



**Administración Local**

**AYUNTAMIENTO DE GUADIX**

Urbanismo

## APROBACION DEFINITIVA INNOVACION PGOU PARA MODIFICACION DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA EN PARCELA SITA EN AVDA. BUENOS AIRES 135 DE GUADIX

*APROBACION DEFINITIVA INNOVACION PGOU PARA MODIFICACION DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA EN PARCELA SITA EN AVDA. BUENOS AIRES 135 DE GUADIX*

### ANUNCIO

El Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Guadix,

**HACE SABER:**

Que el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 24 de Febrero de 2026, adopto entre otros, el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar definitivamente la "INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GUADIX, PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN PARCELA sita en Avda. Buenos Aires, 135.

El ámbito del documento de innovación está constituido por cuatro inmuebles de referencias catastrales (8899022VG8289H0001HO, 8899022VG8289H0002JP, 8899022VG8289H0003KA y 8899022VG8289H0004LS) ubicados en un solar colindante con la Avda de Buenos Aires, antigua Carretera N-342, presentando también fachada a la calle Tarifa.

El objeto de la "INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GUADIX. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN PARCELA Avda. Buenos Aires, 135" es la modificación del uso pormenorizado de manzana definida en el PGOU de Guadix mediante el cambio de la tipología establecida en la Ordenanza Vivienda Unifamiliar Compacta (UC-2) vigente por la Ordenanza Manzana Semicerrada Baja (MCB-2) que se propone, manteniendo el mismo uso global residencial de la zona de suelo urbano, así como las mismas alineaciones y alturas. No obstante, con el cambio de tipología se añade como uso pormenorizado compatible el de Residencial Plurifamiliar junto a los permitidos de Residencial Unifamiliar y Alojamiento Colectivo en grado 1 y 2.

SEGUNDO. Remitir la documentación completa de la Innovación del Plan General de Ordenación Municipal al Registro autonómico de instrumentos de ordenación urbanística y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

TERCERO. Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido del articulado del Plan General de Ordenación Municipal, estando también a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

CUARTO.- Comunicar, por el presente, a los interesados que, contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse:

A) Directamente, Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Granada, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la notificación del presente acuerdo, sin perjuicio de que puedan interponer cualquier otro recurso que se estime conveniente; todo ello de conformidad con lo establecido en los arts. 10, 14, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, conforme a la redacción dada por la L.O. 19/2003, de 23 de diciembre.

B) Potestativamente, Recurso de Reposición ante el Pleno de la Corporación en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación del presente acuerdo. De presentarse Recurso Potestativo de Reposición, no podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo hasta tanto no sea aquél resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta. Contra la resolución expresa o presunta del Recurso Potestativo de Reposición, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo establecido en el art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, según redacción dada por el artículo primero de la Ley 4/1999, de 13 de enero, sin perjuicio de que puedan interponer cualquier otro recurso que tengan por conveniente.”

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 40 de la Ley 7/2022, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y art. 19 del Decreto 2/2004 de 7 de enero, se ha procedido a su inscripción y depósito en el Registro Municipal de instrumentos de planeamiento con el ordinal 42 y en el Registro Autonómico con el numero 10.962 del Libro de Registro de Guadix, Sección Instrumentos de planeamiento, nº expte.: 18-008322/26.

Depositado y Registrado la Innovación del PGPU en terrenos sitos en Avda. Buenos Aires nº 135 en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados y en el Registro Autonómico, habiéndose remitido una copia del documento técnico aprobado a la Consejería competente en materia de urbanismo, según lo previsto en los arts. 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, procede la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el art. 70-2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, al que remite el artículo 41-1, inciso final, de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se hace público para general conocimiento, de acuerdo con lo establecido en el art. 41 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, art. 134 en relación con el 138 del R.D. 2159/78 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, vigente en Andalucía en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2002.

## **INNOVACION AL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE GUADIX.**

PROPUESTA DE MODIFICACION DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA EN PARCELA

Avda. Buenos Aires, 135

Promotor: ANTONIO GARCIA GARCIA.

Arquitecto: EMILIO GARCIA HERNANDEZ.

### **MEMORIA**

#### **1.PROMOTOR.-**

Antonio García García con domicilio en Avda. Buenos aires, 135 de Guadix y DNI 24.163.268-C.

## 2. OBJETO.

Se redacta la presente INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GUADIX PARA LA SUSTITUCIÓN DE ORDENANZA que el Plan General de Ordenación Urbana de Guadix fija para la parcela propiedad del promotor, situada en Avda. Buenos Aires de la localidad de Guadix, al objeto de sustituirla por otra de similares características que permita la implantación de la edificación con tipología plurifamiliar.

La ordenanza de edificación que el Plan General de Ordenación Urbana de Guadix establece es la correspondiente a UC-2 (Vivienda Unifamiliar Compacta), con uso global de Residencial permitiendo como compatibles los usos pormenorizados de Residencial Unifamiliar y Alojamiento Colectivo en grado 1 y 2, se pretende sustituir por la MCB-2 (Manzana Semicerrada Baja), con idénticos uso global y pormenorizado a la anterior al que añade el de Residencial Plurifamiliar como compatible, al único efecto de poder proceder a iniciar la reforma y ampliación de un edificio existente en la parcela, susceptible de poder ser compartimentado en varias unidades independientes propias de la tipología residencial plurifamiliar.

## 3. DESCRIPCION DE LA PARCELA.

La parcela objeto de la presente propuesta se encuentra ubicada en la Avenida Buenos Aires de Guadix y ocupa la esquina conformada por esta y la calle de la barriada Tarifa. Tiene una superficie neta de 1.560.00 metros cuadrados y la longitud de sus fachadas es de 29.40 metros hacia la Avenida Buenos Aires y de 42.06 metros hacia la calle Tarifa.

Presenta una hondonada o depresión con respecto a ambas vías y en su interior se encuentra una edificación con dos plantas de alzada sobre el plano del terreno, parte de la cual se pretende reformar.

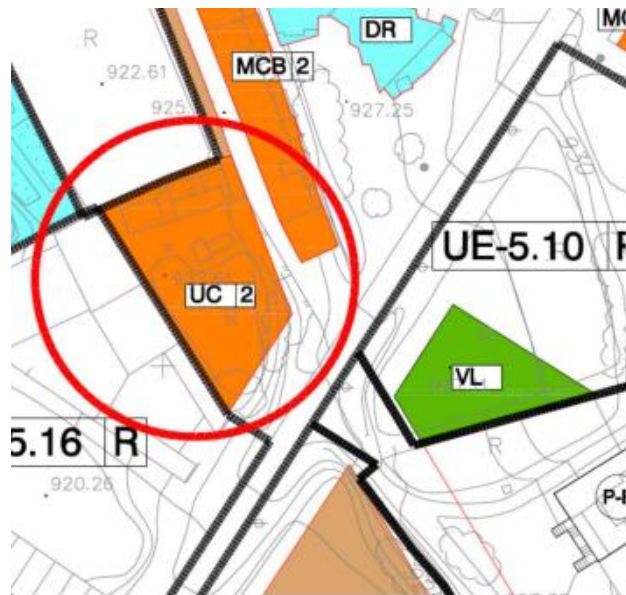
Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Guadix como finca número 20668 al Tomo 1980, Libro 416 de Guadix, Folio 146, Inscripción 12. con fecha 15 de marzo de 1999. Su referencia catastral es 8899022VG8289H.

## 4. ANTECEDENTES.

Actualmente la documentación del P.G.O.U. de Guadix define de manera precisa tanto las alineaciones como las condiciones urbanísticas de aplicación a la parcela objeto de la presente propuesta como suelo urbano consolidado así como los usos global y pormenorizado permitidos.

La Ordenanza de edificación asignada corresponde la de Vivienda Unifamiliar Compacta (UC-2) que permite la construcción de viviendas con tipología unifamiliar en edificios de dos plantas de alzada y una ocupación de suelo no superior al 70% de la superficie de la parcela, permitiendo la construcción de una planta de ático cuya superficie no supere la mitad de la planta inferior. La edificabilidad, por tanto, sería de 1.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación se suelo máxima	70% s/ 1.560.00 m <sup>2</sup> = 1.092.00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima	1.092.00 m <sup>2</sup> x 2 plantas = 2.184.00 m <sup>2</sup>
Torreones	50% s/ 1.092.00 m <sup>2</sup> = 546.00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima total autorizada	2.184.00 m <sup>2</sup> + 546.00 m <sup>2</sup> = 2.730.00 m <sup>2</sup>
Uso Globa	RESIDENCIAL
Tipología	Agrupación Vivienda Unifamiliar Compacta Usos Pormenorizados Residencial Unifamiliar  Alojamiento Colectivo 1  Alojamiento Colectivo 2 (en edificio completo)



A las parcelas situadas en la alineación opuesta a la calle en Barriada Tarifa, el PGOU le asigna como Ordenanza de edificación la de Manzana Semicerrada Baja con idéntico uso global como Residencial, pero autorizando como compatibles los mismos usos pormenorizados que en la Ordenanza UC además del Residencial Plurifamiliar.

En esta Ordenanza la edificación está limitada a dos plantas de altura y la ocupación será del 100% para la planta baja y del 80% para la planta superior, correspondiendo una edificabilidad de 1.80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 5. PROPUESTA.

Es interés por parte del promotor proponer la sustitución de la Ordenanza de edificación existente en la parcela por otra, que sin alterar el uso global en la zona, sea compatible con el uso pormenorizado de Residencial Plurifamiliar sin afectar en absoluto la ordenación estructural establecida en el PGOU ni pretender alterar las condiciones urbanísticas esenciales de edificabilidad y alturas máximas ya autorizadas.

De esta forma se pretende modificar la Ordenanza actual (UC-2) por la MCB-2, Manzana Semicerrada Baja, limitando la edificabilidad a 1.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, al objeto de no incrementar la edificabilidad ya reconocida por la ordenanza anterior.

#### 6. JUSTIFICACION.

La intención de sustituir la ordenanza de edificación en la parcela viene justificada por la necesidad de flexibilizar el programa de usos y ajustarlo a las necesidades de la demanda al objeto de facilitar la viabilidad de la intervención posterior sin incidir en las condiciones generales para el entorno que el propio PGOU establece ni aumentar el aprovechamiento lucrativo del terreno.

#### 7. INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.

Esta propuesta no ejerce ninguna influencia en la ordenación propuesta por el Plan General de Ordenación urbana de Guadix ya que no pretende introducir modificación sustancial alguna que altere la ordenación estructural del mismo ni aumentar el aprovechamiento lucrativo del suelo, debiendo ser considerada como una sustitución de la Ordenanza de aplicación para ajustarla a la demanda actual. Consideramos que esta innovación al planeamiento no requiere de nuevas soluciones para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones ya establecidos en la ordenación estructural del propio PGOU de Guadix por lo que no es preciso la introducción de mejoras para el bienestar de la población (art. 36.2.a LOUA). Esta iniciativa se plantea al amparo del artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de forma que la modificación de la Ordenanza de

aplicación para ajustarla a la demanda actual, se puede considerar como mejora para el bienestar de la población y que la presente innovación se funda en el mayor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística

#### 8. DOCUMENTACION.

Consideramos la documentación que se presenta como adecuada e idónea para el completo desarrollo de la propuesta en función de su naturaleza y alcance, conteniendo las determinaciones aplicables resultantes de la innovación. Esta documentación se establece por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos (art. 36.1 LOUA).

#### 9. PROCEDIMIENTO.

De acuerdo al artículo 36 de la Ley 7/2002, la competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación cuando no afecten a la ordenación estructural corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de la misma Ley.”

En Guadix a 22 de junio de 2026

Firmado por: Jesus Rafael Lorente Fernandez- ALCALDE PRESIDENTE