

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

25 MAR 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



REG.MPAL.Nº

220

REG.AUT.Nº



Inicialmente aprobado por el
Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha

24 SEP 2010

Granada
El Secretario General



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL DE PLANEAMIENTO

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA DEFINICIÓN
DE ALINEACIONES EN PARCELA DE C/. VERDIALES Nº 9

Expte. 10.250/10

Agosto 2010



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

**EXPTE. 10.250/2.010. INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA
DEFINICIÓN DE ALINEACIONES EN PARCELA DE C/VERDIALES, Nº 9.**

Gerencia de Urbanismo

MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES.

La parcela situada en C/Verdiales, nº 9, tiene según el PGOU 2.001 la calificación de Residencial Unifamiliar Aislada. Entre sus condiciones de ordenación, reguladas en el Capítulo Undécimo, Artº 7.11.1. a 7.11.12. del PGOU, figura, en el Artº 7.11.3., la de "Alineación a vial o espacio público", en donde se especifica que el retranqueo será como mínimo de tres metros, tanto en lo que se refiere a la alineación exterior que define la manzana, como al resto de linderos de la parcela.

En el caso de C/Verdiales nº 9, por las características geométricas de la parcela, y para que fuera edificable, se consideró que mediante Estudio de Detalle (E.D.) (expte. 11.289/2.001) se podía modificar el retranqueo a la alineación exterior, de manera que la fachada de la casa coincidiera con la alineación. Esto no afectaba a la manzana en general de forma significativa, porque de hecho, hay varias casas que están sobre la alineación exterior. El Estudio de Detalle se aprobó definitivamente el 27 de Septiembre de 2.002, y posteriormente el promotor obtuvo licencia de obras y la casa se construyó. Tras la aprobación del E.D. se presentó recurso (5.625/2.002), el 3 de Diciembre de 2.002 por el propietario de la vivienda colindante, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo, alegando el perjuicio que causaba a su propiedad la aprobación del E.D. y que el Estudio de Detalle no era la figura adecuada para cambiar una determinación concreta del PGOU.

El proceso judicial se encuentra, tras la sentencia de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, pendiente del recurso de casación presentado por el propietario de la vivienda de C/Verdiales, nº 9. Como interesa, ante la lenta marcha del proceso judicial, dejar clara la situación de la vivienda objeto de la



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS AYUNTAMIENTO DE GRANADA

licencia, y que no quede en posición ilegal, se hace esta figura de Innovación-Modificación de carácter pormenorizado, con el objetivo de permitir el adosamiento de la fachada de la edificación a la alineación de C/Verdiales, en la parcela nº 9, que era lo que se proponía en el E.D. recurrido, por haber como las hay razones objetivas que lo justifican.

2.- AMBITO. CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS.

Se trata de una parcela de 223 m²., que según el PGOU 2.000, está calificado como suelo urbano de uso pormenorizado Residencial Unifamiliar, calificación Unifamiliar Aislada, con las siguientes condiciones urbanísticas:

Parcela mínima: 250 m².

Lindero frontal: 10 m.

En el suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Retranqueos: 3 m. o el fijado en el PGOU.

Ocupación: 30%

Núm. de plantas: 2.

Linderos:

Norte. C/El Guerra y C/Verdiales.

Sur. Parcela de C/Verdiales nº 7 y parcelas medianeras de C/Gaona.

Este. C/Verdiales y parcela de C/Verdiales nº 7.

Oeste. C/El Guerra y parcela de C/El Guerra.

La parcela es trapecial, con las siguientes dimensiones:

Fachada a C/Verdiales: 24,50 m.

Medianera a parcela de C/Verdiales 7: 12,00 m.

Medianera posterior: 25,00 m., con varios quiebros.

Fachada a C/El Guerra: 5,00 m.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS AYUNTAMIENTO DE GRANADA

3.- IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE RETRANQUEOS.

En las condiciones de la parcela, el retranqueo de 3 m. a cada lindero supone una pérdida de ocupación del 70%, quedando un 30% que por la forma triangular del suelo ocupable, se reduce prácticamente a la mitad, lo que hace que sea imposible consolidar la edificabilidad de derecho (0,60 m²/m²., en dos plantas), quedando en 0,30-0,35 m²/m², que hace inviable el programa de la vivienda (se adjunta esquema sobre el plano catastral).

4.- BASE LEGAL DE LA INNOVACIÓN.

El Artº 10 de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), distingue entre ordenación estructural y pormenorizada. La presente Innovación, que cambia un parámetro del PGOU en una determinada calificación de suelo urbano, es pormenorizada, por lo que, de acuerdo con el Artº 36 de la misma Ley, se procede por una Innovación-Modificación, con la tramitación que se indica en el mismo Artículo, apartado c).

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN DE LA FACHADA DE LA EDIFICACIÓN.

Es el parámetro cuyo cambio resulta más lógico para que la parcela resulte edificable, y más teniendo en cuenta que en C/Verdiales hay varios inmuebles cuya fachada está sobre o muy próxima a la alineación de calle, por lo que el adosamiento a fachada no provoca cambios apreciables en la imagen urbana. A título de ejemplo, en la misma manzana, el edificio de esquina entre Verdiales y Machaquito no tiene el retranqueo de tres metros en C/Verdiales.

6.- RESULTADO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN.

El resultado es que se mantienen para la parcela de C/Verdiales nº 9, las mismas condiciones particulares de la calificación residencial unifamiliar aislada del PGOU 2.001, Artº 7.11.1. a 7.11.12, con la excepción del Artº 7.11.3., "Alineación a vial o espacio público", en el que se admite, por razones de consolidación de derechos



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

urbanísticos de la parcela, y dada la geometría de la misma, que LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN SE SITÚE SOBRE LA ALINEACIÓN EXTERIOR QUE DEFINE LA MANZANA, es decir, sobre la alineación que da el PGOU a la calle Verdiales.

7.- DOCUMENTOS DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN.

Memoria.

Certificación Catastral.

Planos:

- 1.- Situación.
- 2.- Alineaciones y usos C/Verdiales del PGOU 2.001.
- 3.- Foto aérea. Estado actual.
- 4.- Alineaciones y usos de la Innovación-Modificación.

8.- CONCLUSIÓN.

Con lo expuesto, se considera definido el alcance de la Innovación-Modificación, por lo que se propone su tramitación.

Fdo. Mariano Pérez Benavides
Ingeniero de Caminos
Técnico Superior Urbanista.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE GRANADA. GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS
MUNICIPALES
Finalidad: planeamiento

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5868401VG4156H0001QI

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL VERDIALES 9

18014 GRANADA [GRANADA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

2006

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

212

VALOR SUELO [Eur]

31.410,39

VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]

67.531,78

VALOR CATASTRAL [Eur]

98.942,17

AÑO VALOR

2010

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

VIÑOLO LOPEZ JOSE

LOPEZ DELGADO MERCEDES

NIF

23640139A

23673276C

DOMICILIO FISCAL

CL VERDIALES 9

18014 GRANADA [GRANADA]

DERECHO

100% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL VERDIALES 9

GRANADA [GRANADA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

212

SUPERFICIE SUELO [m²]

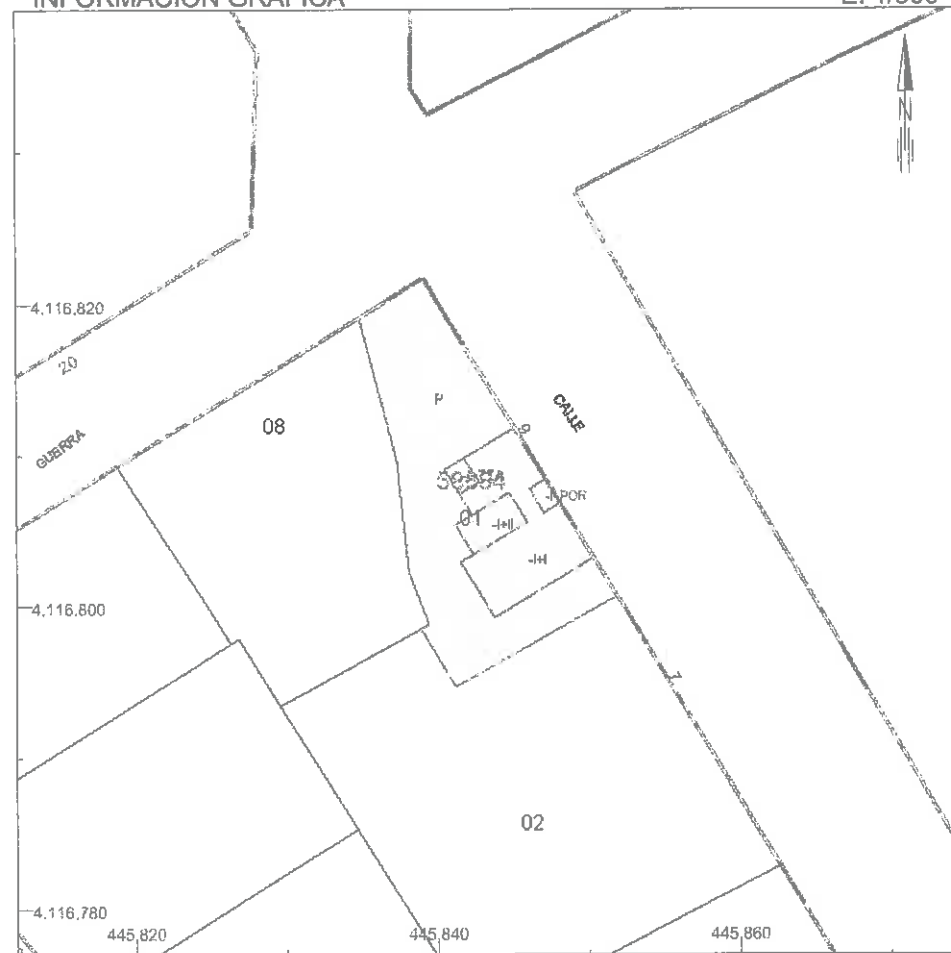
221

TIPO DE FINCA

Parcela con un unico inmueble

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

445,580 Coordenadas UTM en metros
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

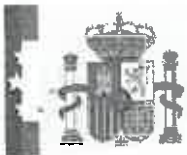
Jueves , 5 de Agosto de 2010

Este certificado puede ser verificado en:

<http://www.sedecatastro.gob.es>

Código Certificación: fd9a d60a eb13 9048





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

sede Electrónica
del Catastro

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE GRANADA. GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS
MUNICIPALES

Finalidad: planeamiento

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5868401VG4156H0001QI

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
CL VERDIALES 9			
18014 GRANADA [GRANADA]			
USO LOCAL PRINCIPAL		AÑO CONSTRUCCIÓN	
Residencial		2006	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	
100,000000		212	
VALOR SUELO [Eur]	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	VALOR CATASTRAL [Eur]	AÑO VALOR
31.410,39	67.531,78	98.942,17	2010

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	NIF
VIÑOLO LOPEZ JOSE	23640139A
LOPEZ DELGADO MERCEDES	23673276C
DOMICILIO FISCAL	
CL VERDIALES 9	
18014 GRANADA [GRANADA]	
DERECHO	
100% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

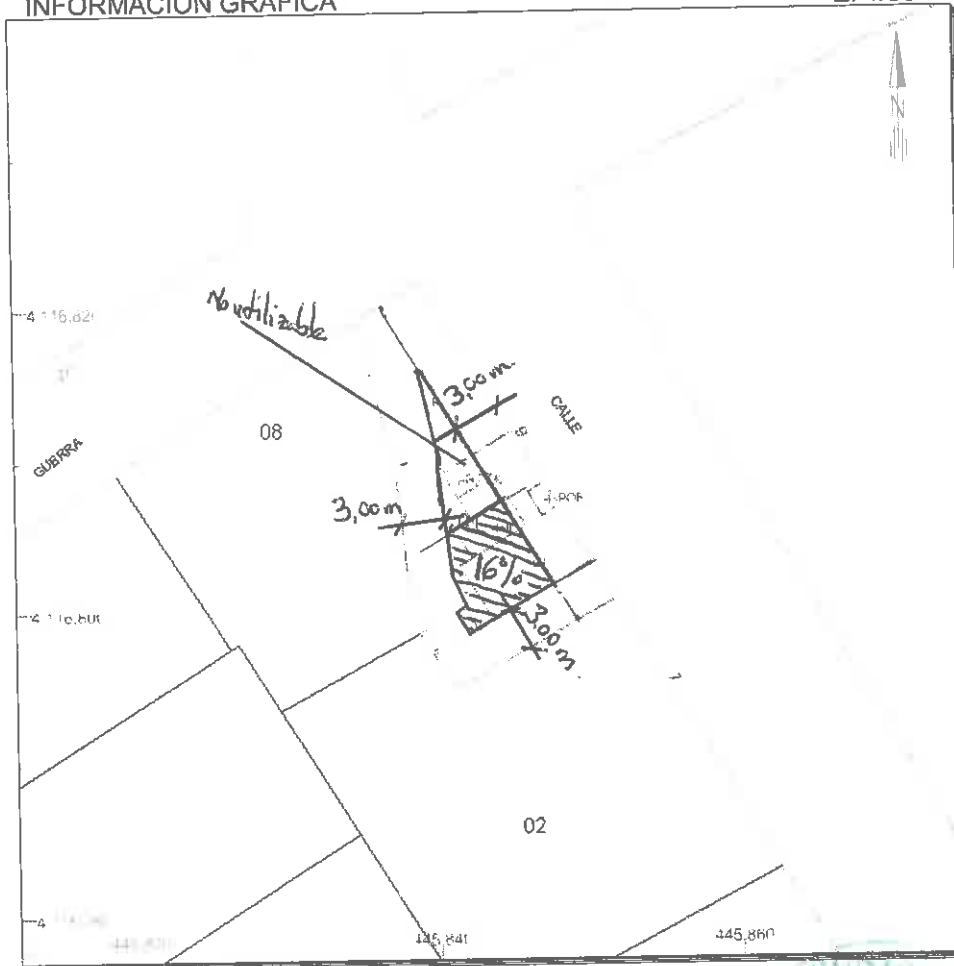
SITUACIÓN		
CL VERDIALES 9		
GRANADA [GRANADA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
212	221	Parcela con un unico inmueble

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

Coordenadas UTM en metros
Limite de Manzana
Limite de Parcela
Limite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Limite zona verde
Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

Jueves , 5 de Agosto de 2010
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>

Código Certificación: fd9a d60a eb13 9048





Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

25 MAR 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



Inicialmente aprobado por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

24 SEP 2010

Granada
El Secretario General



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA DEFINICIÓN
DE ALINEACIONES EN PARCELA DE C/. VERDIALES Nº 9

EMPLAZAMIENTO

Expte. 10.250/10

Agosto 2010

01

Escala 1/4000



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

25 MAR 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



[Handwritten signature]



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



Inicialmente aprobado por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

24 SEP 2010

Granada
El Secretario General

[Handwritten signature]

INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA DEFINICIÓN DE ALINEACIONES EN PARCELA DE C/. VERDIALES Nº 9	
ALINEACIONES Y USOS DEL PGOU 2001	

Expte. 10.250/10
Agosto 2010
02
Escala 1/500



Inicialmente aprobado
Excmo. Ayuntamiento
en sesión de fecha

24 SEP 2010

Granada
El Secretario General

[Handwritten signature]

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha.

25 MAR 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA DEFINICIÓN
DE ALINEACIONES EN PARCELA DE C/. VERDIALES Nº 9

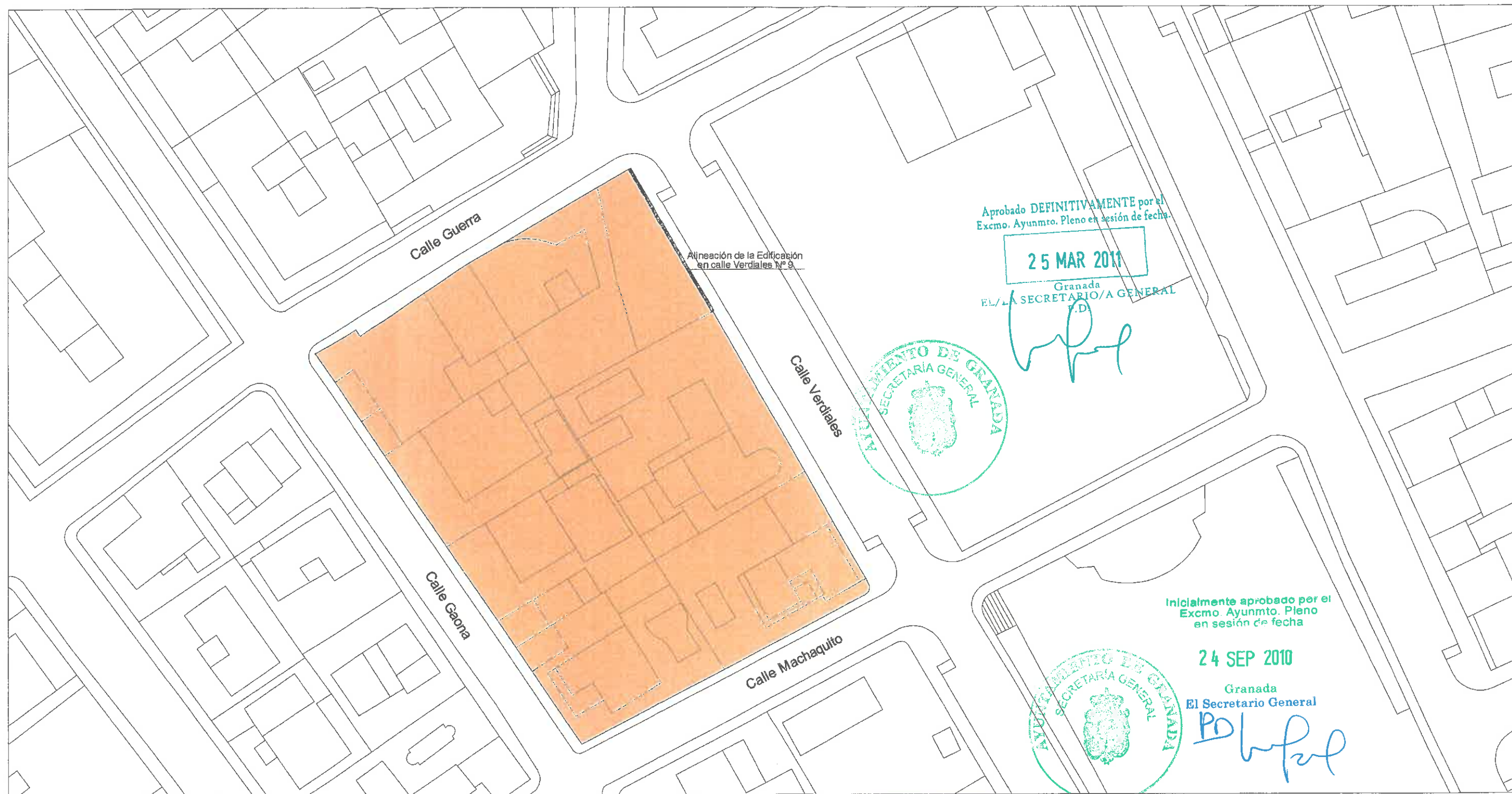
ORTOFOTO DIGITAL

Expte. 10.250/10

Agosto 2010

03

Escala 1/500



Uso Residencial
Unifamiliar Aislada



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA DEFINICIÓN
DE ALINEACIONES EN PARCELA DE C/. VERDIALES N° 9

ALINEACIONES Y USOS DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN

Expte. 10.250/10

Agosto 2010

04

Escala 1/500