



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

D. ILDEFONSO COBO NAVARRETE, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria celebrada el día **uno de junio de dos mil veinte**, adoptó el acuerdo que con el núm. **110**, literalmente dice:

Estudio de detalle para ordenación de volúmenes en Paseo del Violón, esquina con la C/ Gonzalo Jiménez de Quesada. (Expte. 4161/2019). Propuesta de aprobación definitiva.

Se presenta a Pleno expediente núm. 4161/2019 de la Dirección General de Urbanismo respecto a estudio de detalle para ordenación de volúmenes en c/ Paseo del Violón, esquina con calle Gonzalo Jiménez de Quesada.

En el expediente obra informe propuesta emitida por el Subdirector de Planeamiento, de fecha 2 de marzo de 2020, y visada por la Directora General de Urbanismo con fecha 9 de marzo de 2020, de conformidad con la normativa urbanística vigente, el documento técnico, así como los informes técnicos y jurídicos que obran en el expediente, en la que se hace constar:

Mediante oficio de la Directora General de Urbanismo, en funciones de Coordinadora General de Urbanismo y Obras Municipales, fechado el día 6 de septiembre de 2019, se solicita a la Subdirección de Planeamiento la incoación de procedimiento para la tramitación de estudio de detalle en parcela de Parque de las Infantas, con el fin de regularizar las condiciones urbanísticas de la parcela.

Redactado el correspondiente documento técnico y emitidos informes técnico, de 27 de septiembre de 2019, y jurídico, de 7 de octubre de 2019, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 de octubre de 2019, entre otros, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.- Aprobar el proyecto y aprobar inicialmente el estudio de detalle en Paseo del Violón, esquina con la calle Gonzalo Jiménez de Quesada, para ordenación de volúmenes, parcela catastral 6934010VG4163D0001AJ.”

El expediente administrativo fue sometido al trámite de información pública mediante inserción de anuncios en el Tablón de anuncios municipal y Tablón virtual de la Sede Electrónica (paralelamente a la publicación del estudio de detalle en el Portal de Transparencia), del 28 de octubre hasta el 25 de noviembre de 2019, en el diario Granada Hoy, el día 28 de octubre de 2019, y en el Boletín oficial de la provincia, nº 11, de 7 de noviembre de 2019, así como mediante notificación personal al Presidente de la Mancomunidad de Propietarios del Parque de las Infantas, M-4, practicada el día 10 de

Página 1 de 8

Código seguro de verificación: **FRC9Q5DQ69R704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

05-06-2020 12:35:05

Contiene 1 firma digital



Pag. 1 de 8





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

diciembre de 2019.

La Junta Municipal de Distrito Zaidín, en la sesión celebrada en el mes de noviembre de 2019, tomó conocimiento del expediente, según se desprende del acta de la sesión.

Consta en el expediente administrativo escrito de D.^a Francisca Soledad Gómez Comba, con fecha de registro de entrada 13 de diciembre de 2019, donde manifiesta que es vecina e integrante de la referida Mancomunidad de Propietarios y, por tanto, se persona en el procedimiento en su condición de interesada por tal circunstancia y por habilitación de la acción pública prevista en el art. 6 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA).

Figuran, asimismo, en el expediente administrativo diligencias, fechadas el día 17 de diciembre de 2019, de vista y copia del mismo por parte del arquitecto técnico D. Damián Jesús Molino Garrido, en representación de la Comunidad de Propietarios "Parque de las Infantas", y por D. Danu Bobeica, en representación, de D.^a Francisca Soledad Gómez Comba.

Por D.^a Francisca Soledad Gómez Comba se presentan sendos escritos de alegaciones en nombre propio (sellado por la Oficina de Correos el día 13 de enero de 2020) y en representación de la Mancomunidad de Propietarios Parque de las Infantas, M-4 (con fecha de registro municipal de entrada 13 de enero de 2020).

Con fecha 18 de febrero de 2020, se emite, respecto a estos dos últimos escritos de alegaciones, informe por el Responsable Técnico de Planeamiento, así como informe jurídico, de fecha 25 de febrero de 2020.

En su escrito de personación en el procedimiento administrativo presentado por D.^a Francisca Soledad Gómez Comba, con fecha de registro de entrada 13 de diciembre de 2019, alude a su cualidad de residente y copropietaria (integrada en la citada Mancomunidad de Propietarios "Parque de las Infantas") del predio colindante a la parcela objeto del estudio de detalle, así como al amparo otorgado por la acción pública en materia urbanística.

Reconoce el art. 4.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas (LPACAP) la condición de interesados a "Aquéllos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva". Por otra parte, el art. 62.1 del R. D. Leg. 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLRUR), proclama la acción pública para exigir ante los órganos administrativos y Tribunales contencioso-administrativos la observancia de la legislación e instrumentos de ordenación territorial y urbanística, que, de forma concordante, queda igualmente acogida por el art. 6.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA). Además,

Página 2 de 8

Código seguro de verificación: **FRC9Q5DQ69R704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

05-06-2020 12:35:05

Contiene 1 firma digital



Pag. 2 de 8





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

como declara el Tribunal Supremo (TS) en su sentencia, por todas, de 16 de febrero de 2012, es posible simultanear la acción pública con su interés legítimo personal.

Por tanto, a fin de no lesionar la defensa de los intereses que, en su caso, pudiera considerar supuestamente afectados, no se aprecia obstáculo para tener a la interesada por personada en el procedimiento administrativo con los consiguientes efectos legales.

En consonancia con lo anterior, sin menoscabo del sometimiento del expediente al trámite de información pública, el art. 53.1 de la LPACAP enumera el derecho de la interesada a formular alegaciones, utilizar los medios de defensa admitidos por el Ordenamiento jurídico y a aportar documentos en cualquier fase del procedimiento anterior al trámite de audiencia.

Respecto a las alegaciones presentadas por D.^a Francisca Soledad Gómez Comba, en representación de la Mancomunidad de Propietarios Parque de las Infantas, M-4, al tenor del art. 5.3 de la LPACAP, *“Para los actos y gestiones de mero trámite se presumirá aquella representación”*, y expresamente exige este precepto la acreditación de representación, al caso, para formular solicitudes, interponer recurso y desistir de acciones o renunciar a derechos.

Las alegaciones planteadas en los dos escritos presentados por D.^a Francisca Soledad Gómez Comba, en nombre propio (sellado por la Oficina de Correos el día 13 de enero de 2020) y en representación de la Mancomunidad de Propietarios Parque de las Infantas, M-4 (con fecha de registro municipal de entrada 13 de enero de 2020), coinciden plenamente en su redacción y, por tanto, se analizan, a continuación, de forma conjunta y ordenada (*ex art. 83.3 de la LPACAP*):

a) Se pretende materializar sobre una parcela que es inedificable, dado que ostenta la condición de dominio público, concretamente, el resto de un vial público, y se convierte una *“alineación”* de la parcela en una *“medianería”*, dando lugar a una nueva parcela.

Como se explica en el informe jurídico emitido con fecha 7 de octubre de 2019 e incorporado en el expediente administrativo, la aprobación definitiva de planes de ordenación urbana produce la alteración automática de la calificación jurídica de los bienes. Así, pues, la calificación urbanística de la parcela que configuró el vigente PGOU como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos conllevó la alteración de su calificación jurídica a bien de carácter patrimonial, al no estar ya destinado directamente al uso público de viario. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los arts 4 y 7.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), arts. 79 y 81.2 de la LBRL, arts. 74.1 y 76 del R. D. Leg. 781/1986, de 18 de abril, Texto refundido de las disposiciones vigentes en materia de régimen local (TR-86); art. 50.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LAULA); art. 5.2 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA); art. 3, apartados primero y segundo, y art. 5.1 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, Reglamento de bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA).

Página 3 de 8

Código seguro de verificación: **FRC9Q5DQ69R704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

05-06-2020 12:35:05

Contiene 1 firma digital



Pag. 3 de 8





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

Además, como también se argumenta en el informe jurídico citado anteriormente, según el art. 7.2.1 de la Normativa del PGOU, se considera parcela *“la superficie de terreno deslindada como entidad predial”*. Al respecto, el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, Burgos, en Sentencia de 21 de octubre de 2005, con ocasión del análisis de un precepto del PGOU de Burgos con redacción casi idéntica, razona que esta expresión *“como se desprende del tenor literal identifica la parcela con la finca (...) como unidad física”*. De este modo, el referido terreno, como se afirma en el informe técnico (emitido por el Responsable Técnico de Planeamiento, con fecha, 27 de septiembre de 2019, obrante en el expediente administrativo), quedó configurada como *“parcela física deslindada”* con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU y, por consiguiente, hay que estar a lo dispuesto en el art. 7.13.2.1 de la Normativa, cuando especifica que, en el suelo urbano edificado, *“se considera parcela mínima a toda parcela existente”*, aunque no cumpla la superficie mínima de 500 m² exigida en las condiciones particulares de la calificación residencial plurifamiliar en bloques abiertos.

En consecuencia, debe desestimarse la alegación.

b) La invocación de las determinaciones del art. 7.13.7 del vigente PGOU es una decisión arbitraria.

Como se afirma en el informe de fecha 27 de septiembre de 2019, emitido por el Técnico Responsable de Planeamiento e incluido en el expediente administrativo, *“Tras estudiar la edificación resultante de aplicar las condiciones particulares establecidas por el PGOU para esta calificación, el técnico que suscribe ha podido comprobar que no se podrían materializar más del 70% de los derechos edificatorios dispuestos por el planeamiento sobre dicha parcela.”* Asimismo, en el apartado *“2. Objeto y justificación del Estudio de detalle”* del instrumento urbanístico en cuestión -aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión de 11 de octubre de 2019- se contiene una explicación extensa y detallada al respecto. De esta manera, queda acreditada la *“situación de inedificabilidad”* que es el requisito para aplicar excepcionalmente la modificación de las determinaciones urbanísticas, vía estudio de detalle, amparada por el art. 7.13.7 de la Normativa del PGOU; por consiguiente, de forma motivada y sin constituir decisión arbitraria.

Por ende, la alegación ha de ser desestimada.

c) Existe un claro perjuicio o alteración de las condiciones de ordenación y de edificación de los predios colindantes, concretamente en el de la citada Mancomunidad de Propietarios *“Parque de las Infantas”*, con referencia al informe técnico aportado por la alegante y la incorrecta aplicación del art. 7.13.4 del PGOU.

Esta alegación debe ser desestimada por todo lo que argumenta el Responsable Técnico de Planeamiento en su informe emitido con fecha 18 de febrero de 2020, donde dice:

Página 4 de 8

Código seguro de verificación: **FRC9Q5DQ69R704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

05-06-2020 12:35:05

Contiene 1 firma
digital



Pag. 4 de 8





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

“Tras estudiar detalladamente las alegaciones técnicas presentadas, el técnico que suscribe informa en el siguiente sentido:

A. La separación entre edificios establecida en el artículo 7.13.4 del PGOU se refiere únicamente a la separación entre edificios en la misma parcela con la calificación de residencial plurifamiliar en bloques abiertos. De hecho en el segundo párrafo del mismo artículo queda también de manifiesto que en caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial (por supuesto en la misma parcela y no en parcelas colindantes), se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones queden en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

El artículo del PGOU que establece la separación con medianerías y, por tanto, con los edificios de otras parcelas situadas en la misma manzana u otras manzanas, es el 7.13.3 que, como puede desprenderse de su lectura, obliga a los edificios a separarse una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos y, por tanto, los edificios en parcelas colindantes con la calificación de residencial plurifamiliar en bloques abiertos se habrán de separar cada uno de ellos H/2 del lindero medianero que posean en común.

Por ello considero que la alegación hecha en este sentido no tiene ningún fundamento técnico.

B. Respecto a las afecciones sobre vistas, soleamiento, ventilación..., debidas a la reducción de la separación de la edificación a linderos desde la mitad hasta la tercera parte de la altura de la edificación proyectada, resaltar que la distancia de la nueva edificación hasta la medianería, que no hasta el edificio más próximo existente en la parcela colindante que es aún mayor, es la establecida por el PGOU para los patios de luces en su artículo 7.3.23.2 así como en el apartado 3.2.1 del Documento Básico HS 3 (Calidad del Aire Interior) del Código Técnico de la Edificación, con lo cual se cumplen sobradamente las condiciones de ventilación de las piezas habitables de todos los edificios existentes en la parcela colindante, establecidas tanto por el PGOU como por el CTE. Respecto a la afección sobre vistas destacar que las vistas rectas del edificio existente más próximo al lindero no quedan interferidas por la nueva edificación, y las vistas rectas del resto de edificios de la parcela colindante se encontrarían en una situación similar a la ya existente entre ellos. Respecto a la afección por “soleamiento” queda contestado por las mismas razones ya expresadas en este párrafo.

Por ello considero que la alegación hecha en este sentido no tiene ningún fundamento técnico.

Por tanto puede concluirse que el Estudio de Detalle aprobado inicialmente no incumple las determinaciones de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento Urbanístico en lo que se refiere a “Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes” y “En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes” pues, además de lo anteriormente

Página 5 de 8

Código seguro de verificación: **FRC9Q5DQ69R704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

05-06-2020 12:35:05

Contiene 1 firma digital



Pag. 5 de 8





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

expuesto, las condiciones de ordenación que fija el PGOU para cada uso pormenorizado son la edificabilidad máxima, la ocupación máxima de la parcela y el número de plantas consideradas simultáneamente (art. 4.2.8 del PGOU), condiciones no modificadas por el Estudio de Detalle en la parcela colindante (propiedad de los alegantes)."

d) Supuesta ilegalidad y contradicción del estudio de detalle en relación con el PGOU, excediéndose de su finalidad subordinada y complementaria, por la relación de normativa y jurisprudencia meramente relatada en la alegación denominada "SEGUNDA" en ambos escritos.

Procede desestimar también esta alegación, puesto que, por las argumentaciones contenidas en los apartados anteriores, se deriva que el estudio de detalle se redacta en desarrollo y con amparo en la Normativa del PGOU (Condiciones particulares de la calificación residencial plurifamiliar en bloques abiertos, capítulo decimotercero del Título séptimo de la Normativa), así como por habilitación expresa del estudio de detalle por el planeamiento general, tal y como permite el art. 36.1 de la LOUA, segundo párrafo *in fine*.

e) Petición de anulación o revocación del estudio de detalle por no resultar conforme a Derecho.

Por todo lo hasta aquí expuesto, no procede tampoco acceder a tal petición.

El art. 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LAULA), enumera las competencias propias en materia de ordenación urbanística reconocidas a los municipios andaluces, entre ellas, la elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural. El art. 31.1 de la LOUA reconoce la competencia de los municipios para la aprobación definitiva de los estudios de detalle de ámbito municipal.

El Pleno Municipal tiene atribuida la competencia para los acuerdos de aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de planes y demás instrumentos de ordenación (art. 123.1.i de la LBRL y art. 16.1.i del ROM), previo dictamen de la Comisión Informativa Delegada que corresponda (art. 122.4 de la LBRL y arts. 46 y 55 del ROM).

El R. D. 128/2018, de 16 de marzo, que regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional (RRJFALHN), su art. 3.3.d).7º contempla la emisión de informe previo de Secretaría, en ejercicio de la función de asesoramiento legal preceptivo, para la aprobación, modificación o derogación de instrumentos de planeamiento; que podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente (art. 3.4 del RRJFALHN).

Se somete a votación el expediente, obteniéndose el siguiente resultado:

Página 6 de 8

Código seguro de verificación: **FRC9Q5DQ69R704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

05-06-2020 12:35:05

Contiene 1 firma digital



Pag. 6 de 8





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

- 11 votos a favor emitidos por los/las 4 Concejales/Concejales del Grupo Municipal de Ciudadanos Granada, Sres./Sras.: D. Luis Miguel Salvador García, D. Manuel Olivares Huertas, Dña. María Lucía Garrido Guardia y D. José Antonio Huertas Alarcón y los/las 7 Concejales/Concejales del Grupo Municipal del Partido Popular, Sres./Sras.: D. Sebastián Pérez Ortiz, D. Luis González Ruiz, Dña. Eva Martín Pérez, D. César Díaz Ruiz, Dña. Josefa Rubia Ascasibar, D. Francisco Fuentes Jódar y D. Carlos Ruiz Cosano.

- 10 votos en contra emitidos por los/las Concejales/Concejales del Grupo Municipal Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Cuenca Rodríguez, Dña. Ana María Muñoz Arquelladas, D. José María Corpas Ibáñez, Dña. Raquel Ruz Peis, D. Miguel Ángel Fernández Madrid, D. Eduardo José Castillo Jiménez, Dña. María de Leyva Campaña, D. Francisco Herrera Triguero, Dña. Nuria Gutiérrez Medina y D. Luis Jacobo Calvo Ramos.

- 6 abstenciones emitidas por los/las 3 Concejales/Concejales del Grupo Municipal Podemos Izquierda Unida - Adelante, Sres./Sras.: D. José Antonio Cambрил Busto, Dña. Elisa María Cabrerizo Medina y D. Francisco Puenteadura Anllo y los/las 3 Concejales/Concejales del Grupo Municipal VOX, Sres./Sras.: D. Onofre Miralles Martín, Dña. Beatriz Sánchez Agustino y Dña. Mónica del Carmen Rodríguez Gallego.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo y Obras Municipales, de fecha 20 de mayo de 2020 y de conformidad con lo establecido en los artículos 15, 31, 32, 33, 36 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); y en ejercicio de las competencias atribuidas en el vigente artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y en idénticos términos el artículo 16.1.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº. 185 de 29/09/2014), el Ayuntamiento Pleno, en base a propuesta del Coordinador General, de fecha 12 de mayo de 2020, conformada por el Delegado del Área con fecha 13 de mayo de 2020, **acuerda** por mayoría (11 votos a favor, 10 votos en contra y 6 abstenciones):

PRIMERO: Tener por personada en el procedimiento administrativo a D.^a Francisca Soledad Gómez Comba, en su propio nombre y en condición de interesada, con los consiguientes efectos legales.

SEGUNDO: Desestimar las alegaciones presentadas por D.^a Francisca Soledad Gómez Comba, en nombre propio (sellado por la Oficina de Correos el día 13 de enero de 2020) y en representación de la Mancomunidad de Propietarios Parque de las Infantas, M-4 (con fecha de registro municipal de entrada 13 de enero de 2020), por las argumentaciones contenidas en los fundamentos de Derecho precedentes.

TERCERO: Aprobar definitivamente el estudio de detalle en Paseo del Violón, esquina con la calle Gonzalo Jiménez de Quesada, para ordenación de volúmenes, parcela catastral 6934010VG4163D0001AJ.

CUARTO: Declarar extinguida la suspensión, determinada por el acuerdo de aprobación inicial, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

urbanísticas en el ámbito objeto de este estudio de detalle.

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 en Granada, en la fecha abajo indicada.

Código seguro de verificación: **FRC9Q5DQ69R704R22RF6**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

05-06-2020 12:35:05

Contiene 1 firma
digital

