuerdo con el artículo 47.1 del mismo texto legal.

4. Sometimiento del expediente a un **periodo de información pública y audiencia a las personas interesadas** por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

5. **Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias** presentadas dentro de plazo.

6. **Aprobación definitiva por el Pleno.** En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

7. **Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia** del acuerdo y el texto completo de las ordenanzas de Edificación.

En Almería, a la fecha de la firma electrónica de este documento.

