



REG.MPAL.Nº	46
AYUNTAMIENTO DE GRANADA	
SECRETARIA GENERAL	
REG.AUT.Nº	

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

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria celebrada el día **veinticinco de Noviembre** de dos mil cinco, entre otros acuerdos, adoptó el que con el núm. 896, literalmente dice:

Aprobación definitiva de Estudio de Detalle en desarrollo del Area de Reforma 6.05 –Gasolineras Recogidas-. (Expte. 10.524/05).

Se presenta a Pleno expedientes de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, núms. 10.033/01 y 10.524/05, sobre declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos y el cambio de sistema de actuación a expropiación del Area de Reforma 6.05 del PGOU y, Estudio de Detalle que desarrolla el Area de Reforma A.R. 6.05 del Plan General de Ordenación Urbana-2000 -Gasolinera de Recogidas-, respectivamente.

En el expediente obra informe de la Jefa del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio, de fecha 11 de noviembre de 2.005, en el que se hace constar, que:

1º.- El Estudio de Detalle que tiene como objetivo el desarrollo del Area de Reforma A.R. 6.05 del Plan General de Ordenación Urbana-2000 -Gasolinera de Recogidas-, fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de julio de 2005 y sometido a información pública por espacio de 20 días, según anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 172, de fecha 8 de septiembre de 2005, y anuncio aparecido en el periódico "Ideal" de 2 de septiembre de 2005.

2º.- El Pleno de la Junta Municipal de Distrito Ronda, en sesión celebrada el día 12 de septiembre de 2005, acordó informar favorablemente el Estudio de Detalle.

3º.- Durante el periodo de Información Pública se ha presentado un escrito de alegaciones suscrito por D^a. Virginia Rovirosa Zapizo, en nombre y representación de GASOLUBE ANDALUCIA, S.L., en el que solicita la declaración de nulidad del Estudio de Detalle, en resumen por los siguientes motivos:

1ª.- El instrumento de planeamiento que nos ocupa, Estudio de Detalle, no puede contradecir determinaciones del Planeamiento superior, y sus finalidades vienen definidas en el artículo 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificando el Estudio de Detalle aprobado inicialmente en relación con unos terrenos urbanos consolidados el uso propuesto por el PGOU, de residencial a terciario, modificando las alineaciones, la ocupación y el número de alturas, así como el sistema



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

de actuación propuesto por el PGOU, pasando de cooperación a expropiación, no siendo éstas competencias específicas de dicho instrumento de planeamiento.

Dicha maniobra se entiende tendente a disminuir la cifra del justiprecio correspondiente mediante la modificación del uso asignado conforme al PGOU por el Estudio de Detalle.

2ª.- Se modifica sin justificar suficientemente el carácter de utilidad pública e interés social el sistema de actuación sin atenerse a lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley del Suelo de 1976, lo que constituye un incumplimiento del procedimiento legalmente establecido para ello.

3ª.- La documentación presentada es insuficiente que según el artículo 19 de la LOUA, se habrían de concretar en: Memoria justificativa suficientemente de la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas, justificación de la modificación de volúmenes, Planos a escala adecuada que expresen las determinaciones que se completan, ajustan o adaptan.

4ª.- Solicitud de reconocimiento del derecho a percibir la correspondiente indemnización, de acuerdo con las reglas de valoración que a efectos de expropiación se aplican sobre Estaciones de Servicio, según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 6/98 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

5ª.- Se vulnera el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del planeamiento, proclamado en el artículo 5 de la Ley 6/98.

6ª.- No existe proporcionalidad entre el elevadísimo coste que tiene que asumir el Ayuntamiento para obtener la parcela.

Estas alegaciones han sido informadas por la Jefa del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio proponiendo su desestimación parcial.

4º.- El presente proyecto ha sido tramitado con observancia de todos los trámites legalmente previstos en los artículos, 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA n° 154 de 31/12/02), y de forma supletoria, en lo que sea compatible con esta Ley, el artículo 140 del Real Decreto 2159/1978; y en cuanto a la competencia para su aprobación inicial el apartado d) del artículo 127.1 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 n° 301 de 17/12/03), y en idénticos términos el artículo 18.1.d) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P.n°. 160 de 20 de agosto de 2004).

5º.- Por otro lado, y bajo el número de expediente 10.033/01 con anterioridad a la tramitación de oficio del Estudio de Detalle, se inició mediante Decreto del Excmo. Sr. Alcalde de fecha 14 de junio de 2004, la declaración de incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas establecidas en el PGOU y la sustitución del sistema de actuación por compensación a un sistema público, respecto del Area de Reforma 6.05



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

“Gasolinera de Recogidas”, siendo notificado personalmente con fecha 24 de febrero de 2005, además de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº. 137 de fecha 19 de julio de 2004, y en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento, no presentándose alegaciones durante el trámite de audiencia de 20 días, procediendo por tanto la declaración definitiva del incumplimiento.

Durante el transcurso del debate se producen las siguientes intervenciones:

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

- 25 votos a favor emitidos por los 14 Corporativos/as del Grupo Popular, Sres./Sras.: D. José Torres Hurtado, D. Luis Gerardo García-Royo Muñoz, D^a Isabel María Nieto Pérez, D. Eduardo José Moral García Triviño, D. Sebastián Jesús Pérez Ortíz, D. José Antonio Balderas Madrid, D^a Ana López Andújar, D. Juan Antonio Mérida Velasco, D^a María Eva Martín Pérez, D. Jaime Sánchez-Llorente Illescas, D. Vicente Aguilera Lupiañez, D. Juan Manuel García Montero, D. Juan Antonio Fuentes Gálvez y D. Juan Ramón Casas Perandres, y los 11 Corporativos/as del Grupo Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Ruiz Dávila, D^a Amalia Carvajal Lachica, D. Carlos Felipe Hita Alonso, D^a Emilia Morcillo Gómez, D. José Miguel González Martos, D^a María del Carmen Samos Parejo, D. José María Rueda Gómez, D. Francisco Coronado Ortíz, D^a Antonia Fanego Fernández, D. Pablo José Hervás Clivilles y D^a Concepción Molina Calvente.

- 2 abstenciones emitidas por los Corporativos/as del Grupo I.U.-L.V.-C.A., Sra./Sr.: D^a Lola Ruiz Domenech y D. Manuel Morales García.

En consecuencia, habiendo sido informado por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, de fecha 15 de noviembre de 2.005, dándose conformidad la propuesta del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio, en base a los informes técnicos emitidos, una vez ha transcurrido el periodo de información pública e informadas parcialmente desfavorables las alegaciones formuladas al Estudio de Detalle, durante el periodo de información pública; de conformidad con los artículos, 32 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJAnº 154 de 31/12/02); en ejercicio de las competencias atribuidas en el apartado i) del artículo 123.1 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. 160 de 20 de agosto de 2004), el Ayuntamiento Pleno en base a propuesta del Gerente, conformada por el Vicepresidente de la Gerencia, **acuerda** por mayoría (25 votos a favor y 2 abstenciones):

PRIMERO.- Declarar definitivo el incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, y sustituir el sistema



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

de actuación por compensación a expropiación respecto al Area de Reforma 6.05 del PGOU -Gasolinera de Recogidas-.

SEGUNDO.- Desestimar parcialmente las alegaciones formuladas por D^a. Virginia Rovirosa Zapico, en nombre y representación de GASOLUBE ANDALUCÍA, S.L., puesto que:

1.- El Estudio de Detalle propone una ordenación sobre el Área de Reforma 6.05, lo que implica que estamos actuando sobre suelo urbano no consolidado, en donde se actúan sobre los siguientes parámetros:

* No se incrementa la edificabilidad, sino que se parte incluso de una edificabilidad materializable inferior a la que define el PGOU.

* Se modifica el número de alturas, sin incrementar éste, es decir que al modificar el número de alturas a la baja, pasando una altura aproximada de 6 plantas necesaria para materializar la edificabilidad lucrativa definida sobre la parcela neta prevista, a definir una sola altura. Por tanto, se entiende que se está imponiendo la volumetría a implantar en el ámbito, lo cual es uno de los aspectos previstos en el artículo 15 de la LOUA dentro de las competencias del Estudio de Detalle.

Se indica, además, que con esta medida se está evitando levantar un edificio con dichas características, 6 alturas, ante otro inmueble consolidado con la consiguiente anulación de vistas y luces sobre las viviendas allí ubicadas.

* Al modificar el número de altura, como es evidente se modifican otra serie de parámetros inmediatos como son la ocupación y las alineaciones, aspectos ambos que puede modificar en Estudio de Detalle dentro del marco de sus competencias.

* Otro de los elementos modificados por el Estudio de Detalle es el uso pormenorizado de la parcela lucrativa definida, pasando de residencial plurifamiliar en manzana cerrada a Terciario. Ante esta determinación, se indica que el uso pormenorizado de RPMC admite como uso compatible el uso de Terciario de Oficinas, comercial, usos de espectáculos o centros de reunión y garages, ello implica que manteniendo la calificación establecida por el PGOU de RPMC los usos de terciario definidos se puede implantar al 100% sobre la parcela, es decir que el Estudio de Detalle aunque modificando calificaciones, no está variando el uso lógico que se ubica en un edificio de una sola altura.

En todo caso, se estima esta alegación en lo referente a que no es competencia de un Estudio de Detalle modificar la calificación del suelo lucrativo predeterminado por el PGOU, y se mantienen la calificación de RPMC.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

2.- La sustitución de un sistema de actuación viene regulada expresamente en el artículo 109 de la LOUA, por lo que no le es de aplicación las disposiciones de la Ley del Suelo de 1976. Dicho artículo dice expresamente: que se podrá iniciar de oficio en el caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento.

En relación con este apartado se indica que dicha Área de Reforma estaba previsto que se desarrollara por el PGOU vigente durante el tercer año de vigencia del Plan, iniciándose con la presentación del instrumento de planeamiento correspondiente, dado el incumplimiento del deber de presentar dicho documento durante el plazo establecido para ello se inició el correspondiente procedimiento por Decreto del Alcalde de fecha 14 de junio de 2004, según consta en el expte. 10.033/01 del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio, el que se notificó a los propietario en fecha 24 de febrero de 2005, dándole periodo de audiencia de 20 días sin que hayan presentado documentación alguna.

Por tanto, el Estudio de Detalle en trámite ha venido a reforzar el procedimiento de incumplimiento fijando el sistema de actuación dando un nuevo periodo de información pública para ello, pero sin que haya existido iniciativa alguna por parte de los propietarios afectados en cuanto a la presentación de la documentación necesaria para obviar el incumplimiento y sin que se detecte intención alguna de hacerlo en la alegación presentada.

3.- En cuanto a la documentación de la que consta el Estudio de Detalle, ésta justifica sobradamente la conveniencia de la actuación y la documenta con el nivel de detalle suficiente como para que no haya existido problema en su interpretación ni siquiera por el alegante. Se indica en todo caso que en relación con los aspectos no regulados el mismo documento establece que será el PGOU el que dispondrá las determinaciones necesarias.

4.- El reconocimiento a la indemnización correspondiente por la tramitación del sistema de actuación establecido, será determinado durante el procedimiento regulado para el sistema de expropiación, considerando siempre lo establecido por la Ley 6/98 sobre régimen de Suelo y Valoraciones. Ello no da lugar a dudas, pero no es competencia del Estudio de Detalle el determinar los propietarios, bienes y derechos afectados, ni establecer el justiprecio, ya que se trata únicamente de un instrumento de planeamiento y no de gestión.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

5.- No se entiende el porqué se vulnera el contenido del artículo 5 de la Ley 6/98, ya que cualquiera de los tres sistemas de actuación previstos por la LOUA responde al principio de equidistribución de cargas y beneficios establecido en dicho artículo, otra cuestión es que aún nos encontramos tramitando el instrumento de planeamiento y aún no se ha alcanzado la fase de ejecución de éste posterior, siendo éste el momento en donde se procede a regular dicho principio, que no ha sido negado en ningún momento.

TERCERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en desarrollo del Area de Reforma A.R. 6.05 del Plan General de Ordenación Urbana-2000 -Gasolinera de Recogidas-.

CUARTO.- Una vez Depositado y Registrado el Estudio de Detalle en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, según lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, se procederá a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, al que remite el artículo 41.1, inciso final, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 treinta de Noviembre de dos mil cinco.

Vº Bº
EL ALCALDE

