

**MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE UNIDAD VECINAL EGABRENSE SOBRE LA POSIBLE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CABRA, CONCRETAMENTE EN EL ARTÍCULO 7.114 DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS.**

Nos consta que se han presentado en nuestro ayuntamiento varias solicitudes destinadas al cambio de uso de locales comerciales a viviendas. Dichas solicitudes (al menos las que conocemos) han sido informadas negativamente por los servicios técnicos municipales del área de Urbanismo y por motivos coincidentes que posteriormente detallaremos.

En los informes urbanísticos realizados en contestación a estas solicitudes se enumeran de manera exhaustiva las condiciones necesarias que pudieran permitir la adecuación de los actos solicitados a las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos vigente y a las normas urbanísticas en ellos contenidos.

Así, los citados informes técnicos se manifiestan de la siguiente manera en relación con los apartados que a continuación se reflejan:

**1º.- Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.**

- En los casos que conocemos se informa que el cambio de uso se ajusta a las condiciones de parcela establecidas en la normativa urbanística de aplicación.

**2º.- Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.**

- Igualmente, las solicitudes son conformes con las condiciones reflejadas en las normas urbanísticas del PGOU.

**3º.- Alineaciones y rasantes.**

- Cumplen con las normas urbanísticas.

**4º.- Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos, patios y construcciones auxiliares.**

- En todos los casos las edificaciones proyectadas cumplen con los parámetros urbanísticos establecidos.

**5º.- Condiciones de calidad e higiene, de seguridad de dotaciones y servicios de los edificios.**

- En este apartado, lógicamente, se velará porque se cumplan estas condiciones en los preceptivos proyectos.

**6º.- Condiciones de estética.**

- Las viviendas proyectadas se adaptan en diseño y composición con el ambiente urbano en el que se encuentran situadas.

**7º.- Condiciones particulares del uso residencial.**

- Las viviendas proyectadas tienen la consideración de vivienda exterior, cumpliendo con el programa mínimo exigido en el artículo 7.111 de las normas urbanísticas de nuestro PGOU, toda vez que las diferentes piezas con las que cuenta cumplen con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de la legislación vigente.
- Dentro de este apartado se incluye la referencia al artículo 7.114 de las normas urbanísticas, relacionado con la dotación de aparcamientos, cuyo tenor literal es el siguiente:
  - 1. En uso residencial, cuando el número de viviendas proyectadas exceda de cuatro (4) se preverá una plaza de aparcamiento por cada vivienda proyectada, salvo en solares de superficie inferior a trescientos cincuenta (350) metros o tengan una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros, o esté situado en calles de cuatro (4) metros o menos de anchura. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción, entendiéndose por cochera el espacio destinado al estacionamiento de uno o dos vehículos con acceso directo y a nivel desde la vía pública.
- Esta prescripción normativa no la cumplen ninguna de las solicitudes de cambio de uso que conocemos, por diferentes motivos.

## **8º.- Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.**

- Existen las dotaciones y equipamientos suficientes previstos para las parcelas en cuestión.

De lo anteriormente expuesto podemos deducir que las solicitudes de cambio de uso de local a vivienda (al menos, las que conocemos), cumplen con todos los requisitos que contienen los preceptos urbanísticos vigentes tanto a nivel autonómico como local, salvo la referida a la dotación de aparcamientos reseñada en el artículo 7.114 de las normas urbanísticas incluidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra.

Lógicamente, los servicios técnicos de nuestro ayuntamiento cumplen taxativamente en sus informes denegatorios con la legislación vigente, no pudiendo ser de otra manera. Ahora bien, cabría reflexionar si sería adecuada la modificación de la redacción incluida en el artículo 7.114 de nuestras normas urbanísticas. Esta consideración viene derivada por los siguientes motivos:

- Entendiendo las consideraciones recogidas en el PGOU egabrense encaminadas a mejorar la situación de los aparcamientos de nuestra ciudad, no parece muy lógico que las solicitudes objeto de la presente moción sean desestimadas cuando cumplen con todos los requisitos urbanísticos, a nuestro juicio de una mayor importancia que el recogido en el artículo 7.114, sobre todo porque dichas solicitudes están enmarcadas en zonas que no están tensionadas en relación con el número de aparcamientos utilizables.
- Los inmuebles donde se encuentran las solicitudes en cuestión están contruidos antes de la entrada en vigor del PGOU actual.
- Los locales objeto de la posible conversión carecen de uso comercial y su transformación en viviendas permitiría poner en valor inmuebles habitables, de los que tan necesitados está nuestra ciudad.
- Estas nuevas viviendas, lógicamente, estarían situadas en planta baja, por lo que podrían aumentar la oferta de espacios habitacionales dirigidos a personas mayores o con movilidad reducida.

Por todo lo anteriormente expuesto es por lo que proponemos al ayuntamiento pleno para su posible aprobación los siguientes puntos de acuerdo:

- Los servicios técnicos municipales del área de Urbanismo de nuestro ayuntamiento estudiarán la viabilidad de realizar una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra encaminada a la modificación del artículo 7.114 de las normas urbanísticas de dicho plan con el propósito de permitir la conversión de locales comerciales sin uso en vivienda, siempre y cuando se cumpla con el resto de condicionantes establecidos en esta norma municipal.
- La modificación de este apartado se planteará para aquellas zonas donde no exista una notable tensión por dificultad patente para el aparcamiento de vehículos, manteniéndose donde se estime oportuno.

Cabra, 15 de abril de 2025

PORTAVOZ GRUPO MUNICIPAL UVEga

Fdo.- Manuel Carnerero Alguacil

**SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA.-**