

28 de marzo de 2019, por el presente se procede a rectificar el error material en los siguientes artículos de dicha Ordenanza.

Donde dice: "ARTÍCULO 4. Sede electrónica. Se crea la sede electrónica del Ayuntamiento, disponible en la dirección URL <https://zafarraya.sedeelectronica.es>"

Debe decir: "ARTÍCULO 4. Sede electrónica. Se crea la sede electrónica del Ayuntamiento, cuya denominación es: sede electrónica del Ayuntamiento de Zafarraya; disponible en la dirección URL <https://zafarraya.sedelectronica.es>".

Donde dice: "ARTÍCULO 14. Acceso al registro electrónico. El acceso al registro electrónico se realizará a través de la sede electrónica de este Ayuntamiento ubicada en la siguiente dirección URL: <https://zafarraya.sedelectronica.es>".

Debe decir: "ARTÍCULO 14. Acceso al registro electrónico. El acceso al registro electrónico se realizará a través de la sede electrónica de este Ayuntamiento ubicada en la siguiente dirección URL: <https://zafarraya.sedelectronica.es>".

Lo que se pone de manifiesto a los efectos oportunos.

Zafarraya, 28 de agosto de 2019.-El Alcalde (firma ilegible).

NÚMERO 4.544

AYUNTAMIENTO DE LA ZUBIA (Granada)

Criterio interpretativo relativo a la implantación de uso principal y compatible en parcelas del PGOU

EDICTO

El Pleno del Ayuntamiento de La Zubia en sesión celebrada el 26 de julio de 2019, aprobó el criterio interpretativo relativo a la implantación de usos principal y compatible en las parcelas en el PGOU de La Zubia, procediendo a la publicación del referido acuerdo así como de la normativa urbanística en el BOP de Granada y en la página web del Ayuntamiento <https://ayuntamiento-lazubia.sedelectronica.es> sección tablón de anuncios.

EXPEDIENTE 3441/2019. PLANEAMIENTO GENERAL (MODIFICACIÓN). APROBACIÓN CRITERIO INTERPRETATIVO A LA IMPLANTACIÓN DE USOS PRINCIPAL Y COMPATIBLE EN LAS PARCELAS EN EL PGOU DE LA ZUBIA.

PRIMERO: Aprobar el siguiente criterio interpretativo relativo a la implantación de usos principal y compatible en las parcelas en el PGOU de La Zubia, según el siguiente informe suscrito por el técnico municipal:

"CRITERIO INTERPRETATIVO RELATIVO A LA IMPLANTACIÓN DE USOS PRINCIPAL Y COMPATIBLE EN LAS PARCELAS EN EL PGOU DE LA ZUBIA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.

2. OBJETO.

3. REGULACIÓN Y PROBLEMÁTICA.

3.1. REGULACIÓN DADA POR EL PGOU.

3.2. PROBLEMÁTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

4. CRITERIO INTERPRETATIVO RELATIVO A LA IMPLANTACIÓN DE USOS PRINCIPAL Y COMPATIBLE EN LAS PARCELAS EN EL PGOU DE LA ZUBIA.

4.1. CONDICIONANTES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS EN LAS ZONAS DE USO CLARAMENTE RESIDENCIAL (RM, RE, RD Y RA) ZONA A.

4.2. CONDICIONANTES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS EN LAS ZONAS DEL CENTRO URBANO "COMPACTAS" (CU Y RI) ZONA B.

CRITERIO INTERPRETATIVO RELATIVO A LA IMPLANTACIÓN DE USOS PRINCIPAL Y COMPATIBLE EN LAS PARCELAS EN EL PGOU DE LA ZUBIA

1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de La Zubia fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 22 de diciembre de 1995 y publicado en el BOP de Granada de fecha 23 de marzo de 1996 y el texto articulado el 1 de octubre de 1998. Se ha tramitado la Adaptación Parcial de la revisión del PGOU de La Zubia a la LOUA, aprobada el 27 de diciembre de 2013 y publicada en el BOP el 6 de julio de 2016.

Son muchos los casos en los que resulta necesario aclaración sobre la implantación del uso compatible y la necesidad o no de que esté materializado el uso principal ya que el PGOU establece un porcentaje de uso principal y compatible sin aclarar el criterio a seguir para su aplicación.

2. OBJETO

Se trata de aclarar en qué casos está permitida la implantación del uso compatible en parcelas con uso característico vivienda. El PGOU no deja claro si estos porcentajes se refieren a la parcela, a la manzana, al sector, etc.

El criterio que viene manteniendo este Ayuntamiento "obliga" a tener materializado el porcentaje de uso principal (normalmente vivienda) para que pueda implantarse el uso compatible (normalmente industrial o público). De este modo, no se permite, por ejemplo, la construcción de un edificio o su cambio de uso si no se tiene el porcentaje correspondiente de uso principal.

Una interpretación más abierta sería incluso considerar el cómputo de usos principal y compatible respecto de la manzana (entendiéndose esta como la unidad básica). Sin embargo, este criterio conllevaría posibles "transferencias" entre distintos propietarios, de esos usos compatibles y principal, y habría que regular en qué casos sería posible este intercambio para no perjudicar los intereses de colindantes. De igual modo, conllevaría una concentración mayor del uso compatible en zonas que tendrían como uso principal el residencial, desvirtuando las intenciones del PGOU.

El presente criterio, pretende flexibilizar la implantación del uso compatible sin desvirtuar la zonificación del Plan General, pero permitiendo la mezcla de usos de forma controlada. Para ello se establecen unos condicionantes y limitaciones que emanan del propio plan, evitando la vulneración de los derechos de los propietarios de parcelas en el ámbito de la "unidad básicas" como consecuencia de la implantación de usos y actividades.

También se quiere dejar claro a qué se hace referencia cuando se habla de porcentajes ya que el PGOU no especifica si se refiere a la edificabilidad permitida, a la superficie construida total, a la superficie sobre rasante, etc.

3. REGULACIÓN Y PROBLEMÁTICA

3.1. REGULACIÓN DADA POR EL PGOU

El PGOU alude a la "unidad básica" en el artículo 4.5. "Ordenanzas específicas de la edificación en suelo urbano y urbanizable", en concreto en los apartados 4.5.1 y 4.5.2. Dentro de éstos, se refiere a la misma en sus primeros incisos sobre usos y en los ordinales 5 sobre tipologías.

Los citados ordinales aluden a la "unidad básica" al objeto de definir la tipología permitida en los siguientes términos:

De todas las tipologías previstas, sólo se permitirán las predominantes en la Unidad Básica en la que se actúe, considerándose como tal aquella que existe al menos en el 50% de la manzana (...).

Sin embargo, en lo relativo a los usos, la norma no concreta lo que debe entenderse por "unidad básica" aun cuando la contempla como ámbito espacial de referencia para su concreción, si bien es cierto que alusión a la manzana en lo relativo a las tipologías supone una pauta orientativa de relevancia.

En la memoria justificativa del PGOU (apartado 5.2.1.) se establece:

"El uso pormenorizado se corresponde fundamentalmente con el ámbito espacial de la manzana o unidad básica, es decir, con aquella agrupación básica de parcelas individuales delimitada en todo su contorno por suelo de uso público, o bien en los bordes de suelo urbano en contacto con el suelo urbanizable o el suelo no urbanizable, delimitado en parte por otra clase de suelo también de carácter privado.

Excepcionalmente dentro de una misma manzana pueden presentarse dos o más usos pormenorizados, en cuyo caso nos encontramos ante una submanzana."

Por otra parte, con objeto de la redacción de modificación puntual, se realizó una consulta a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en la que se explica, que "unidad básica" es un concepto indeterminado, que depende de las circunstancias o hecho urbanístico concreto para el que se interprete:

(...)Por tanto, el Ayuntamiento no puede esperar una respuesta última y precisa sobre el concepto unidad básica porque, nos movemos en un ámbito de interpretación necesariamente puesto en relación con la circunstancia o hecho urbanístico concreto para el que debe interpretarse, e inevitablemente referenciado o sustentado en otros conceptos urbanísticos de mayor precisión y concreción jurídicas.

Por unidades básicas puede entenderse:

- Manzana o agrupaciones de parcelas individuales, según el modelo tradicional de edificación compacta o con patio.

- Agrupaciones básicas de parcelas, en las que se incluyen otras agrupaciones de parcelas individuales, como las correspondientes a la ordenación en edificación abierta, bloques aislados, etc.

- Parcelas singulares por su tamaño y forma de organización.

Por parcela se entiende el ámbito espacial donde se desarrolla la actuación edificatoria y así, el artículo 97.2 de la Ley 7/2002 se refiere a las parcelas y solares como las unidades aptas para la edificación, e igualmente la reciente Ley 7/2015, de Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 26.1 define como parcela la unidad de suelo que tiene atribuida la edificabilidad y el uso o sólo el uso urbanístico independiente."

Pese a lo anterior, este criterio interpretativo no pretende definir el concepto de unidad básica, y tiene en cuenta que, hasta la fecha, se ha mantenido (a la hora de establecer porcentajes de usos) el criterio de considerar como "unidad básica" la parcela; estableciéndose la necesidad de tener materializado el uso principal en la misma para poder implantar el uso compatible; todo ello con los porcentajes marcados del 60% y 40% respectivamente. Se trata de un criterio sumamente restrictivo, que no ha sido objeto de aprobación expresa municipal, lo que justifica el establecimiento de los presentes criterios interpretativos.

3.2. PROBLEMÁTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Resulta poco flexible la interpretación de entender que es necesario tener materializado el uso principal de la parcela, para poder implantar el uso compatible, ya que impide la mezcla de los mismos contrariamente al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible establecido en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015; en concreto:

Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva com-

petencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:

a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.

b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.

c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.

d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.

f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.

g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.

i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el

uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.

j) Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.

k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.

Bajo estas premisas, el fomento de la integración de usos para la conformación de la ciudad debe ser objetivo prioritario de la Administración. El criterio mantenido hasta ahora sobre la implantación de usos no permite la adecuada consecución del mismo, además de carecer de basamento normativo.

Una interpretación más abierta y acorde a la finalidad de la norma y a la realidad social, que permitirá la implantación de usos (siempre dentro de los compatibles) con mayor permeabilidad en el seno del casco urbano.

En el PGOU se establece, en su artículo 2.4 Uso de la Edificación, las situaciones permitidas para los diferentes usos. Como ejemplo, el uso "industria" tanto de 1ª como de 2ª categoría, se permiten tanto en edificios plurifamiliares, como en cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente. La interpretación que se viene aplicando sobre la asignación de usos compatible y principal, no permitiría, en ningún caso, la construcción de edificios de uso exclusivo, dado que siempre habría de estar materializado el uso principal.

Es relevante que el propio PGOU establece que para la industria de 3ª categoría se fomenta la mezcla de usos:

"...toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo."

El criterio interpretativo que se plantea, flexibiliza la implantación de usos en el centro del municipio o áreas "compactas" del término municipal. Se mantiene el criterio actual (aunque se aclara), para las zonas residenciales, todo ello, en aras de no "desvirtuar" las características que se pretenden en cada zona.

Se establecen, por tanto, dos zonas diferenciadas:

A. Zonas con claro carácter residencial, donde es el propio uso principal (vivienda), el que limita la implanta-

ción y concentración de usos compatibles, debiendo materializarse el principal para poder implantar el compatible. Véase como ejemplo, un pequeño negocio en la planta baja de vivienda unifamiliar, siendo el propietario el principal afectado en caso de molestias provocadas por la actividad.

B. Zona centro o "compacta", donde se pretende una ciudad más dinámica y con implantación de usos distintos del principal. Como ejemplo, podría construirse un edificio destinado a actividades comerciales con una edificabilidad máxima del 40% sobre la asignada a la parcela.

4. Criterio interpretativo relativo a la implantación de usos principal y compatible en las parcelas en el PGOU de La Zubia

Desde el punto de vista de la implantación de usos, se establece la parcela como la "unidad básica" sobre la que se asignan los porcentajes de uso principal y compatible establecidos, para cada zona, en el PGOU de La Zubia.

4.1. Condicionantes para la implantación de usos en las zonas de uso claramente residencial (RM, RE, RD y RA) ZONA A.

4.1.1. Podrán implantarse usos compatibles (siempre que así lo permita el PGOU o Plan Parcial), con las siguientes condiciones:

a. Con carácter general, en cualquier parcela podrá implantarse el uso compatible hasta el 40% de la superficie total construida (sobre o bajo rasante), estando el restante 60%, destinado al uso principal.

b. El uso compatible no podrá en ningún caso ser superior al 40% de la edificabilidad asignada a la parcela.

c. No se podrán implantar actividades pertenecientes al uso compatible si no se ha materializado el uso principal. Se incluyen actividades al aire libre que no precisen construcción alguna (almacén de materiales, venta al aire libre, y similares).

d. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar usos temporales que objetivamente no causen molestias, y siempre, por motivos de interés general (aparcamientos provisionales, huertos de ocio, zonas de expansión-ocio públicas, etc.).

4.2. Condicionantes para la implantación de usos en las zonas del Centro Urbano "compactas" (CU y RI) ZONA B.

4.2.1. Podrán implantarse usos compatibles (siempre que así lo permita el PGOU), con las siguientes condiciones:

b. Con carácter general, en cualquier parcela podrá implantarse hasta el 40% del uso compatible respecto de la edificabilidad asignada a dicha parcela, sin resultar obligatoria la materialización del uso definido como principal o característico.

c. No se incluye en el cómputo las construcciones bajo rasante (sótanos o semisótanos), pudiendo destinarse indistintamente al uso principal o al compatible.

d. Podrán establecerse usos provisionales y/o temporales en los solares sin construir, en el 100% de la superficie, siempre que estén dentro de los compatibles, sin perjuicio de las medidas ambientales que resulten aplicables y siempre que no resulten objetivamente

molestos para los vecinos y colindantes. Ejemplos: Aparcamiento al aire libre, terrazas de verano, huertos de ocio, zonas de expansión-ocio público, zonas infantiles, etc."

SEGUNDO: Proceder a su publicación en el BOP de Granada.

Contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, y en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición administrativa de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

La Zubia, 23 de agosto de 2019.-El Concejal Delegado de Urbanismo.

NÚMERO 4.517

COMUNIDAD DE REGANTES DE COLOMERA

Convocatoria junta general ordinaria septiembre 2019

EDICTO

COMUNIDAD DE REGANTES DE "COLOMERA, ACEQUIAS LA VIÑA Y LA VENTA". COLOMERA (Granada)

De conformidad a los artículos 44, 45 y 46 de la Ordenanzas de la Comunidad de Regantes de Colomera de la localidad de Colomera, se convoca a la junta general ordinaria, que se celebrará en el salón de actos del la Cooperativa Ntra. Sra. del Pilar, sita en c/ Portillo de Granada, s/n, el día 28 de septiembre de 2019, a las 17:30 en primera convocatoria, si asiste la mayoría absoluta de los votos de la Comunidad. Si no concurre dicha mayoría, se celebrará en segunda convocatoria el mismo día 28 de septiembre de 2019, a las 18:00 horas, siendo en esta última válidos los acuerdos que se tomen, cualquiera que sea el número de asistentes, a fin de tratar el siguiente orden del día:

1. Elección de tres asistentes para la firma del acta.
2. Presentación de cuentas del ejercicio 2018 y su aprobación si procede.
3. Establecimiento de la cuota correspondiente al 2019.
4. Aprobación si procede de la asociación a Feragua.
5. Valoración y repuesta a los requerimientos presentados por varios comuneros.
6. Ruegos y preguntas.

Colomera, 22 de septiembre de 2019.-El Presidente de la Comunidad, fdo.: Rafael Moreno Milena. ■