



REG.MPAL.Nº
278
REG.AUT.Nº

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
(Plaza del Carmen)



D^a MERCEDES LÓPEZ DOMECH, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria, celebrada el día **veintiséis de octubre de dos mil doce**, entre otros acuerdos, adoptó el que con el núm. **871**, literalmente dice:

Aprobación definitiva de Innovación-Modificación del PGOU en C/ Caño de Hierro nº 12-14. (Expte. 7.689/2.011).

Se presenta a Pleno expediente de la Concejalía de Urbanismo, Obras y Licencias núm. 7.689/2011, sobre Innovación-Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada en calle Caño de Hierro núm. 12 y 14.

En el expediente obra informe propuesta de la Subdirectora de Planeamiento, de fecha 10 de octubre de 2.012, visado por el Director de Urbanismo y conformado por el Secretario Delegado, en el que se hace constar que:

- La tramitación del procedimiento se inició por solicitud de doña Trinidad Roldán Vílchez de fecha 13-6-11, con la finalidad de definir la separación a linderos, así como reordenar las parcelas existentes en la calle Caño de Hierro núm. 12 y 14.

Nos encontramos por tanto ante una modificación de la ordenación pormenorizada preceptiva y no estructural.

El proyecto de dicho documento fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión ordinaria celebrada el pasado 23 de septiembre de 2.011, aprobándose inicialmente la modificación que nos ocupa por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 28 de octubre de 2.011. Tras ello, fue notificado a todos los interesados y sometido a información pública, mediante su exposición en el Tablón de Anuncios entre el 28 de noviembre de 2011 al 28 de diciembre de 2011, así como en el Tablón de Edictos de la web municipal desde el 1-12-11 al 1-1-12, y su publicación en el BOP de Granada núm. 229, de 1 de diciembre de 2011, y en el diario "Ideal" de Granada el 24 de marzo de 2012. Así mismo fue remitido a la Junta Municipal de Distrito correspondiente habiéndose tomado conocimiento del expediente en la sesión ordinaria celebrada en el mes de diciembre.

No habiéndose presentado alegación alguna, se ha certificado por el Secretario de la Gerencia por delegación la innecesariedad de realizar el trámite de aprobación provisional, habiéndose remitido por tanto a la Consejería competente en materia de urbanismo el expediente completo a fin de que emitiesen el informe previsto en los 31.2.C y 32 de la LOUA, se emite el mismo en sentido desfavorable con fecha 9 de agosto de 2012.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
(Plaza del Carmen)



A las observaciones planteadas en el informe de la Junta de Andalucía, se ha dado respuesta en informe emitido con fecha 8 de octubre de 2012, concluyendo que *“se considera que la presente Modificación del PGOU es un instrumento que persigue establecer unas condiciones de ordenación que posibiliten la segregación de la parcela número 29 de la calle Caño del Hierro con las edificaciones existentes sobre ella, y con ello ajustarse a las determinaciones propias de la calificación que el Plan general le asigna.”*

Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones:

.....

Tras ello se somete a votación el expediente, obteniéndose el siguiente resultado:

- 15 votos a favor emitidos por los 14 Corporativos presentes del Grupo Popular, Sres./Sras.: Dña. Isabel María Nieto Pérez, D. Fernando Arcadio Egea Fernández-Montesinos, D. Juan Antonio Mérida Velasco, D. Juan Antonio Fuentes Gálvez, D. Juan Manuel García Montero, Dña. María Telesfora Ruiz Rodríguez, D. Ruyman Francisco Ledesma Palomino, D. Vicente Aguilera Lupiáñez, Dña. María Francés Barrientos, D. Antonio Jesús Granados García, Dña. María Rocío Díaz Jiménez, D. Jorge Saavedra Requena, D. Juan Francisco Gutiérrez Martínez y D. Eduardo Caracuel Romero y la Corporativa de UPyD, Dña. María Teresa Olalla Olmo.

- 10 abstenciones emitidas por los 8 Corporativos del Grupo Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Cuenca Rodríguez, Dña. María Escudero Sánchez, D. José María Rueda Gómez, Dña. María Raquel Ruz Peis, D. Baldomero Oliver León, Dña. Ana María Muñoz Arquelladas, D. Miguel Ángel Fernández Madrid y Dña. Jemima Sánchez Iborra y los 2 Corporativos del Grupo I.U-L.V-C.A., Sr./Sra.: D. Francisco Puentedura Anllo y Dña. María Teresa Molina Navarro.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo y Obras, de fecha 16 de octubre de 2.012, a tenor de lo establecido en el artículo 32 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA- (BOJA nº 154, de 31/12/02 y nº 26 de 08/02/12); en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 31.1.B)a) de la LOUA, y artículo 123.1.i) y 2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, creado por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, (BOE nº 301 de 17/12/03), y en idénticos términos el artículo 16.1º.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº. 150 de 6 de agosto de 2012), el Ayuntamiento Pleno, en base a propuesta del Coordinador General, conformada por la Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, **acuerda** por mayoría (15 votos a favor y 10 abstenciones) y por tanto con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación:

PRIMERO: Aprobar definitivamente la Innovación-Modificación Puntual al Plan General de Ordenación Urbana 2000, para definir la separación a linderos, así como reordenar las parcelas existentes en calle Caño del Hierro nº 12 y 14 –El Fargue-, atendiendo a lo expuesto en el informe de la Subdirectora de Planeamiento de fecha 8-10-2012 que literalmente dice:



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
(Plaza del Carmen)



“Con fecha 9 de agosto de 2012 se ha procedido por la Delegada territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente a emitir informe en relación con la innovación del PGOU de Granada en la calle Caño del Hierro, en el que se indica como conclusión lo que sigue:

- *Las superficies catastrales, 926 m², y registrales, 925,10 m², no se corresponden con la superficie de la finca matriz objeto de la innovación que se refleja en el documento técnico, 880,33 m², ni tampoco con la recogida en el PGOU que es de mayor dimensión y si cumple con las ordenanzas de aplicación.*
- *La propuesta formulada en la innovación incumple la ordenanza de aplicación de vivienda unifamiliar aislada en cuanto a retranqueos a linderos y frente mínimo de fachada.*
- *La propuesta no justifica el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística y de las reglas y estándares de ordenación según el artículo 36.2.1^a.*

En relación con estos apartados se indica lo que sigue:

La parcela objeto de la innovación está calificada como residencial unifamiliar aislada por el PGOU de Granada vigente, pero en ella se asientan dos viviendas en edificaciones independientes de diferente propiedad en un régimen de proindiviso, por lo que la situación actual no se ajusta a la definición específica que para dicha calificación establece la Normativa del PGOU vigente en su artículo 7.11.1 que indica textualmente:

“Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre parcela, separándose de todos los linderos de la misma.”

La propiedad tiene voluntad de romper dicho proindiviso segregando la parcela en dos debiendo de cumplir para ello las parcelas segregadas las condiciones urbanísticas propias de la tipología asociada a la calificación siendo las principales:

Parcela mínima 250 m²s

Número de plantas: 2 alturas

Edificabilidad: 0,60 m²s/m²t

Retranqueos: 3 metros de todos los linderos

Longitud mínima de fachada: 10 metros.

De todas las condiciones de ordenación reguladas en el capítulo 7.11 de la Normativa del PGOU para dicho uso pormenorizado las únicas que no se pueden cumplir son:

- *La longitud mínima de fachada, ya que por la posición de las edificaciones y la estructura en la que se ha conformado la propiedad se requiere que una de las parcelas tenga una longitud de 8 m., inferior a 10m., que por otra parte era la longitud mínima de fachada que estableció el anterior Plan General de 1985 para esta tipología Agrupación extensiva de vivienda unifamiliar, al amparo de la cual se ordenó la parcela.*

- *La distancia entre las edificaciones existentes es inferior a 6 metros, por lo que con el trazado de un lindero interior que divida la parcela en dos y que ha de*



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
(Plaza del Carmen)



discurrir entre ambas nunca se va a cumplir la separación de la edificación del lindero de 3 m.

Por ello el objetivo de la presente modificación del PGOU es posibilitar dicha segregación y con ello ajustar la situación actual de la parcela a la definición de la calificación de residencial unifamiliar aislada, es decir, una vivienda exenta por parcela con una dimensión superior a 250 m² de suelo. Para ello, el instrumento de planeamiento en trámite modifica expresamente para esta parcela dos parámetros de las condiciones particulares de esta calificación que no se pueden cumplir tal y como están regulados en la normativa actual:

- *La longitud mínima de fachada establecida en 10 m. para que en una de las parcelas segregadas pueda reducirse hasta 8 m.*
- *Posibilitar un retranqueo de la edificación al lindero inferior a los 3 metros, contando para ello con el compromiso notarial de ambas partes, elevado a público ante el notario don Álvaro E. Rodríguez Espinosa con número de protocolo 1040 en fecha 9 de junio de 2011.*

Dicho esto aludiendo directamente a los extremos señalados en el informe de la Delegada Provincial referido se indica:

- *En cuanto a la dimensión de las parcelas, sólo cabe señalar, que el documento refleja la superficie real de éstas, que es inferior a la recogida tanto en el Catastro como en el Registro de la Propiedad por lo que no se generan excesos de cabida ni apropiaciones indebidas. Además, la tramitación del presente documento persigue posibilitar la segregación en dos de dicha parcela, por lo que con la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicha parcelación se ajustarán las dimensiones inscritas a la realidad existente.*

- *El objetivo de la presente modificación es alterar dichos parámetros: longitud de fachada y retranqueos de las edificaciones a los linderos, por lo que no se incumple la ordenanza sino que se modifica en este caso concreto para ajustar una parcela a las determinaciones propias de su calificación, albergar una vivienda aislada por parcela y no dos como se da en la situación actual.*

- *La justificación del cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, se argumentan sobradamente en considerar que el presente instrumento persigue precisamente ajustar la situación existente a la prevista en el planeamiento general:*

- *Se parte de una situación que no se ajusta a las determinaciones del Plan General vigente, ya que existen dos viviendas sobre una parcela calificada como Residencial Unifamiliar Aislada. Se da la circunstancia de que ésta parcela puede ser divisible en dos de forma que quede una vivienda exenta sobre una parcela superior a 250 m²s, parcela mínima para esta calificación.*

- *Se pretende generar una situación final que posibilite una parcelación en donde las nuevas parcelas generadas y la edificación que ellas se asienta se ajusten al uso pormenorizado y calificación asociada que le asigna el Plan General vigente. Es importante matizar que con la modificación del PGOU no se altera las condiciones que impone la calificación de Residencial Unifamiliar Aislada en su definición: "...uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre parcela, separándose de todos los linderos de la misma."*



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
(Plaza del Carmen)

Para ello es necesario ajustar para esta parcela concreta, y por la situación preexistente, dos parámetros de las condiciones de ordenación aplicables como son la longitud mínima de fachada y el retranqueo de las edificaciones a linderos, todo ello con el compromiso notarial y conformidad de las dos partes que conforman el proindiviso de la parcela a segregar.

Por todo lo expuesto se informa que se considera que la presente Modificación del PGOU es un instrumento que persigue establecer unas condiciones de ordenación que posibiliten la segregación de la parcela número 29 de la calle Caño del Hierro con las edificaciones existentes sobre ella, y con ello ajustarse a las determinaciones propias de la calificación que el Plan general le asigna.”

SEGUNDO: Remitir el Certificado del acuerdo de aprobación definitiva y el Documento técnico completo, aprobado definitivamente, para que se proceda a su depósito tanto en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, como en el de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA y 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

TERCERO: Una vez cumplimentado el punto anterior mediante su depósito, y se haya emitido la correspondiente Certificación Registral en el plazo de 10 días, según se recoge en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, se procederá a la publicación del presente acuerdo el Boletín Oficial de la Provincia, de la forma prevista en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril y, artículos 40.3 y 41.1 de la LOUA.

Se certifica con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Y para que así conste, expido la presente de orden y con el Visto Bueno del Excmo. Sr. Alcalde, en Granada a siete de noviembre de dos mil doce.

Vº Bº
EL ALCALDE

