



**Administración Local**

**AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN**

**Administración**

**PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO  
INCORPORADO UE19A DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DE ALHENDÍN PROMOVIDO POR CAYÁN  
PROPIEDADES, S.L.**

*PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO UE19A DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALHENDÍN PROMOVIDO POR CAYÁN PROPIEDADES, S.L. EXPTE. NÚM. 2881/2019.*

Mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 21 de agosto sobre PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO UE19A DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALHENDÍN PROMOVIDO POR CAYÁN PROPIEDADES, S.L. EXPTE. NÚM. 2881/2019. se ha aprobado el siguiente acuerdo:

**“Primero:** Desestimar las alegaciones presentadas con fechas 29 de mayo de 2024 y 14 de junio de 2024 por D<sup>a</sup>. Isabel Aragón Sánchez y D. Marcos Iván Espín Ortiz, actuando en nombre y representación de Aragón y Espín S.L., en las que solicitan la declaración de nulidad de la modificación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión de fecha 22 de diciembre de 2020 que según los alegantes harían nula de pleno derecho la tramitación del expediente municipal 2881/2019 al entender que "se ha prescindido absolutamente del procedimiento legal establecido al efecto por falta de notificación personal a esta parte, lo que ha supuesto una manifiesta indefensión al no haber podido alegar nada en defensa de su legítimo derecho en el ámbito" y ello en base a lo dispuesto en el informe técnico emitido con fecha 8 de julio de 2024 por el Arquitecto Técnico Municipal en el que se hace constar que "[...] el alegante no consta como propietario de los terrenos comprendidos en el ámbito de la Modificación del Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y fijación de rasantes en las parcelas A y B de la Unidad de Ejecución N.º 19A" y en virtud de lo dispuesto en el art. 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que dispone que deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle.

No obstante el expediente del citado Estudio de Detalle, tras su aprobación inicial, fue expuesto al público por plazo de veinte días mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 166 de fecha 6 de octubre de 2020, en el Diario Granada Hoy de fecha 7 de octubre de 2020 y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento. También se publicó la documentación

relativa al referido estudio de detalle en la sede electrónica del Ayuntamiento no habiéndose presentado alegaciones al respecto.

Además, en el fundamento de derecho sexto de la Sentencia 3549/2019 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga se recoge lo siguiente:

*"SEXTO.- Es más, incluso aun cuando tal notificación no hubiese tenido lugar, tampoco dicha circunstancia propiciaría la anulación del acto. Como ha puesto reiteradamente esta Sala (a.e. Sentencias de la Sección Primera de 9 de marzo y 12 de noviembre de 2018- recursos 733/16 y 364/12-), citando a tal efecto las Sentencias de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo de 16 marzo 2005 (recurso de casación 2796/2001), 21 de febrero de 2006 (recurso 62/2003) y 12 diciembre 2008 (recurso de casación 2076/2005)*

*"...la omisión del trámite de audiencia en procedimientos no sancionadores no constituye en sí misma o por sí sola ninguna de las dos causas de nulidad de pleno derecho previstas en las letras a) y e) del número 1 del artículo 62 de la Ley 30/1992 [...] Esto es, "ninguna de las causas de nulidad contempladas en el artículo 62 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común resulta aplicable a la simple falta del trámite de audiencia. [...] Por otra parte, la falta de un trámite como el de audiencia, por esencial que pueda reputarse, no supone por sí misma que se haya prescindido total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido (STS de 13 de octubre de 2000 -recurso de casación 5.697/1995-), que puede subsistir aun faltando la sin duda decisiva audiencia del interesado, por lo que tampoco le afecta, en principio, la causa de nulidad de pleno derecho prevista en la letra e) del art. 62 LRJPAC."*

**Segundo:** Desestimar las alegaciones presentadas con fecha 14 de junio de 2024 por D<sup>a</sup>. Isabel Aragón Sánchez y D. Marcos Iván Espín Ortiz, actuando en nombre y representación de Aragón y Espín S.L. en las que exponen "[...] que se pretende ejecutar la urbanización por fases ...]", "[...] que el Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente atenta directamente al principio de equidistribución de beneficio y cargas, vulnerando el documento de la reparcelación aprobado. [...]" y que el Proyecto de Urbanización incumple las exigencias del planeamiento general del municipio, habiendo modificado las determinaciones contenidas en la ficha de la UE-19, estando dicha desestimación fundamentada en lo dispuesto en el informe técnico emitido con fecha 16 de julio de 2024 por el Arquitecto Técnico Municipal, informe técnico del siguiente tenor literal:

[...] En relación a las alegaciones presentadas:

El Estudio de Detalle expdte. 2880/2019 para el que se solicitó tramitación, propuso la modificación del Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes y fijación de rasantes en la UE-19A, aprobado definitivamente en Pleno de 29 de Septiembre de 2006 .

En dicho Estudio de Detalle se definían las siguientes parcelas y usos:

En el Estudio de Detalle que nos ocupa, propuso establecer el uso pormenorizado Residencial Unifamiliar Intensiva en las dos parcelas propuestas, al tratarse de uso característico dentro del uso global "Desarrollos especializados de vivienda unifamiliar", quedando establecido del siguiente modo:

En la memoria quedan justificados los extremos establecidos en el art. 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como el art. 15, apartados 1 y 2 de la LOUA y el art. 2.6 del PGOU de Alhendin.

El Estudio de Detalle presentado cuenta con informe favorable emitido por el Ministerio de Defensa con referencia 342-UZ/D-08-060-000-0037.

Estudiada la documentación contenida en el Estudio de Detalle presentado, se informó que las propuestas realizadas se ajustan al planeamiento superior, siendo técnicamente correctas y no contradictorias con la Legislación Urbanística.

Dicho Estudio de Detalle no afectó al resto del ámbito de la UE-19A, ni tampoco se ha propuesto ni aprobado la ejecución del Proyecto de Ejecución por fases, contemplando éstas obras de urbanización la ejecución de las mismas respecto a la totalidad del ámbito del API UE-19A del PGOU de Alhendin, ajustándose a las estipulaciones que se marcan en el PGOU y Estudio de Detalle antes mencionado.

En cuanto a la densidad de vivienda, tal como se describe en el Estudio de Detalle que comprendía las parcelas A y B del Plan Especial UE 19-A, expediente Urban 19/06:

“...El número total de viviendas, según adjudicación notarial realizada conjuntamente con la reparcelación, es de 20 viviendas para las parcelas A y B, lo cual se respeta adjudicándose éstas a las A.1 y B.1”

La licencia de obras solicitada y otorgada a Cayan Propiedades Sociedad Limitada, comprende la ejecución de 16 viviendas, de las cuales 8 se ejecutarán en la parcela A y 8 en la parcela B.

Es por lo que bajo el criterio de éste técnico, en base a lo anteriormente expuesto, se tiene a bien desestimar las alegaciones presentadas.”.

**Tercero:** Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización del Área de Planeamiento Incorporado Unidad de Ejecución Nº 19A del Plan General de Ordenación Urbanística de Alhendín promovido por Cayán Propiedades, S.L. y presentado con fecha 5 de enero de 2021 por D. Antonio Luis Carvajal Rodríguez.

Conforme al informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 29 de septiembre de 2021 se deberán cumplir las siguientes condiciones:

“- Se han recabado informes de las compañías suministradoras, no obstante previo a la recepción de la urbanización se deberán aportar los vistos buenos de las compañías suministradoras ( Emasagra, Endesa, Telefonica...) respecto a la ejecución de las obras de urbanización.

- La Comunidad de Regantes de la Acequia de Alhendin ha emitido informe de las condiciones respecto a la reposición de la acequia, no obstante previo a la recepción de las obras de urbanización se deberá aportar visto bueno referente al cumplimiento de lo que se establezca entre ambas partes.

- En el caso de instalación de transformadores, éstos se rematarán con cubierta inclinada de teja cerámica, para mejorar la estética de la zona.

- El PGOU en su artículo 7.119 requiere para cualquier nuevo desarrollo la implantación de red de gas, no obstante, bajo el criterio de éste técnico queda justificado el cumplimiento de este apartado.

- Se deberá recabar informes de los técnicos competentes en relación a los apartados de este proyecto para los que este técnico no tiene competencias.

- El PGOU en su artículo 6.15, sobre criterios generales de Ordenación, determina en su apartado 8: se preverán emplazamientos adecuados sobre los viales para la ubicación de los contenedores de residuos, que en su momento deberán quedar acotados mediante elementos físicos. Nunca podrán entenderse incluidos en los suelos de cesión obligatoria, ya sean equipamientos o espacios libres, debiéndose sumar su superficie a la de estos. El mismo criterio anterior se aplicara en el caso de elementos de infraestructuras como transformadores, depósitos de gas, etc. Es por lo que previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización se deberá dar cumplimiento a lo anteriormente expuesto.

- Previo a la recepción de las obras de urbanización se deberán definir y ejecutar las instalaciones y plantaciones de las “Zonas Verdes” proyectadas.”

Asimismo, conforme al informe-propuesta de calificación ambiental emitido con fecha 29 de junio de 2021 por la Unidad de Asistencia Técnica a Municipios de Diputación de Granada, finalizada la actuación, el titular remitirá al Ayuntamiento la siguiente documentación:

“- Documentación acreditativa de la Autorización de la Instalación y Puesta en funcionamiento de la instalación eléctrica, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Economía, Innovación y Ciencia.

- Certificación suscrita por el director técnico del proyecto, en el que se acredite el cumplimiento de las medidas propuestas en él y las medidas correctoras impuestas en el presente informe.”

**Cuarto:** Publicar el acuerdo adoptado en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada y en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

**Quinto:** Notificar el acuerdo adoptado a los interesados con expresión de los recursos procedentes.

Se efectúa la presente publicación en cumplimiento del artículo 141.4 del Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

En Alhendín, a 16 de septiembre de 2024  
Firmado por: Francisco Rodríguez Guerrero