NÚMERO 6.554

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

COORDINACIÓN GENERAL DE URBANISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE LICENCIAS

Decreto aprobación de instrucción relativa a cerramiento de balcones

EDICTO

Por medio del presente se hace público, para el general conocimiento, el Decreto de fecha 31 de octubre de 2019 dictado por el Sr. Tte. de Alcalde y Concejal Delegado de Economía, Obras Públicas y Empresas Participadas del Excmo. Ayuntamiento de Granada, cuyo texto literal dice:

"Considerando la propuesta de la Coordinación del Área de Urbanismo en la cual se indica:

"Atendiendo al Decreto de esta Concejalía Delegada de Economía, Urbanismo, Obras Públicas y Empresas Participadas, de fecha 31/10/2019 y a la necesidad de concretar ciertos puntos del mismo, se procede a rectificar y aclarar su contenido con el siguiente informe/propuesta:

De conformidad con la petición de esta Concejalía y atendiendo a la situación en la que se encuentran las distintas peticiones de "cerramiento de balcones" en la Ciudad, y a la necesidad de dar salida a los distintos expedientes abiertos (muchos de ellos en sentido contrario a la información que el propio ciudadano ha recibido por parte de los técnicos del Servicio de Gestión Unificada de Licencias, situación que afecta al principio de seguridad jurídica), hecho que motivaría multitud de expedientes sancionadores vinculados al cerramiento en fachadas, dedicando un elevado número de recursos a ello, tanto humanos como materiales, por lo que resulta urgente establecer un criterio homogéneo en relación al cerramiento de balcones existentes con el propósito de eliminar totalmente la posibilidad de incurrir en discrecionalidad a la hora de informar los mismos.

Con el presente informe se pretende proporcionar la seguridad jurídica necesaria y no solo para la ciudadanía, también para los empleados públicos responsables de informar y proponer resoluciones así como para los órganos municipales competentes para resolver, atendiendo a las siguientes CONSIDERACIONES:

I. Como punto inicial debemos de poner de manifiesto la controversia generada, la cual parte de la interpretación del actual Plan General de Ordenación Urbana (PGOU/2001) en relación con sus predecesores (principalmente y por ser el anterior al presente el PGOU/1985), en relación a los cerramientos de balcones de las fachadas de los edificios, y si éstos han de computarse a efectos de "superficie edificada", situación clara respecto de todos los inmuebles construidos en virtud del PGOU/2001 ya que los edificados bajo la eficacia del citado instrumento de planeamiento les sería de aplicación lo establecido en el art. 7.3.12 de la Normativa Urbanística del PGOU 2001

"Artículo 7.3.12.- Superficie edificada.

1. Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Se incluirá en dicho cómputo la mitad de la superficie construida de los cuerpos salientes cubiertos, siempre que éstos aparezcan abiertos en alguno de sus lados; para cuerpos salientes cubiertos y cerrados se computará la totalidad de dicha superficie. No se considerará la superficie construida de los cuerpos salientes no cubiertos ni la de los elementos salientes.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine.

Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para cuerpos salientes cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos salientes cubiertos y cerrados, la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.) ...".

Artículo que se completa con el art. 7.3.13 del PGOU respecto del cómputo de superficie edificada, precepto que indica que no computa como superficie edificada la superficie correspondiente como elementos salientes (entre otros los balcones) siempre que se mantengan abiertos, computando al 50% si se encuentra abierto en uno de sus lados o al 100% si la cerramiento es total, lo que implicaría en estos casos determinar si existe edificabilidad residual en el edificio en cuestión con objeto de hacer viable la operación —sin entrar a valorar si es necesario o no compra de aprovechamiento urbanístico, lo que no es objeto del presente informe—.

El citado Artículo 7.3.13 del PGOU 2001 indica lo siguiente:

"Artículo 7.3.13. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las condiciones particulares de calificación establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificada se seguirá n las siguientes directrices:

a) No se computará como superficie edificada:

- La de las construcciones bajo rasante de sótanos y/o semisótanos.
- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.
- La superficie de los pasajes de acceso a espacios libes públicos.
- La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
- La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones o cuerpos salientes no cubiertos, y la de los elementos ornamentales de cubierta.
- La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso.

- Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.

- La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.

b) Computarán íntegramente los cuartos destinados a calderas, basuras, contadores, y/u otros de servicios de la edificación análogos, situados sobre rasante en cualquiera de las plantas del inmueble. Se exceptúan

c) Computará al cincuenta por ciento (50%) de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno (1) de sus lados.

d) En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios, o soluciones análogas), sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio."

II. Tal regulación varía en relación a todas las edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigor del PGOU 2001, y construidos bajo la vigencia del PGOU de 1985 (incluidos los procedentes del Plan Comarcal de 1973) donde la regulación en relación a la superficie edificada, los cuerpos salientes, se encontraran o no cerrados en algunas de sus partes o en su totalidad, computaban a efectos de edificabilidad consumida al 100% del edificio en cuestión, es decir que el espacio destinado a balcones/terrazas ya se había computado en la edificabilidad volcada en la parcela y por tanto en la superficie construida sin necesidad de entrar en cómputos de superficie edificada en relación a los mismos (ni menos aún en compra de aprovechamientos, que no se generaban), tal y como se indica en el art. 2.1.4 letra c del PGOU de 1985 "Superficie total edificada" "Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad".

III. Nos encontramos por tanto ante edificios que presentan una situación consolidada en cuanto que han sido edificados bajo un PGOU que establecía unos parámetros respecto de los cuales, el cómputo de superficie edificable en cuestión varia y no se ajusta al nuevo planeamiento (aprobado hace más de 15 años), por lo que nos estaríamos moviendo en una situación de "fuera de ordenación" (o fuera de ordenanza en terminología del PGOU/2001) al encontrarnos con edificios en los que el cómputo de la superficie edificada se hacía respecto de todos los cuerpos salientes —en su totalidad— al 100%, por tanto edificabilidad materializada y consumada con el planeamiento anterior (PGOU 1985), sin que la posibilidad de proceder al cerramiento de los balcones puedan suponer, ahora, un incremento del volumen o de la edificabilidad, que como decimos ya se encuentra consumada o reconocida (en los mismos términos se expresa el Técnico de la Subdirección de Planeamiento en informe de fecha 15/11/2016). Argumento éste que evidentemente no puede ser objeto de aplicación a las edificaciones ejecutadas en el seno del PGOU 2001.

IV. Aparte de la justificación anterior, muchos de los cerramiento existentes (afectando a fachadas internas y externas) en la Ciudad se fundamentan en la mejora de la eficiencia energética e hídrica del inmueble, tal como dispone el artículo 10 de la Ley 49/1960, de 22 1 de julio, sobre Propiedad Horizontal, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, actualmente RDL 7/2015, lo que por otro lado implicaría una mejora de los mismos a efectos de la Inspección Técnica de Edificios.

V. Por tanto, atendiendo a los presentes argumentos, cuando el cerramiento sea viable, es decir, sea posible atendiendo al año de construcción del edificio (necesariamente debe ser una edificación anterior a la entrada en vigor del PGOU 2001), y justificada la mejora de la eficiencia energética de los mismos, deberá presentarse igualmente una propuesta de actuación conjunta con objeto de dar uniformidad a la fachada de los inmuebles objeto de los distintos cerramientos —Art. 7.7.6 de la Normativa Urbanística del PGOU 2001—, por ello deberá aportarse lo siguiente:

1º Deberá aportar junto a la DR o solicitud de licencia, una propuesta conjunta o unitaria por parte de la Comunidad de Propietarios del edificio en cuestión.

2º Deberá presentarse, junto a la documentación inicial, documentación técnica firmada por técnico/a competente, que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, tanto se si trata de un cerramiento o acristalamiento nuevo como si se trata de cambiar uno antiguo preexistente.

3º El cerramiento no podrá alterar de forma negativa las condiciones higiénicas, acústicas o de aislamiento térmico de las piezas habitables que recaigan al balcón o galería objeto de cerramiento.

4º Los cerramientos futuros que se soliciten en el mismo edificio deberán integrarse y adecuarse a la propuesta planteada por parte de la Comunidad de Propietarios del edificio".

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (BOE nº 236, de 2 de octubre de 2015), así como con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, y en uso de las facultades que me confiere la delegación de funciones realizada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 04/07/2019 (BOP de Granada nº 132 de fecha 15/07/2019) y el Decreto de Alcaldía de delegación de fecha 01/07/2019 (BOP nº 128 de fecha 09/07/2019), DISPONGO:

PRIMERO. Aprobar la presente Instrucción relativa al cerramiento de balcones de edificaciones existentes —construidos— con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU de Granada 2001, atendiendo a las condiciones y a los requisitos establecidos en el informe que se reproduce en la presente resolución.

SEGUNDO. La presente Instrucción será aplicable igualmente a los edificios existentes en el ámbito del Conjunto Histórico siempre y cuando no se contradigan la normativa de los Planes Especiales de Protección vigentes, y en las condiciones que se establezcan en los mismos.

Granada, 2 de diciembre de 2019.-El Alcalde-Presidente, P.D. Decreto de fecha 01/07/2019, BOP nº 128, de 9/07/2019, el Concejal Delegado de Economía, Urbanismo, Obras Públicas y Empresas Participadas, fdo.: Luis González Ruiz.

NÚMERO 6.490

AYUNTAMIENTO DE VÁLOR (Granada)

Aprobación definitiva modificación ordenanza fiscal reguladora del IBI e IVTNU

EDICTO

Dª Mª Asunción Martínez Fernández, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Válor (Granada)

HACE SABER: Que al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevada a definitiva la modificación de la ordenanza fiscal reguladora sobre bienes inmuebles y la modificación de la ordenanza reguladora sobre el incremento de Valor de los terrenos de naturaleza urbana, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local

MODIFICACIÓN ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

"Artículo 2. Tipo de gravamen

1. Bienes de naturaleza urbana. El tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aplicable a bienes de naturaleza urbana se fija en el 0,45 por 100.

Artículo 3. Exenciones

Se establece por razones de eficiencia y economía en la gestión recaudatoria del tributo, la exención de los inmuebles rústicos cuya cuota líquida sea inferior a 3,00 euros. A estos efectos, se tomará en consideración la cuota agrupada que resulte de reunir en un solo documento de cobro todas las cuotas de este Impuesto relativas a un mismo sujeto pasivo cuando se trate de bienes rústicos sitos en un mismo Municipio, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77.2 del Texto Refundido de la Ley reguladora de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo."

MODIFICACIÓN ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

"BASE IMPONIBLE

Artículo 6.2. Para determinar el importe del incremento real se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que resulte del cuadro siguiente:

Periodo	*Porcentaje anual*
1 a 5 años	2%
De hasta 10 años	2%
De hasta 15 años	2%
De hasta 20 años	2%

EXENCIONES Y BONIFICACIONES

Artículo 4.3 Se establece el 95% de bonificación de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos y en las transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte, a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

CUOTA

Artículo 7. 1 La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 15%."

Contra la aprobación definitiva, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la provincia de Granada, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Válor, 4 de diciembre de 2019.-Fdo.: María Asunción Martínez.

NÚMERO 6.489

AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ DE BENAUDALLA (Granada)

Aprobación padrón tercer trimestre de 2019 de agua, basura y alcantarillado

EDICTO

D. Francisco Gutiérrez Bautista, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Vélez de Benaudalla (Granada),

HACE SABER: Que mediante resolución de Alcaldía de fecha 2/12/2019, se procedió a la aprobación del siguiente padrón, que a continuación se relaciona:

- Padrón correspondiente al tercer trimestre de 2019, de agua, basura y alcantarillado, por importe de 117.880,96 euros, IVA incluido.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del T.R.L.R.H.C., aprobado por R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, podrá interponerse ante dicho órgano, el recurso de reposición a que se refiera el artículo 108 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Base del Régimen Local, en el plazo de un mes a partir de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, previo a recurso contencioso administrativo ante la Sala Contencioso-Administrativo del Tribunal Su-