



SECRETARÍA GENERAL

Asunto.- Estudio de Ordenación para la delimitación, ordenación detallada programación de la actuación de mejora urbana en parcela denominada Granada 92.

DILIGENCIA

EXPEDIENTE 16393/24 URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha treinta de agosto de dos mil veinticuatro.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General
Gustavo García-Villanova Zurita

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 114



**ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA
LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN
DETALLADA Y PROGRAMACIÓN
DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA
EN SUELO URBANO SOBRE LA
UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL
DE REFORMA INTERIOR DE
ALMANJAYAR,
INCREMENTANDO EL
APROVECHAMIENTO
URBANÍSTICO DE LA PARCELA
DENOMINADA “GRANADA 92”
(GRANADA)**

Promotor: **KLARIUM CONSULTORES, SL**
Redactor: **JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-
ASOCIADOS (Abogados)**



Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 2 de 114



Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 3 de 114



Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 4 de 114



ÍNDICE.

PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

1.- MEMORIA.

1.1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO.

1.1.1.- INFORMACIÓN.

- a.- Situación actual del ámbito. Situación de la parcela. Condiciones actuales de uso y edificación. Origen de la propiedad. Evolución. Segregación de la propiedad original. Intentos de edificación.
- b.- Condiciones de ordenación territorial y urbanística. Según el PERI "Almanjayar". Según el PGOU vigente. Condiciones urbanísticas de la manzana completa: la segregación en dos ámbitos de calificación.
- c.- Condiciones urbanísticas reconocida por el Ayuntamiento de Granada.
- d.- Afecciones sectoriales.
- e.- Identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, propiedades, ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

1.1.2.- DIAGNOSTICO.

- a.- Estado actual. Degradación, inadecuación y deterioro. Insuficiencia en la consolidación del uso propuesto por el planeamiento.
- b.- Posibles alternativas.
- c.- Necesaria dignificación de la zona.
- d.- Necesidad de dotación de equipamientos de carácter universitario y complementario.
- e.- Paisaje.

1.2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

1.3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

1.3.1.- CONDICIONES PREEXISTENTES. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

- a.- El PGOU vigente en Granada y el carácter transitorio del ámbito por incorporación del PERI "Almanjayar" a la ordenación del Plan General. Clase y

- desarrollo de una actuación de transformación. Condición de solar de las parcelas.
- b.- Aprovechamiento urbanístico preexistente.
- c.- Condiciones urbanísticas de la zona de suelo urbano donde se ubica la parcela. Determinaciones de carácter global y pormenorizado del área.
- d.- Edificabilidad global y densidad de viviendas existente en la zona de suelo urbano donde se ubica la parcela.
- e.- Legislación aplicable. El TRLSRU. Suelo urbanizado y la posibilidad de actuación sobre el mismo a través de actuaciones de dotación. Contenido de la LISTA y su Reglamento. Suelo urbano: propuesta de desarrollo de una actuación de mejora del suelo urbano. Contenido del Estudio de Ordenación (EO).

1.3.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

- a.- Justificación detallada de la propuesta contenida en el Estudio de Ordenación (EO).
- Alternativas de ordenación.
- b.- Justificación de la mejora urbana respecto a la situación actual y la ordenación vigente.
- Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas
- c.- Incidencia de la propuesta en la ordenación general.
- No afección a elementos de ordenación estructural. Condiciones de edificabilidad y densidad global de la zona de suelo urbano después de la propuesta.
- Determinaciones de ordenación pormenorizada. Descripción de la propuesta. Cuadro de superficies.
- Adecuación de la ordenación a las condiciones de edificación actual de la zona y a las previsiones de la ordenación urbanística para la misma.
- Adecuación de la propuesta a las tipologías edificatorias reguladas en el PGOU vigente.
- Adecuación de los usos propuestos a las condiciones y características de la zona de suelo urbano.
- d.- Obligaciones de la promoción vinculadas al desarrollo de la propuesta como actuación de mejora urbana.
- Incremento de aprovechamiento.
- Incremento para dotaciones locales. Propuesta de cesión de parcelas.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 4

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 5 de 114



-Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento. Propuesta de cesión de parcela.
e.- Condiciones de la ordenación detallada:
-Establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación.
-Definición de la malla urbana:
-Trazado y las características de la red viaria.
-Fijación de las alineaciones.
-Superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios
-La localización de las parcelas destinadas a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.
-Descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos.
-Delimitación del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela.
-Características y los trazados de las redes de infraestructuras
-Compatibilidad de usos.
-Ordenanzas de edificación.
-Ordenanzas de urbanización.

1.3.3.- DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

a.- Tramitación.
b.- Concreción de la ordenación.
c.- Ejecución de la propuesta.

1.3.4. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

a.- Descripción de las posibles afecciones.
b.- Evaluación ambiental estratégica.
c.- Evaluación de impacto en la salud.

1.4.- MEMORIA ECONÓMICA.

1.4.1.- Viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.
1.4.2.- Determinaciones sobre la programación y ejecución de la actuación.
1.4.3.- Aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución.
1.4.4.- Delimitación del ámbito de ejecución y forma de ejecución.

1.4.5.- Programación de la ejecución.
1.4.6.- Evaluación económica de la ejecución.
1.4.7.- Sostenibilidad económica de la actuación. Implantación de servicios y su mantenimiento. Estimación de ingresos derivados de la ejecución del ámbito.
-Implantación de servicios y su mantenimiento.
-Estimación de ingresos derivados de la ejecución del ámbito.
1.4.8.- Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana.

2.- NORMATIVA URBANÍSTICA y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

TÍTULO PRELIMITAR. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto.
Artículo 2.- Ámbito de aplicación.
Artículo 3.- Interpretación.
Artículo 4.- Generalidades.
Artículo 5.- Documentos que integran el Estudio de Ordenación. Valor de los mismos.
Artículo 6.- Primacía de los documentos en caso de discrepancia.

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 7.- Condiciones de la zona de suelo urbano donde se incluye la actuación de mejora. Uso global, densidad global y edificabilidad global.
Artículo 8.- Calificaciones pormenorizadas-detalladas en la actuación de mejora. Usos característicos y compatibles.
Artículo 9.- Utilización de espacios libres de edificación.
Artículo 10.- Usos complementarios de la edificación.
Artículo 11.- Obligación de ejecución de la actuación. Plazos.
Artículo 12.- Parcelación.

TÍTULO SEGUNDO.- NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 13.- Normas generales de edificación. Conceptos.
Artículo 14.- Normas particulares de edificación carácter lucrativo.
Artículo 15.- Tratamiento de los espacios libres de edificación dentro de las parcelas lucrativas.

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Artículo 16.- Zona de espacios libres y/o zonas verdes.

Artículo 17.- Reservas de superficie construida.

TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

Artículo 18.- Conceptos generales.

Artículo 19.- Dimensiones y características de los elementos que conforman la edificación según el uso.

Artículo 20.- Accesibilidad.

Artículo 21.- Condiciones de calidad, seguridad y salubridad de la edificación.

Artículo 22.- Condiciones de dotaciones y servicios de la edificación.

Artículo 23.- Condiciones ambientales y estéticas de la edificación.

Artículo 24.- Condiciones generales de las instalaciones deportivas.

Artículo 25.- Condiciones generales de la urbanización interior y de las zonas de espacios libres y/o zonas verdes.

3.- CARTOGRAFÍA.

3.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

3.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

3.1.1.- Situación.

3.1.2.- Topográfico.

3.1.3.- Catastral. Catastral con parcelas georreferenciadas.

3.1.4.- Estado actual. Edificaciones, construcciones e instalaciones.

3.1.5.- Redes de servicios.

3.1.6.- Calificación urbanística según el PGOU/01 y el PERI "Almanjayar".

3.1.7.- Zona de suelo urbano donde se incluye la actuación de mejora. Condiciones globales.

3.2.- ORDENACIÓN.

3.2.1.- Clasificación y categoría de suelo.

3.2.2.- Calificación pormenorizada (sustitución del planeamiento vigente).

3.2.3.- Alineaciones y rasantes (sustitución del planeamiento vigente).

3.2.4.- Parcelación propuesta.

3.2.5.- Suelo de cesión para dotaciones.

4.- RESUMEN EJECUTIVO.

5.- ANEXOS.

1.- Documentación fotográfica del estado actual.

2.- Estudio de la zona de suelo urbano delimitada por el PGOU/01, donde se incluye el ámbito de mejora urbana. Condiciones globales.

3.- Justificación de la condición de promotor.

4.- Identidad de los propietarios y titulares de otros derechos reales en los últimos cinco años.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 6

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R702R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 7 de 114



**ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA
DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y
PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE
MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA
UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE
REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR,
INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO
URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA
"GRANADA 92" (GRANADA)**

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 7

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 9 de 114



PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA.

El promotor de la propuesta de la actuación de transformación de mejora urbana y del Estudio de Ordenación¹ para el desarrollo de dicha actuación de transformación, en la clase de suelo urbano según el vigente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Granada (PGOU/01) y, por remisión de éste según las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior de "Almanjayar" (PERI "Almanjayar"), es **KLARIUM CONSULTORES, SL**, en su condición de titular de solicitud en dación de pago en procedimiento concursal, sobre la parcela afectada, y según se justifica en la documentación anexa,

El presente documento y proyecto se redacta por **Jesús María Hidalgo Tallón**, abogado.

¹Artículos 25 y 69 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R702R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

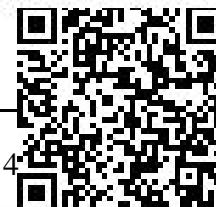
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 10 de 114



Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

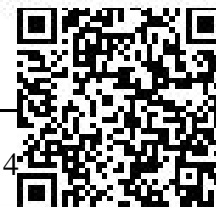
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 11 de 114



1.- MEMORIA

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 11

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

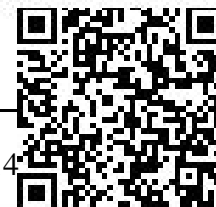
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 12 de 114



Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 13 de 114



1.1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNOSTICO.

1.1.1.- INFORMACIÓN.

Según la Disposición transitoria tercera del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RGLISTA), sobre "modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes", "en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa", teniendo en cuenta que dichos "instrumentos se ajustarán a las disposiciones" del Reglamento "y, en particular, a las siguientes: a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística (...). b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82, con las siguientes particularidades".

La manzana denominada 03-1 delimitada por el Plan Especial de Reforma Interior de Almanjayar (PERI), presenta unas condiciones de ordenación urbanística contradictorias si se compara el contenido del PERI con el del PGOU vigente en Granada. Pero además, el nivel de abandono de la mayor parte de la superficie de la manzana obliga a actuar sobre la misma mejorando sus condiciones de degradación actuales. La manzana ordenada por el PERI como equipamiento, actualmente está segregada en dos espacios perfectamente diferenciados, constituyendo parcelas catastrales y propiedad independientes: por un lado unas instalaciones deportivas totalmente abandonadas con construcciones inacabadas que conforman la mayor parte de la superficie de la manzana; y por otra, una parcela edificada y ocupada por instalaciones comerciales y aparcamientos subterráneos en perfecto estado de utilización.

Esta realidad, que responde a las condiciones señalados en el PGOU vigente en Granada, se ha consolidado al margen de las previsiones del PERI Almanjayar que preveía un tratamiento único de carácter dotacional para toda la manzana.

Con la propuesta de ordenación contemplada en el presente Estudio de Ordenación (EO) se trata de innovar las condiciones de ordenación detalla

contempladas en el PERI Almanjayar incrementando el aprovechamiento urbanístico en la parte de la manzana abandona y sin uso, y asumiendo las determinaciones del PGOU de Granada en cuanto a la parcela de carácter comercial rompiendo, definitivamente, las contradicciones de interpretación que hoy día presenta el hecho de este suelo esté ordenado simultáneamente por el Plan Especial señalado y el PGOU con determinaciones contradictorias.

La figura de ordenación detallada que permite actuar sobre un suelo urbano consolidado según el contenido del planeamiento general, alterando sus determinaciones, si dicha alteración supone incremento de aprovechamiento, etc., es el EO.

El EO, como instrumento de ordenación detallada en suelo urbano puede establecer las condiciones sobre el ámbito de referencia, para resolver la posible contradicción entre las determinaciones del PGOU y del PERI Almanjayar, reconociendo sin lugar a dudas las condiciones de consolidación actual de parte del ámbito, y por otra parte proponiendo una intervención sobre el suelo no consolidado (o insuficiente consolidado), estableciendo sobre este último una intervención que mejore definitivamente la zona en función de las necesidades de ocupación del suelo que demanda la Ciudad. En consecuencia, desde el punto de vista de ordenación urbanística se concretan las determinaciones de todo el ámbito asumiendo en la parte edificada las condiciones señaladas para la misma por el Plan General. Ahora bien, desde el punto de vista de la propuesta de incremento de aprovechamiento, el mismo se concreta sobre las instalaciones y partes de la manzana abandonadas, conformado de esta forma el verdadero ámbito de la actuación de mejora en sentido estricto.

A tenor del contenido del artículo 27.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) constituye una actuación de mejora urbana la interviene sobre una parcela o conjunto de parcelas y "tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización", y por tanto se afecta de forma expresa al ámbito sobre el que se produce esta situación. No obstante nada impide que este instrumento (como reconoce la Disposición transitoria tercera del RGLISTA) se extienda al suelo que implique "modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general" vigente aunque algunas de los

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 13

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 14 de 114



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA
UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA
"GRANADA 92" (GRANADA)

suelos afectados no sufran, de partida, incremento de aprovechamiento y por tanto sus titulares no se vean afectados por la posible equidistribución derivada del dichos incrementos.

Se delimita el ámbito de la actuación a nivel de ordenación urbanística incluyendo cuatro parcelas catastrales: 6371001, 6371002, 6371003 y 6371004; si bien la última, en la que desarrolla su actividad los supermercados LIDL (o ALDI), aunque estaba afectada por la determinaciones del PERI "Almanjayar", con las mismas condiciones urbanísticas que las del resto, ha sido edificaba y se ha construido en función de la calificación asignada por el Plan General. En consecuencia sobre esta parcela (la 6371004) no se prevé ninguna actuación que implique incremento de aprovechamiento.

La propuesta contenida en el presente documento prevé la innovación de las condiciones urbanísticas previstas por el PERI Almanjayar para toda la manzana, y del vigente PGOU/01, para las parcelas referenciadas por el catastro de urbana de Granada con los números 6371001, 6371002 y 6371003. Todo el suelo afectado por el EO conforma una misma manzana de suelo urbano consolidado.

Las parcelas 6371001, 6371002 y 6371003 engloban una única unidad física con calificación urbanística homogénea según el PGOU/01, y designadas usualmente como instalaciones del "Granada 92". El Plan General califica las parcelas de referencia como "equipamiento comunitario deportivo privado". En realidad son una única unidad parcelaria, que se encuentran actualmente, en estado de degradación y abandono, con construcciones de estructuras inacabadas e inadecuadas, que suponen un deterioro muy importante de esta zona de la Ciudad de Granada, dada las dimensiones de la misma, y el conjunto de instalaciones y edificaciones de carácter, residencial, administrativo-público y comercial que la rodean. La parcela "Granada 92" hoy día es un solar no edificado o, en el mejor de los casos una parcela que cuenta con "edificación deficiente o inadecuada" en los términos señalados en el artículo 136.1 de la LISTA.

Las imágenes que se acompañan de la parcela y su entorno muestran, claramente, cuál es la situación de deterioro de esta zona de la Ciudad, como consecuencia del estado deplorable de la parcela².

²Ver documentación fotográfica en el Anexo (Anexo. 1.- Documentación fotográfica del estado actual).

Sin embargo, la parcela 6371004 está edificada y en uso según las condiciones de ordenación prevista en el PGOU vigente en Granada.

La pretensión de la promoción con el presente expediente es dar un uso adecuado a la parcela "Granada 92", que configuran gran parte de la manzana donde se sitúa (el 87,48% del total de la superficie del suelo de la misma), proponiendo dotaciones adecuadas en su suelo, coherentes con las condiciones de su situación, eliminando el estado de degradación actual, con el objetivo básico de prestar servicios, cubriendo necesidades actuales de la Ciudad y del distrito donde se sitúa.

La propuesta de ordenación asume las condiciones actuales de uso, edificabilidad y ocupación de la otra parcela que conforma la manzana (6371004), eliminando el posible carácter de suelo transitorio de la misma que ocupa la edificación existente, en concordación con las determinaciones del Plan General, y por tanto, sin implicar incremento de aprovechamiento sobre esta parte de la manzana en relación con el preexistente³. El aprovechamiento urbanístico preexistente en esta parcela se corresponde con el que tiene actualmente materializado ya que supera al aprovechamiento objetivo que tiene el suelo, conforme a la ordenación urbanística vigente. El ámbito de actuación del Estudio de Ordenación es la parcela precedente, esto es la correspondiente al sector 03 del PERI Almanjayar, si bien con distinto alcance para ésta última (eliminando la posible transitoriedad), como se explica en este instrumento, todo ello sin perjuicio de que la ordenación que finalmente se le asigne establezca la propuesta fijada en este Estudio de Ordenación.

La propuesta pretende incrementar el aprovechamiento urbanístico sobre la parcela que conforma el "Granada 92" (catastrales 6371001, 6371002 y 6371003), materializando como uso principal el de "Residencial Singular" destinado a residencia universitaria o para personas de la tercera edad, y conformando un gran espacio libre como resultado de las cesiones necesarias para este tipo de actuaciones, además de la determinación de un ámbito de cesión al Ayuntamiento para la construcción de vivienda protegida.

³Artículo 52.5 del RGLISTA: "El aprovechamiento urbanístico preexistente en las actuaciones de transformación urbanística se corresponderá con el aprovechamiento objetivo que tengan los suelos, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior".

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 14

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 15 de 114



a.- Situación actual del ámbito. Situación de la parcela. Condiciones actuales de uso y edificación. Origen de la propiedad. Evolución. Segregación de la propiedad original. Intentos de edificación.

La parcela "Granada 92" y la manzana donde se incluye, objeto de la actuación de mejora urbana propuesta, colinda con cuatro calles perfectamente urbanizadas: calle San Fernando, calle Tete Montoliú, Avenida de Pulianas y calle San Rómulo.

La parcela "Granada92" tiene su origen en una propiedad Municipal, cedida al Ayuntamiento en ejecución del Plan Parcial de Ordenación del Polígono de "Almanjayar"⁴, ordenadas con posterioridad a través del ajuste introducido en el ámbito por el PERI "Almanjayar".

La parcela "Granada 92" (compuesta por tres, como se ha señalado) además de la marcada con la referencia 6371004 (comercial) fue adquirida por el Ayuntamiento, el 28 de octubre de 1988, el base a la Escritura del Proyecto de Proyecto de Reparcelación, otorgada por el Notario D. Francisco Carpio Mateo, el 20 de julio de 1988 (número de protocolo 1944). La adquisición por parte del Ayuntamiento de la parcela lo fue con carácter patrimonial (y por lo tanto no vinculada al dominio o servicio público), y esto por la regulación establecida, en su momento, por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (ver artículos 2 al 6).

Con este carácter patrimonial (como no podía ser de otra forma), fue transmitida la propiedad de la parcela a un particular. El Pleno Municipal celebrado el 27 de diciembre de 1993 acordó la venta de la misma al Club Polideportivo "Granada 74". En dicho Acuerdo se concretaban una serie de condiciones:

"(...) Segunda.- El adquirente acepta el compromiso de destinar la totalidad de los terrenos al uso deportivo durante 25 años a contar desde la firma de la escritura (el 21 de diciembre de 1994), con instalaciones abiertas al público en general y con especial voluntad para servir a la zona, por lo que las asociaciones de vecinos podrán solicitar el uso gratuito de las pistas e instalaciones para las competiciones deportivas que organicen (...).

Tercera.- Siendo las condiciones urbanísticas actuales de los terrenos: superficie bruta 36.234 m2, superficie neta 35.333 m2, edificabilidad 0,47 m2/m2, metros cuadrados construidos 17.030 m2, coeficiente de uso 0,40 y coeficiente de localización 1, el Ayuntamiento se reserva la edificabilidad excedente de la proyectada a consumir por las edificaciones deportivas, para lo que tramitará un Estudio de Detalle para transferir este aprovechamiento al Patrimonio Municipal de Suelo y la presente operación quedará supeditada al buen fin del mismo.

Cuarta.- Las nuevas condiciones urbanísticas previsibles después de la tramitación del Estudio de Detalle a que se hace referencia, quedarán del siguiente modo: superficie bruta 36.234 m2; superficie neta 35.333 m2, edificabilidad 0,253 m2/m2, metros cuadrados construidos 9.167,20 m2, coeficiente de uso 0,40 y coeficiente de localización 1".

La limitación de la edificabilidad original de la parcela operada a través de la aprobación de un Estudio de Detalle (julio de 1994) fue alterada, ya que el 24 de febrero de 1995 se aprobó, definitivamente, la modificación del Plan Especial de Reforma Interior de Almanjayar. El Plan Especial incluía a la parcela de referencia dentro del sector 3, parcela 1, calificada como "equipamiento deportivo", con un contenido que se describe en la Ordenanza 4 de la Normativa con la calificación aplicable a "unidades básicas de uso pormenorizado institucional o equipamiento, en cualquiera de sus tipos". Según el contenido del párrafo 3 de la Ordenanza 4.1 "como consecuencia de la modificación parcial del PERI aprobada definitivamente el 28/7/1989 han quedado establecidas las siguientes condiciones que a continuación se reseñan: Sector 03, parcela única, altura 3, edificabilidad normal 0,47 m2/m2". Por tanto, con la aprobación de la modificación del Plan Especial, las condiciones urbanística que conformaban la unidad básica 3.01, tendría una calificación urbanística de "equipamiento deportivo", en la que era posible materializar una edificabilidad con este uso de 0,47 m2/m2, si bien el aprovechamiento subjetivo al que tenían derecho el propietario de la misma no supera la edificabilidad de 0,253 m2/m2, ya que el Estudio de Detalle, aprobado en su momento, limitaba la edificabilidad máxima a esa cifra, y el excedente fue expulsado de la parcela a través de transferencias de aprovechamiento.

Todas estas vicisitudes sitúan a la parcela con naturaleza jurídica de patrimonial desde su origen (desde su inscripción en el Registro de la Propiedad el 16 de enero de 1990 y por lo tanto, en ningún momento fue

⁴Aprobado definitivamente el 26 de mayo de 1976 y promovido por el INUR (Ministerio de Vivienda).

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA
UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA
"GRANADA 92" (GRANADA)

considerada como suelo demanial), y de propiedad privada, desde la fecha de su transmisión por parte del Ayuntamiento, en 1993.

Evidentemente el carácter privado de las parcelas no cuestiona sus condiciones urbanísticas, que implican, desde la ordenación urbanística, su destino a equipamiento deportivo de carácter privado, como ha reconocido expresamente el PGOU/01. Además, teniendo en cuenta la vinculación expresa a este destino por un tiempo determinado, según se contempla en el proceso de venta acordado por el Ayuntamiento y aceptado por el adquirente.

La vinculación al uso exclusivo deportivo de las parcelas transmitidas por el Ayuntamiento era de 25 años, y por lo tanto expiró en diciembre del 2019. Y esto, a pesar de que el Ayuntamiento ya permitió la segregación de parte del ámbito para materializar usos comerciales, autorizando las correspondientes licencias, y considerando este uso como propio de la parcela segregada (la catastral 6371004), a través de la ordenación prevista en el PGOU/01 directamente.

Es necesario señalar que la parcela (resultado de la agrupación física de las tres catastrales) que mantienen el uso deportivo en el conjunto, adquirió, mediante transferencias de aprovechamiento (compensación monetaria sustitutiva prevista en el artículo 64 de la LOUA), los derechos necesarios para alcanzar la edificabilidad señalada en el Plan Especial de Reforma Interior de Almanjayar, tal y como se refleja en el Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada, de 11 de septiembre del 2007, por un valor total de 1.678.669,47€. Las unidades de aprovechamiento transferidas a la parcela fueron 6.891,48 (uu.a., equivalentes a los mismo metros cuadrados construidos de uso residencial).

Sobre la parcela de referencia se concedieron las siguientes licencias de obras:

-En el año 1994 para la construcción de aparcamientos a Ciudad Deportiva Granada C92 SA (expediente 4973/1993), que obtiene licencia ocupación el 31 de septiembre de 1997.

-En el año 1996 para la construcción de una nave de usos complementarios al mismo promotor (expediente 3316/1996), que en su momento no tuvo licencia de ocupación y es utilizada por el centro comercial LIDL (objeto de la

segregación materializada y reconocida por el PGOU/01 mediante calificación urbanística de "terciario-comercial").

-En el año 2000 licencia de demolición de edificios existentes y de construcción de un conjunto de edificación, denominado fase A, que integraban instalaciones deportivas, garaje-aparcamientos y locales, al mismo promotor (expediente 1980/1999). La Comisión de Gobierno celebrada el 22 de marzo del 2005, adoptó el acuerdo número 3120 declarando la ineficacia de esta licencia urbanística otorgada en el año 2000.

-En el año 2005, el promotor solicita licencia para continuar las obras en la zona ocupada por la estructura realizada al amparo de la licencia que se declaró ineficaz.

-En el año 2007 (expediente 17486/2005) se concede licencia a EXCLUSIVSPORT SL para la legalización y ejecución de las siguientes obras (todo ello después de transferir 6.891,48 uu.a. a las parcelas):

·Módulo 1, destinado a oficinas y vestuarios, legalizando las obras ya realizadas y su terminación.

·Módulo 2, destinado a vivienda de conserje, vestuarios y aseos, para proceder a la legalización y terminación de las obras realizadas.

·Módulo 3, destinado a vestuarios que requieren su legalización.

·Módulo 4, destinado a aseos y cantina, de cara a su legalización.

·Gradas, campos de fútbol y pistas polideportivas interiores, de cara a su legalización.

·Sótanos y estructura, destinado a garajes, locales e instalaciones deportivas, con objeto de legalizar las obras ya realizadas y terminación.

-Con fecha 13 de septiembre del 2011, el Ayuntamiento declara la caducidad de la licencia otorgada el día 23 de octubre de 2007, "por cuanto que no ha existido obstáculo alguno de carácter administrativo que impidiese la ejecución de las obras autorizadas, superándose en exceso el plazo legalmente previsto para ello, tanto para su inicio como para su terminación,

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 16

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 17 de 114



sin que tampoco conste la voluntad del interesado de finalizar unas obras que cuentan con licencia municipal".

-Con fecha 20 de octubre del 2009 se concede licencia de ocupación a las instalaciones comerciales del LIDL, donde se señala la necesidad de inscribir una condición de vinculación de las mismas al resto de las parcelas, condición que, además de ser de dudosa legalidad, no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad. En los informes previos a la concesión de la misma se señala que "se ha segregado según nota simple que se acompaña, de la parcela Ciudad Deportiva Granada 92, la parcela correspondiente al supermercado de alimentación LIDL"⁵, lo que hace más incompresible dicha vinculación.

La situación actual es que las obras que afectan a las parcelas que conforman las instalaciones del "Granada 92" están inacabadas, en su mayor parte, y levantados los volúmenes en estructura, mientras que la parcela calificada de "terciario-comercial" por el PGOU está edificada y en pleno funcionamiento, no solo sobre rasante, sino con tres plantas de aparcamiento bajo rasante.

-Condiciones actuales de uso y edificación.

El ámbito objeto de ordenación tiene una superficie total de 37.166,40 m2, de los cuales conforma la parcela del "Granada 92" (catastrales 6371001, 6371002 y 6371003) 32.511,40 m2, y 4.655,00 m2 la parcela destinada o uso comercial.

Las imágenes que se acompañan en el Anexo muestran las construcciones, instalaciones y edificaciones y su estado actual.

Se pueden describir sus características de la siguiente forma.

La superficie total del suelo del "Granada 92" está ocupada por tres pistas deportivas abandonadas y en estado deplorable de conservación, una edificación desarrollada en una sola planta que aparentemente prestaba servicio a las instalaciones deportivas (también en estado de abandono), y una estructura de hormigón armado levantada en diferentes cuerpos de una, dos y tres plantas.

⁵Informe del Subdirector de Edificación de 19 de junio del 2008.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 17

Además sobre parte de la superficie se desarrollan dos plantas en el subsuelo cuyo destino debía de ser el de aparcamiento de vehículos. La superficie aproximada de cada una de estos elementos se refleja en el siguiente cuadro (suelo y superficie construida):

Elemento	Suelo	Planta	Sup. construida	Sup. construida estructura	
Estructura de hormigón armado sin uso	760,60	3	2.281,80	13.721,20	
	1.200,00	2	2.400,00		
	9.039,40	1	9.039,40		
Edificación servicios sin uso	560,00	1	560,00		
Campo césped abandonado	8.218,31				
Campo tierra abandonado	6.609,45				
Pista pavimentada abandonada	2.768,00				
Suelo sin uso definido	3.355,64				
Total parcela	32.511,40		14.281,20		
Edif. aprox. s. rasante (m2/m2)			0,4393		

La parcela destinada a uso comercial está ocupada sobre rasante por una edificación de una planta de altura (si bien con una dimensión superior a la prevista como máxima por el PGOU para una planta baja, alcanzando la altura de dos en una edificación residencial), y por tres plantas bajo rasante con uso de aparcamiento. Las condiciones aproximadas actuales de esta parcela según datos catastrales se recogen en el siguiente cuadro:

Ref. catastral	Suelo	Sup. Cons. s/r	Ocupación	Altura	Sup. Cons. b/r	Planta b/r
6371004	4.655,00	1.595,00	34,26%	1 planta (doble altura)	53,17%	3

b.- Condiciones de ordenación territorial y urbanística. Según el PEPRI "Almanjayar". Según el PGOU vigente. Condiciones urbanísticas de la manzana completa: la segregación en dos ámbitos de calificación.

La unidad 03-1 delimitada por el PERI Almanjayar, al igual que todo el suelo del Término Municipal de Granada, está afectada por el POTAUGR⁶, que la

⁶POTAUGR, Decreto 244/1999, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación Territorial de la aglomeración urbana de Granada (BOJA número 37, de 28 de marzo de 2000). Modificado por Resolución de 16 de diciembre de 2004 (BOJA número 6, de 11 de enero de 2005). Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA
UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA
"GRANADA 92" (GRANADA)

incluye dentro del suelo que conforma el sistema de asentamientos, sin ninguna vinculación especial.

Es necesario concretar cuáles eran las condiciones del ámbito según la ordenación urbanística.

Con el fin de aclarar dudas sobre las posibles limitaciones de intervención y sobre su régimen urbanístico, se formuló consulta a los Servicios de Información Urbanística del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, mediante escrito de fecha 24 de diciembre de 2019. En dicha solicitud de información se plantaban las siguientes cuestiones:

-¿Cuál es el régimen urbanístico de aplicación a las parcelas de referencia, el señalado en el binomio Plan Especial/PGOU/85 o el previsto en el PGOU/01?

-¿Es posible solicitar directamente licencia para los usos previstos en el PGOU/85, en función del contenido del cuadro de usos básicos/detallados señalado con el número 4.4.a. de la Normativa del citado Plan General?

-¿Es posible proceder al cambio de uso detallado de alguna de las parcelas, con el objetivo de proceder a la implantación de la residencia comunitaria siguiendo las previsiones del artículo 6.3.3.b apartado 2 de la Normativa del PGOU/85?

-¿Es posible la innovación del planeamiento, en el sentido del alterar la calificación urbanística, proponiendo la implantación de uso residencial comunitario como principal (u otros usos de interés para la Ciudad), aunque haya que considerarla una actuación de dotación en los términos previstos en los artículos 45.2.B.c. y 55.3 De la LOUA?

-¿Qué consideración tienen las parcelas de referencia, teniendo en cuenta la edificabilidad materializada y de derecho sobre ellas, deportivo descubierto o deportivo cubierto?

-¿Es posible destinar el 40% de la superficie construida materializable en cada una de las parcelas a residencia universitaria vinculada a la Universidad de Granada?

-¿El resto de la edificabilidad destinada a uso deportivo puede compatibilizarse con los usos terciarios previstos en el artículo 6.2.19 de la Normativa del PGOU/01?

-¿Cuál será la media dotacional a considerar en la zona (artículo 10.2.A.g de la LOUA)?,

-¿Qué valoración tiene establecida el Ayuntamiento por m2 de dotación a compensar por el incremento de aprovechamiento?

-¿Cuál es el valor de la unidad de aprovechamiento para proceder a la compensación en relación con la recuperación de plusvalías a tiene derecho el Ayuntamiento como resultado de la aprobación de la innovación (artículo 55.3.b de la LOUA)?.

La consulta tuvo respuesta el 25 de mayo del 2020. En ella, exclusivamente, se concretaron los siguientes extremos:

"Que el ámbito del antiguo 'Granada 92', constituido actualmente por las parcelas catastrales del término municipal de Granada números 6371001, 02, 03 y 04 se define urbanísticamente, en aplicación del acuerdo Pleno de 29 de junio de 2018 (expte.:4000/1994) por el que se deroga el apartado 5º de los 'criterios de interpretación del PGOU de 2001' (BOP 241 de 19/10/2002) relativo a 'Actuaciones en suelo urbano transitorio, particularidades', por los siguientes parámetros urbanísticos:

-Documentos urbanísticos de afección: PGOU vigente, Texto Refundido del PERI 'Almanjayar' (o PERI Modificado) y, en relación contextual del PERI, PGOU de 1985.

-Clase/Subclase de suelo: URBANO CONSOLIDADO (Transitorio).

-Calificación Global: ALMANJAYAR.

-Calificación Pormenorizada:
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO.

-Uso característico: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

-Altura máxima de la edificación: 3 (Bajo+2).

-Edificabilidad normal derivada del P.E.R.I. ALMANJAYAR: 0,47 m2/m2.

Esta definición urbanística deriva del último documento urbanístico en vigor, el PERI Almanjayar (Modificado) aprobado definitivamente por Acuerdo Pleno de 24 de febrero de 1995 (B.O.P. 120 de 29 de mayo de 2005).

Es, por tanto, la única definición urbanística aplicable, y ello sin perjuicio del desarrollo particular, en términos urbanísticos, del ámbito interesado, desarrollo

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 18

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

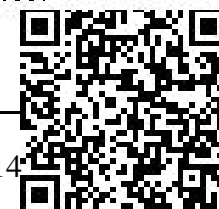
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 19 de 114



que el técnico que suscribe no entra a valorar y que en esencia está constituido por el documento origen de P.E.R.I. Almanjayar (6/05/1988), el Acuerdo Pleno de venta de parcela 27/12/1993 que, entre otras cosas remite a redacción de Estudio de Detalle que se aprueba Definitivamente con fecha 24/07/1994 y la aprobación Definitiva del último documento urbanístico, que se constituye en vigente, el P.E.R.I. 'Modificado' que se aprueba definitivamente con fecha 24/02/1995, he incluso la consideración del cese del régimen transitorio en la parcela catastral 6371004 establecido en la Licencia de Ampliación y, por tanto, con aplicación del P.G.O.U. vigente según Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 2/11/2011".

La información ofrecida concreta el régimen vigente de aplicación a la parcela, manifestándose en el sentido de que han de considerarse las condiciones reguladas por el PERI "Almanjayar", teniendo en cuenta las vicisitudes posteriores que se describen. Con esta respuesta se especifica el aprovechamiento subjetivo de la parcela y, en caso de actuar sobre ella a través de innovación, el aprovechamiento preexistente.

En cualquier caso la posición de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Granada en el proceso de tramitación de los antecedentes de esta propuesta, es que el carácter de suelo transitorio es de aplicación a toda la unidad 03-1, con independencia de la ordenación establecida por el PGOU y de la materialización de una edificación con licencia, según las determinaciones de éste, en la parcela 6371004.

No se dio respuesta a las cuestiones planteadas referentes a los módulos aplicables, a la hora de fijar posibles compensaciones, en una actuación de dotación urbanística, para el supuesto de que se pudiera acometer una innovación de planeamiento, con la finalidad de alterar las condiciones de aprovechamiento urbanístico preexistente de la parcela.

Lo que sí quedó claro en la respuesta a la consulta es que la alteración de las condiciones urbanísticas del ámbito, además de posible, puede resultar necesaria, siempre que esté motivada y justificada, tal y como hoy día prevé el artículos 3 y 4 de la LISTA (objetivos y fines de la ordenación territorial y urbanística, y principios generales de la misma).

-Condiciones según el PEPRI "Almanjayar".

Según la respuesta municipal a la consulta realizada, las condiciones urbanísticas de la parcela, en aplicación del contenido del PERI "Almanjayar", y del planeamiento de desarrollo, son las siguientes:

-Clase/Subclase de suelo: URBANO CONSOLIDADO (Transitorio).

-Calificación Global: ALMANJAYAR.

-Calificación Pormenorizada: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO.

-Uso característico: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

-Altura máxima de la edificación: 3 (Bajo+2).

-Edificabilidad normal derivada del P.E.R.I. ALMANJAYAR: 0,47 m2/m2.

El resultado es que la parcela admite una superficie construida de 15.280,36 m2 (32.511,40 m2 de suelo por 0,47 m2/m2 de edificabilidad), destinados al uso deportivo (como principal), y a sus posibles usos complementarios.

-Condiciones según el PGOU vigente.

Las previsiones anteriores no tienen en cuenta que el PGOU vigente le asigna a la parcela la calificación de uso deportivo cubierto o intensivo, y una edificabilidad mayor, de 1,00 m2/m2, sobre el que se puede materializar, además de instalaciones deportivas cubiertas de carácter privado, en un 30% de la edificabilidad, usos terciarios comerciales o destinados a locales de espectáculos y reunión, según señala el artículo 6.2.19.1 de la Normativa del mismo⁷ (sabiendo, también, que cualquier uso de equipamiento es

⁷Artículos 6.2.19.1, apartado 1, párrafo tercero de la Normativa del PGOU/01, según el texto introducido por la "Innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana 2000, para la compatibilidad de usos en parcelas calificadas como equipamiento comunitario deportivo público; dotación de ascensores en edificios de uso de garajes; dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en residencial plurifamiliar en manzana cerrada; y superficie de las construcciones por encima de la altura máxima permitida", aprobada por el Pleno Municipal celebrado el 31 de marzo del 2006, y publicada en el BOP número 98, de 25 de mayo del 2006:

"Para el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad pública o privada en instalaciones cubiertas, se admitirá el destino de

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 19

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

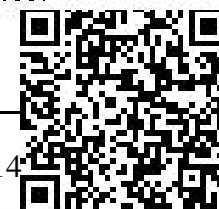
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 20 de 114



complementario, en un 40% de la superficie construida, con el uso de equipamiento propiamente dicho³).

Como se puede comprobar en la documentación gráfica del PGOU/01⁹, la manzana formada por cuatro parcelas catastrales, que según el PERI "Almanjayar" tenían la calificación de equipamiento comunitario, se ha visto segregada en dos ámbitos de calificación pormenorizada: "equipamiento deportivo privado" y "terciario-comercial".

El trozo de manzana calificado como "terciario-comercial" ha escapado en estos años a las previsiones de ordenación impuestas por la supuesta transitoriedad del PGOU/01, que remitían el ámbito a las condiciones del PERI "Almanjayar". Se ha segregado del resto de las parcelas y ha obtenido licencia para un centro comercial según las previsiones del Plan General vigente. Sin embargo el resto del ámbito, que conforma la parcela "Granada 92", ha seguido aprisionado en las previsiones urbanísticas del Plan Especial, sin que se explique de forma clara en base a qué condicionantes.

En cualquier caso, parece que la vinculación al uso y a las limitaciones transitorias, tendría más bien el sentido de respetar las previsiones particulares en la transmisión de la propiedad de la parcela, que el Ayuntamiento hizo en su día al primitivo propietario privado, de tal forma que estas limitaciones han limitado la historia de las diversas construcciones e instalaciones que hoy existen sobre su suelo, habilitadas en su día a través de licencias urbanísticas, luego caducadas.

En cualquier caso no quedan justificadas las condiciones urbanísticas reconocidas a la parcela a través del informe urbanístico emitido por la

un treinta por ciento (30%) de la superficie útil de la instalación para usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y reunión. En cualquier caso se mantendrá la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU en su Título Séptimo".

"Es admisible la implantación de otros equipamientos comunitarios en régimen de "complementariedad" con el uso característico de equipamiento, según los "Criterios de interpretación usos de Equipamientos", publicados en el BOP número 179, de 17 de septiembre del 2009, los cuales determinan que:

"En las parcelas calificadas como equipamiento comunitario se implantará como dominante el uso pormenorizado específico establecido según la calificación del instrumento de planeamiento correspondiente, admitiendo como uso complementario de la edificación cualquier otro uso de equipamiento comunitario siempre que la legislación sectorial así lo admita y cumpliendo las determinaciones que éste imponga".

³Plano de información 3.1.4. Clasificación según el PGOU/01 y el PERI "Almanjayar".

Servicios del Ayuntamiento, argumentadas, exclusivamente, en un supuesto régimen transitorio que el propio Ayuntamiento no ha aplicado, al permitir la edificación de usos "terciarios-comerciales" en la parcela 637104.

No obstante, no se trata de rebatir lo acertado de las conclusiones vertidas en el informe municipal emitido por sus Servicios Técnicos de Información Urbanística por lo que se asumen, como punto de partida, las determinaciones urbanísticas señaladas en el mismo en la presente propuesta de actuación de mejora urbana para toda la unidad 03-1.

Las condiciones descritas en el Informe se consideran como determinantes del aprovechamiento urbanístico preexistente en el caso del suelo vacante o con edificaciones inadecuadas (parcelas con las referencias catastrales 6371001, 6371002 y 6371003, "Granada 92") para la articulación de la propuesta de ordenación y el cumplimiento de deberes vinculados a la promoción de la actuación urbanística, resultado de la alteración de la ordenación detallada contenida en el presente documento. No así para la parcela 6371004 donde el aprovechamiento preexistente coincide con el materializado, según la regulación señalada establecida por el artículo 52.5 del RGLISTA.

c.- Condiciones urbanísticas reconocida por el Ayuntamiento de Granada.

Como se ha señalado, la propuesta de actuación de mejora urbana contenida en el presente EO, parte de las condiciones urbanísticas señaladas para la unidad 03-1 del PERI Almanjayar y, específicamente, para la "parcela Granada 92" por el Informe emitido por el Servicio de Información Urbanística, en mayo del 2020. En el mismo queda claro que la calificación de la parcela "Granada 92" es la de "equipamiento deportivo intensivo". Definición a la que hay que añadir el carácter privado del mismo, dada la situación de la pertenencia a sujeto privado de la parcela, y el propio reconocimiento que de esta realidad hace el PGOU/01.

Habría que añadir algún matiz más al Informe, concretado en el propio contenido del mismo. Apparentemente la condición transitoria no alcanza a la parcela 6371004 (y eso a pesar del grafismo que acompaña al informe y de sus observaciones), ya que el Ayuntamiento reconoce que ha dado licencia al margen del régimen transitorio y en base a las determinaciones directas del PGOU/01 en esta parcela, lo que implicaría ir contra sus propios actos asumir de forma íntegra, para la manzana, las determinaciones del PERI "Almanjayar". No obstante, aun considerando que toda la unidad 03-1 tenga

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 20

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 21 de 114



el carácter de transitorio, la propuesta del EO plantea sobre la misma una ordenación urbanística acorde con la previsiones del PGOU sobre la misma, que se adecuan a la materialización de aprovechamiento urbanístico sobre ella, si bien en ningún momento se plantea que la actuación de mejora urbana (de dotación) afecte a dicha parcela incrementando su aprovechamiento urbanístico preexistente, actualmente consolidado, más allá de las condiciones señaladas en el Plan General. En cualquier caso la propiedad de dicha parcela puede plantear, cuando estime conveniente, la actuación de mejora que considere justificada.

En resumen, hay que precisar que la propuesta parte de las condiciones urbanísticas reconocidas por el Ayuntamiento en el Informe analizado, y que la misma implica la delimitación, ordenación detallada y programación de una actuación de mejora urbana, partiendo de las condiciones previstas por el PERI Almanjayar y PGOU/01, según las circunstancias de partida interpretadas por el Ayuntamiento para este ámbito.

d.- Afecciones sectoriales.

La actuación no está sometida a afecciones sectoriales. Por tanto no incide de forma especial el contenido del artículo del artículo 22.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana TRLSRU10, si bien la propuesta inicial se sometió al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) simplificado, como quedó acreditado en el expediente correspondiente. Dado que ya fue informada en una propuesta idéntica a la actual por la Administración competente, no observando afecciones, se solicita la

¹⁰“En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentar de ellos de forma expresamente motivada”.

aplicación del artículo 40.5.c de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)

“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

(...)

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) (Planes de Reforma Interior y Estudios de Ordenación) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial”.

En cualquier caso será objeto de los informes correspondientes por la Administración con competencias sectoriales en función del contenido señalado en la legislación específica y en la propia LISTA.

Conviene subrayar que la parcela está situada fuera del Conjunto Histórico de Granada y no ve afectada por catalogación de inmuebles, espacios o zonas de protección arqueológica.

e.- Identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, propiedades, ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

Las parcelas correspondientes a las instalaciones del “Granada 92” (catastrales 6371001, 6371002, 6371003) son propiedad de EXCLUSIVSPORT SL, titular concursado mediante auto de 22 de octubre del 2010 de Juzgado de Primera Instancia número 7 de Almería (hoy Juzgado de lo Mercantil número 1). Administración Concursal. Las parcelas están hipotecadas a favor de “Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Gestión Bancaria, SA”. La Ciudad Deportiva Granada 92 SAU, es titular de un derecho de crédito reconocido judicialmente. Y Klarium Consultores es titular de solicitud en dación de pago en el procedimiento concursal,

La parcela 6371004 está constituida por como propiedad horizontal de 314 propietarios, la mayoría de ellos de plazos de aparcamiento-almacén

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 21

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

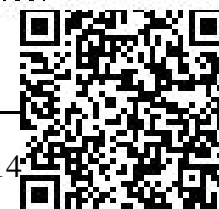
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 22 de 114



distribuidos en tres plantas de sótano, siendo la participación principal la correspondiente a lo edificado sobre rasante con uso comercial (actualmente supermercado ALDI)

1.1.2.- DIAGNÓSTICO.

La propuesta de intervención, que trata de dignificar la zona donde se ubica la parcela "Granada 92", consiste, fundamentalmente, en materializar usos de carácter residencial comunitario para estudiantes, y eventualmente de residencia para mayores o usos similares, acompañados de una proporción adecuada de usos terciarios destinados a oficinas y comercios, y de uso de equipamiento; partiendo de una edificabilidad acorde con las previsiones del PGOU/01 para el uso de equipamiento comunitario cubierto (artículo 7.20.2 de la Normativa); esto es, 1,00 m²/m², pero distribuida en usos lucrativos (como ocurre con el equipamiento de carácter privado) que pretenden prestar, de forma principal, un servicio claro a la Ciudad de Granada y a su actividad docente. Todo esto sin afectar a la edificación y usos consolidados en la parcela 6371004, si bien la propuesta aclara, definitivamente, la calificación urbanística del ámbito, innovando las previsiones tanto del PERI Almanjayar como del PGOU/01,

La mayoría del uso en las edificaciones que se pretender materializar sobre rasante en la parcela del "Granada 92" será de "Residencial Singular" todo esto, manteniendo un espacio libre importante no edificado de las parcelas de carácter lucrativo, que puede seguir albergando usos de espacios libres y deportivos de carácter privado. En cuanto a la parcela 6371004 se mantiene el uso de terciario comercial preexistente.

La materialización de la propuesta implica, necesariamente, una actuación de mejora urbana prevista en la LISTA, que debe de partir del aprovechamiento urbanístico preexistente calculado según se ha descrito en base al contenido del informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Granada.

Este aumento de edificabilidad, cambio de uso y, en su caso, aumento de densidad, propuesto por la actuación de mejora urbana en la parcela, conllevará su calificación como suelo en transformación, según lo regulado en el artículo 24 de la LISTA, y por tanto, sus titulares deben cumplir con las obligaciones previstas en el 28 de dicho Texto legal.

a.- Estado actual. Degradación, inadecuación y deterioro. Insuficiencia en la consolidación del uso propuesto por el planeamiento.

El estado actual de las construcciones y del uso de la parcela del "Granada 92" (que queda perfectamente acreditado en la documentación gráfica y fotográfica que se aporta) la sitúa en la condición objetiva de solar, o de parcela que cuenta con edificación deficiente o inadecuada. En este sentido se instala de forma clara en situación de "ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar", según las previsiones del artículo 136 de la LISTA, más aún, teniendo en cuenta que el deber de edificar debe de hacerse efectivo en el plazo de un año en Granada, desde que la parcela adquirió la característica de solar¹¹.

Por tanto la parcela debe de abandonar su condición de solar no edificado o de contenedor de construcciones deficientes o inadecuadas. Y esa exigencia se constituye en un deber legal de la propiedad, pero también en una necesidad de reaccionar y de actuar, exigida legamente, por parte de la Administración.

Las consideraciones anteriores no son de aplicación a la parcela 6371004 que presenta una edificación sobre rasante y bajo rasante en perfecto estado de conservación y uso, acorde con la regulación establecida para la misma por la calificación señalada en el Plan General.

b.- Posibles alternativas.

Las alternativas a la situación existente de la parcela del "Granada 92" consisten en mantener las condiciones actuales de ordenación urbanística, que han hecho inviable su edificación en estos años, o actuar, modificando las mismas, asegurando una rentabilidad social y económica del suelo, que haga factible su edificación y su uso, respetando los principios generales de la ordenación urbanística soslayados por la situación actual¹².

¹¹El PGOU/01 no fija plazos en "suelo urbano consolidado" para la edificación de solares. No obstante se han establecido estos plazos por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución (artículo 88 de la LOUA), en un año desde que la parcela tiene la condición de solar. Decreto del Excmo. Sr. Alcalde de 3 de junio del 2003 (expediente número 1193/2003).

¹²Artículo 4 de la LISTA:

"1. Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 22

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

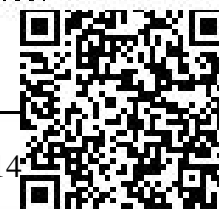
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 23 de 114



No hay que olvidar que, como equipamiento deportivo de carácter privado, la parcela ha sido infrutilizada durante estos años y actualmente se encuentra en total abandono. Y esto, teniendo en cuenta que en la zona Norte de la Ciudad ya existen instalaciones de titularidad pública suficiente a nivel de servicio de carácter local (con calificación pomenorizada y en uso), y que el PGOU/01 ya previa dos grandes espacios de sistema general que, finalmente se han materializado¹³. Por tanto la rentabilidad social actual, y durante los últimos años de estas instalaciones, ha sido nula.

2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos".

¹³SG-DP-01 y SG-DP-03.

Desde una concepción de rentabilidad económica es exigible, mediante la ordenación urbanística, que cualquier intervención en cumplimiento de sus determinaciones, tenga un nivel de rentabilidad, aceptable y equiparable a otras similares asumidas por la iniciativa privada. En este sentido, es taxativo el contenido del artículo 22.5 del TRLSRU, cuando afirma que "la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación".

La no necesidad social de este equipamiento privado, cuyas posibles funciones han sido asumidas por dotaciones públicas de forma eficiente en la zona Norte de la Ciudad, y la falta de rentabilidad económica, desde el punto de vista de la iniciativa privada, que ha provocado la inactividad a la hora de consolidar instalaciones adecuadas invitando a su estado actual de deterioro, obliga a plantear alternativas a la calificación urbanística vigente de la parcela.

-Lo primero que es necesario determinar es si el uso previsto es el adecuado.

Siendo innecesario que el uso deportivo ocupe la totalidad de la parcela¹⁴, hay que tener en cuenta que esta dotación ya está cubierta en la zona y, además, la confirmación de la insuficiencia y la demanda de dotaciones alternativas necesarias en el ámbito; se parte como alternativa de la necesidad como dotación de residencia colectiva o comunitaria en estos barrios de la Ciudad. La habitación colectiva en forma de residencia de estudiantes y de residencia para personas de la tercera edad, como uso principal, es una posibilidad clara que puede responder a las características de rentabilidad social y económica necesarias para hacer viable la actuación. Es una demanda de la Ciudad y en especial de su zona Norte. Pero además, implica una utilización racional del suelo (ahora en un estado deplorable de abandono), y puede contribuir a aportar seguridad a esta parte del suelo urbano (que actualmente tiene una utilización peligrosa), mejorando la percepción del ambiente y posibilitando la colaboración entre

¹⁴Una parte de la manzana ya está ocupada por un uso "terciario-comercial", y que los campos de fútbol, deteriorados y no utilizados, ocupan menos del 50% de la superficie de la parcela.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 23

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

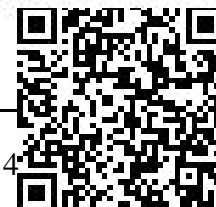
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 24 de 114



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92" (GRANADA)

la Administración y particulares (convenios con la Universidad de Granada, con los servicios del Ayuntamiento de Granada o de la Junta de Andalucía).

Por otro lado, esta necesidad se debe potenciar con usos complementarios, que tengan un manifiesto carácter dotacional, que a su vez permitan una explotación económica desde la iniciativa privada asumible; y con la posibilidad de usos de naturaleza terciaria dentro de esta complementariedad (tanto comercial como de espectáculos-reunión, en la forma que los conceptúa el propio PGOU/01). Estos usos complementarios pueden ubicarse dentro de la parcela en los mismos términos que el Plan General admite para el uso de equipamiento deportivo público o privado, respetando la existencia del uso mayoritario, principal o característico.

-La segunda necesidad es el incremento en las posibilidades edificatorias de la parcela, el aumento de su edificabilidad sobre rasante. Para esto es necesario reconocerle, a la parcela "Granada 92", la misma intensidad que ya determina el PGOU/01 para el equipamiento deportivo cubierto, que es como califica el Plan General este suelo.

Abandonar el concepto de "transitoriedad" y asignar a este solar una intensidad edificatoria sobre rasante de 1,00 m²/m² supone mantener las condiciones de volumen señalados en la ordenación urbanística vigente, rompiendo el artificio de lo "transitorio", y permitiendo, desde otros usos al servicio de la zona (la "residencia comunitaria"), la sostenibilidad económica necesaria para salir del deterioro evidente que, para esta parte de Ciudad de Granada, entraña el estado actual de la parcela.

Todo lo anterior, sin olvidar que la gran superficie de la parcela permite habilitar espacios no edificadas suficientes, aun materializando la edificabilidad de 1,00 m²/m², para mantener zonas ajardinadas al servicio de los usos propuestos y para ubicar instalaciones de carácter deportivo de uso privado que pueden ser utilizados, como ocurre con otras instalaciones privadas de este carácter, por el conjunto de la ciudadanía. Teniendo en cuenta que esta acción de mejora urbana debe suponer la cesión de suelo de carácter público para ubicar equipamiento y espacios libres de carácter local, al servicio de la actuación y del suelo urbano existente en las proximidades.

En cualquier caso la propuesta de ordenación que establece el EO debe romper también el carácter transitorio de toda la ordenación de la manzana,

reconociendo como calificación pormenorizada la de "terciario-comercial" a la parcela 6371004, en los términos previstos por el Plan General.

En consecuencia el EO, asumiendo las determinaciones de ordenación detallada señaladas en el artículo 78.f y g del RGLISTA¹⁵, define tres calificaciones pormenorizadas en la unidad 03-1 del PERI Almanjayar, por un lado la de "Residencial Singular" sobre el ámbito que abarca el "Granada 92" (que es sobre el que se produce un incremento real de aprovechamiento), la de residencial en régimen de protección pública donde se materializará el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento como resultado de la actuación de mejora urbana, y por otro la calificación de "terciario-comercial", manteniendo las condiciones de aprovechamiento preexistente.

c.- Necesaria dignificación de la zona.

No hay que insistir en el impacto negativo que implica el estado actual de la parcela "Granada 92" en una zona perfectamente consolidada por edificación, y rodeada por viviendas, edificios de carácter administrativo de suma importancia para la Ciudad (servicios administrativos de varias delegaciones de suma importancia de la JUNTA DE ANDALUCÍA o servicios de CORREOS), importantes centros comerciales (ALCAMPO, DIA, o el LIDL situado en la misma manzana), espacios de equipamiento docente (Colegio PADRE MAJÓN o Centro JUAN XXIII DE CARTUJA) o deportivos en uso (campo DEPORTIVO DE CARTUJA), etc.. El mantenimiento de la parcela "Granada 92" en la situación actual supone el condenar a la zona a su deterioro. Es un gran "derribo", un espacio de suelo urbano no consolidado, sin utilización, en medio de un entorno muy consolidado y habitable de la Ciudad. El estado actual puede evolucionar hacia un grave riesgo físico, consecuencia del carácter ruinoso de las construcciones que soporta; y hacia un problema social (actualmente en ciernes ya que eventualmente la estructura sirve de cobijo a personas sin techo), ya que este tipo de situaciones son una puerta abierta a la ocupación ilegal y al fomento de la delincuencia.

¹⁵(f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios. (N)

g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)

1.º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2.º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 24

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

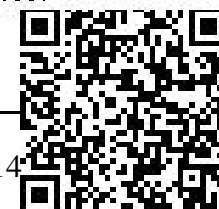
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 25 de 114



d.- Necesidad de dotación de equipamientos de carácter universitario y complementario.

Granada necesita residencias para estudiantes y para personas de la tercera edad. En los últimos años se han multiplicado las propuestas en este sentido¹⁶, y a veces, la escasez de suelo y los conflictos derivados de la interpretación en la aplicación de la normativa urbanística, han provocado retrasos o imposibilidad de su implantación. Hay que señalar también que estos usos se han materializado en parcelas que, siendo de titularidad municipal, se han transmitido a la iniciativa privada y han podido ser reconocidos como equipamientos de carácter privado¹⁷.

Granada es una Ciudad universitaria, y necesita alojamientos para estudiantes. Eso es un hecho constatable que en muchos casos ha sido auspiciado por el Municipio y, desde luego, por la Universidad de Granada¹⁸. Granada es una Ciudad con una importante población de la tercera edad, y también han proliferado en los últimos años los centros dedicados, de forma especial, a este segmento poblacional.

La parcela "Granada92" tiene las características idóneas de situación, de superficie y físicas, para la ubicación de este tipo de dotaciones, sobre todo por la equidistancia apropiada (a menos de dos kilómetros) de dos de los tres Campus Universitarios de la Ciudad (Cartuja y Fuentenueva).

e.- Paisaje.

El artículo 60.2 del RGLISTA señala que *"las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística, así como las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico, se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. A estos efectos, se tendrán en consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía y el resto de los elementos que, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación y en los*

¹⁶Un ejemplo relativamente reciente es la autorización a una empresa privada para la construcción de una residencia de estudiantes en la calle Profesor Clavera (antiguo equipamiento universitario "Colegio Mayor Loyola"). Se estima en la Universidad de Granada estudian al año unos 23.000 estudiantes de fuera de la Provincia.

¹⁷Por ejemplo, residencia de mayores del Serrallo o la de "Fray Leopoldo".

¹⁸Diversos convenios entre la Universidad de Granada y particulares para construir residencias de estudiantes vinculadas a la misma.

Catálogos previstos en el artículo siguiente, conforman el carácter del paisaje del ámbito de la actuación",

Pues bien, en relación con la actuación de transformación propuesta es necesario señalar que el término paisaje ha sido empleado o lo largo de la historia con muy diversos significados, progresivamente más amplios. Desde la concepción clásica, que entendía el paisaje como simple trasfondo estético de la actividad humano, hasta la concepción actual, donde el paisaje se define como un recurso. Hoy, en los estudios del medio físico, el paisaje se contempla como un elemento comparativo al resto de los recursos, vegetación, suelo, fauna, etc., y ello exige considerarlo en todo su amplitud. Puede, como los demás recursos, necesitar protección, y puede y debe intervenir en la determinación de la capacidad y la fragilidad del territorio para el desarrollo de las actividades humanas. Es decir, el paisaje se identifica con el conjunto del medio, considerándolo como el complejo de interrelaciones derivadas de la relación de rocas, agua, aire, plantas, animales y hombres." (DUNN, 1974). Constituye, entonces, un elemento complejo que es función de todos los demás.

Según el Mapa de Paisajes de la Provincia de Granada, el municipio de Granada estaría integrado en la Unidad Paisajística de Granada. Esta unidad quedo enclavada en el sector oriental de la Vega de Granada hasta alcanzar el borde del macizo de Sierra Nevada, englobando las poblaciones que forman el cinturón urbano que rodea la capital.

Se trata de un paisaje altamente antropizado, dominado por el uso residencial e industrial y el trazado de infraestructuras viarias, energéticas, etc. El uso agrícola alterno con la urbanización y edificaciones que se extienden desde los numerosos núcleos urbanos dispersos en la unidad, en una convivencia que relega, cada vez más, a lo agrícola.

El paisaje del ámbito está, por tanto, muy antropizado, perceptible desde el interior en panorámicas cortas y amplias favorecidas por las vías de comunicación, y desde el exterior en planos rasantes desde el sur y oeste, y en planos elevados desde el norte y noreste.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 25

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 26 de 114



1.2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

En los plazos de información urbanística en el proceso de tramitación del EO se tendrá en cuenta, en su integridad, el contenido del artículo 78 de la LISTA, prestando especial atención a la participación de la ciudadanía de Granada en general, y en particular de las "personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación" (ver documentación anexa. 5.- Anexo. 4.- Identidad de los propietarios y titulares de otros derechos reales en los últimos cinco años) u otras que acrediten algún derecho sobre el ámbito delimitado.

El documento que se someta a aprobación definitiva, una vez verificado el proceso de participación pública, completará el presente apartado a través de la Memoria de Información sobre las alegaciones o sugerencias presentadas y la correspondiente contestación y, en su caso, aceptación.

Los medios técnicos que posibiliten la información y la participación ciudadana se habilitarán a través del portal de transparencia del Ayuntamiento de Granada. El documento que facilita esta información es el propio Texto del EO y su Resumen Ejecutivo (apartado 4 del documento).

Se contemplarán en este apartado de la Memoria en su redacción definitiva, los siguientes aspectos:

- Resultado del proceso participativo.
- Incidencia del proceso participativo en la propuesta final de ordenación.

1.3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

Se describe a continuación la propuesta de ordenación detallada contenida en el EO, partiendo de la descripción de las condiciones preexistentes según las previsiones del PGOU vigente en Granada (y por remisión, en su caso, al PERI Almanjayar), señalado, en consecuencia, el aprovechamiento preexistente de las parcelas, las condiciones del área donde se ubica y, por tanto, resumiendo las condiciones de partida que van a marcar el posible incremento de aprovechamiento o intensidad de la propuesta y, consecuentemente, la determinación de las obligaciones.

Después del punto de partida se señalan las condiciones de ordenación propuesta, que se asimilan a una de las calificaciones pormenorizadas previstas para el suelo urbano por el PGOU/01 ("Residencial Singular" para la parcela "Granada 92" y "Terciario-comercial" para la parcela catastral 6371004).

1.3.1.- CONDICIONES PREEXISTENTES. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Se especifican a continuación las previsiones normativas de aplicación a la propuesta, señalando, en primer lugar el alcance de las limitaciones de ordenación urbanística vigente (PGOU/01 y PERI "Almanjayar") y, en segundo lugar, el contenido de la legislación aplicable a nivel de régimen del suelo y urbanístico.

a.- El PGOU vigente en Granada y el carácter transitorio del ámbito por incorporación del PERI "Almanjayar" a la ordenación del Plan General. Clase y desarrollo de una actuación de transformación. Condición de solar de las parcelas.

El ámbito que ocupa la unidad 03-1, objeto de la actuación de mejora urbana fue calificado por el PERI "Almanjayar" como instalación deportiva, según las previsiones del PGOU/85 (aprobado definitivamente el 24 de enero de 1985). Es importe hacer mención a las condiciones prevista para esta calificación por este Plan General de 1985, en principio, no vigente hoy día.

Según el PGOU/85 la parcela tenía una calificación urbanística de "instalación de uso global definitivo" equipamiento, y ésta admitía una doble interpretación: su consideración como uso global que permitía su

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



transformación a través de la redacción de un Plan Especial de transformación de la instalación (Normas 4.3.4.d, 6.3.3 de la Normativa del PGOU/85); y, alternativamente, su consideración como uso pormenorizado que admitía usos detallados (si es que se dividía el ámbito en parcelas), o usos básicos compatibles dentro de casa uso detallado como resultado de la consideración como parcelas individuales. Dado que no se previó en ningún momento la transformación de la instalación de uso global definitivo, las únicas opciones que se podían tener en consideración consistían en señalar el ámbito como una unidad básica (equivalente a la manzana) con uso pormenorizado equipamiento deportivo; o como una parcela (o varias como han resultado ser) con uso detallado equipamiento deportivo.

-Primera opción. Sería de aplicación el cuadro 4.4.b de la Normativa del PGOU/85, que partía de la definición del uso pormenorizado de "equipamiento comunitario/centro deportivo" como el "referido a las instalaciones para la práctica y enseñanza del deporte y la cultura física y, ocasionalmente, su exhibición (con carácter no lucrativo) pudiendo en este supuesto incluir instalaciones para espectadores", teniendo obligación de destinar un 80% de la superficie construida dentro de la unidad básica y en parcelas concretas, a los usos institucionales o de equipamiento vinculados con la anterior actividad, admitiendo como usos compatibles en el 20% restante de la superficie construida, y en parcelas independientes, a los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar nivel 4.
- Residencia comunitaria en todos sus niveles.
- Instalación singular, nivel 1 y 2

-Segunda opción. Hubiera sido de aplicación el cuadro 4.4.a de la Normativa del PGOU/85, obligando a considerar la calificación detallada como "instalación singular" (con el uso deportivo), que implicaba el mantener como uso característico (equipamiento deportivo u otros equipamientos), al 60% de la superficie construida de cada una las parcelas, admitiendo los siguientes usos básicos compatibles (complementarios en la terminología del PGOU/01), y con un máximo del 40% de la superficie construida de la parcela:

- Vivienda unifamiliar, nivel 4.
- Residencia comunitaria, nivel 1 y 2.
- Taller, nivel 1.
- Almacén, nivel 1.

- Bajo comercial, en cualquier nivel.
- Bajo de oficinas, en cualquier nivel.
- Local de oficinas, en cualquier nivel.
- Local de espectáculos/reunión, en cualquier nivel.
- Garaje, nivel 1 y 2.
- Locales de equipamiento de uso colectivo, en cualquier nivel.

En resumen, basándose en la regulación establecida por el PGOU/85, la parcela o parcelas se sitúa en suelo urbano en proceso de reforma sobre la base de la existencia de un Plan Parcial aprobado y en desarrollo. Este ámbito sufre alteraciones resultado de la aprobación sucesiva de un Plan Especial, un Estudio de Detalle y una modificación del Plan Especial, de tal forma que, al final la calificación urbanística aplicable es la señalada en la modificación del Plan Especial, si bien el aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios estaba marcado por la ordenación del Estudio de Detalle, ya que éste provocó un vaciado de aprovechamiento urbanístico a través de transferencias de aprovechamiento. Y esto, teniendo en cuenta que la última modificación del Plan Especial recogió de nuevo una edificabilidad superior a la determinada por el Estudio de Detalle que habría que considerar como máxima y que se podía alcanzar adquiriendo aprovechamiento, como así ocurrió.

En cuanto a los usos posibles (compatibles o complementarios) con el uso principal era de aplicación el contenido del PGOU/85. La materialización de usos compatibles según este Plan General sobre la parcela se movía en dos posibilidades señaladas.

El interés en apuntar las capacidades de la calificación prevista por el PERI "Almanjayar" y por el PGOU/85, radica en la propia consideración que de este ámbito hace el vigente PGOU/01. El Plan clasifica este suelo como urbano consolidado, con el apellido de suelo "en transición", de tal forma que el artículo 4.2.7 de su Normativa lo define como:

"El suelo urbanizado, gestionado y en vías de consolidación por la edificación, con planeamiento parcial o especial vigente en el momento de aprobación de este Plan General, con solares aún vacantes, tendrá carácter de definitivo durante el periodo de vigencia del presente Plan General, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose ya repartidos. En consecuencia la edificabilidad asignada a cada parcela no entrará en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo".

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 27

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 28 de 114



El artículo 4.2.1, apartado e del mismo Texto normativo lo describe como el "constituido por los ámbitos de los planes especiales y parciales gestionados y urbanizados, en que se mantienen los aprovechamientos de las parcelas aún no construidas asignadas por sus instrumentos de gestión urbanística, derivados del PGOU/85"; de tal forma que la Disposición transitoria segunda de la Normativa señalada estable que "los aprovechamientos inscritos en el Registro Municipal de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, a la entrada en vigor de éste Plan General y que deriven de la ejecución del PGOU del año 1985, sólo podrán materializarse en suelos clasificados por este Plan General como urbanos o urbanizables en transición, y durante un plazo máximo de dos (2) años a contar desde su entrada en vigor, en las condiciones de aprovechamiento derivadas del PGOU del año 1985"; y la Disposición transitoria tercera advierte de que "durante el período de vigencia del presente Plan General, los ámbitos derivados del PGOU del año 1985, que hayan sido gestionados y urbanizados, mediante la ejecución jurídica y material del planeamiento, tendrán carácter de definitivos, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose estos definitivamente repartidos. En consecuencia, la edificabilidad asignada a cada parcela no entrará en nuevos repartos durante el período de vigencia del misma".

El plazo de aplicación de las determinaciones del PGOU/85 en esta clase-categoría de suelo quedaba, de esta manera indeterminado, ya que no se concretaba vencimiento específico para verificar la entrada en vigor de las determinaciones de la calificación prevista por el PGOU/01.

"Los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2000; interpretación gráfica de la ordenanza del PG relativa a la cota de referencia para la medición de la altura de la edificación (...); y criterios de interpretación de la normativa del PEPRI Albaicín respecto al nuevo planeamiento general", aprobados por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 26 de julio del 2002, y publicados en el BOP número 241, de 19 de octubre del 2002, fijaron, en relación con esta clase-categoría de suelo, una aplicación con un límite temporal, ya que, según se expresaba en el Acuerdo, "cuando todas las parcelas lucrativas de un sector considerado como transitorio se consolida por la edificación, el Plan Parcial (o Especial) quedaría tácitamente derogado. Por el contrario, si transcurridos dos años desde la entrada en vigor del nuevo Plan General aún subsistieran parcelas sin edificar en algunos sectores, estas parcelas deberán incluirse en el Registro Municipal de Solares para proceder a su venta forzosa o expropiación, manteniendo durante dicho trámite las primitivas determinaciones", de tal forma que "una

vez finalizado el régimen transitorio, el aprovechamiento tipo o de derecho que corresponderá a una parcela donde se pretenda actuar por sustitución de la edificación consolidada con anterioridad se entenderá coincidente con el asignado por la ordenanza de aplicación (la prevista por el PGOU/01)".

El acuerdo del año 2002 fue ajustado por otro del Pleno Municipal de 30 de marzo del 2005 (publicado en el BOP número 79, de 27 de abril del 2005), que señaló, textualmente lo siguiente, sustituyendo parte de la interpretación anterior: "por otra parte, el régimen transitorio cesa en la parcela concreta cuando ésta se consolida mediante la patrimonialización de la edificación ejecutada conforme al aprovechamiento objetivo establecido por el planeamiento de desarrollo del que procede, debiéndose regir las posteriores actuaciones de reforma, adaptación o sustitución por las determinaciones del nuevo Plan General. Así, cuando todas las parcelas lucrativas de un sector considerado como transitorio se consolidan por edificación, el Plan Parcial (o Especial) quedaría tácitamente derogado. Por el contrario, si transcurridos dos años desde la entrada en vigor del nuevo Plan aún subsistiesen parcelas sin edificar en algunos sectores, estas parcelas deberán incluirse en el Registro Municipal de Solares para proceder a su venta forzosa o expropiación, manteniendo durante dicho trámite las primitivas determinaciones".

Estas interpretaciones, que situaban el plazo de vigencia del régimen transitorio, fueron cuestionadas en el año 2015 por el propio Ayuntamiento (Acuerdo de la Comisión Municipal de las Áreas de Medio Ambiente, Licencias, Salud y Consumo, y de Mantenimiento, Obras Públicas y Urbanismo de 17 de diciembre del 2015); y más recientemente han sido derogadas, según publicación en el BOP número 140, de 2 de julio del 2018, del Acuerdo del Pleno Municipal de 29 de julio del 2018.

En el Acuerdo de derogación se recogen expresamente los motivos para el mantenimiento de forma indefinida del régimen transitorio, ya que a la "vista de las distorsiones que se pueden generar con la aplicación de los criterios de interpretación, que implica el cese de este régimen transitorio, y posterior aplicación directa del PGOU-01, teniendo en cuenta que la normativa del PGOU/01 vigente establece, en su artículo 4.2.1.e; 4.2.7, así como en su disposición transitoria tercera, la categoría de 'suelo urbano en transición' con carácter indefinido, derivada de la vigencia indeterminada de los instrumentos de planeamiento (sin que en ningún momento se determine cuando cesa el régimen transitorio)".

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 28

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 29 de 114



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92" (GRANADA)

En consecuencia puede entenderse (y así lo entienden los Servicios Técnicos Municipales) que es de aplicación, aún hoy, las previsiones señaladas por el PGOU/85, para todo el ámbito de referencia (la unidad 03-1 del PERI Almanjayar).

En todo caso, la parcela del "Granada 92", según el PGOU/01, tiene la calificación de "equipamiento deportivo privado". El artículo 6.2.19.1 de la Normativa de dicho Plan establece que para el "uso de equipamiento comunitario", y para "el caso de usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad pública o privada en instalaciones cubiertas, se admitirá el destino de un treinta por ciento (30%) de la superficie útil de la instalación para usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y reunión. En cualquier caso se mantendrá la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU en su Título Séptimo". Y para el caso de "usos de la edificación implantados sobre suelos con uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo de titularidad pública o privada en instalaciones descubiertas, en la superficie total que pueda construirse en función de la edificabilidad máxima asignada por la normativa del presente PGOU, podrán disponerse, además de las instalaciones auxiliares propias de la actividad propiamente deportiva (vestuarios, almacenes, aseos, oficinas de gestión de la actividad deportiva, etc.), usos del tipo terciario comercial y/o terciario de espectáculos y reunión". Teniendo en cuenta, además, que todo uso de equipamiento admite como uso "complementario" (artículo 6.1.3 apartado 3 de la Normativa del PGOU-01), cualquier otro uso considerado como equipamiento, según los "criterios de interpretación usos de Equipamientos", publicados en el BOP número 179, de 17 de septiembre del 2009, que determinan que "en las parcelas calificadas como equipamiento comunitario se implantará como dominante el uso pormenorizado específico establecido según la calificación del instrumento de planeamiento correspondiente, admitiendo como uso complementario de la edificación cualquier otro uso de equipamiento comunitario siempre que la legislación sectorial así lo admita y cumpliendo las determinaciones que éste imponga".

Esto implica que sobre la parcela de equipamiento deportivo privado, y sobre la superficie construida destina a uso deportivo, se puede reservar un 40% de la superficie edificable para otro uso de equipamiento distinto al deportivo; y dentro de la instalación deportiva propiamente dicha, es posible materializar usos complementarios destinados a "terciario comercial" y/o "terciario de espectáculos-reunión", hasta un 30% del total de la superficie construida

destinada a ese equipamiento deportivo en instalaciones cubiertas, o hasta cubrir la edificabilidad total prevista por el Plan, que no sea necesaria para el uso deportivo, en instalaciones descubiertas.

Por tanto, siempre es posible actuar sobre el ámbito en la actualidad, en base a estas condiciones urbanísticas descritas y la interpretación evacuada por los Servicios de Información Urbanística Municipales.

El ámbito 03-1 del PERI Almanjayar tiene la consideración, según el PGOU/01, de urbano, que mediante la propuesta del presente EO, se debe considerarse como sometido a transformación (equivalente al suelo urbano no consolidado del artículo 45.2.B.c de la LOUA, ahora derogada).

b.- Aprovechamiento urbanístico preexistente.

b.1.- El aprovechamiento urbanístico reconocido a la parcela del "Granada 92", en función del informe evacuado por los Servicios de Información Urbanística del Ayuntamiento de Granada, es el correspondiente 0,47 m2/m2 de edificabilidad, aplicada sobre la superficie de la parcela, para la materialización de equipamiento de titularidad privada.

La cuestión es determinar qué valor de repercusión hay que atribuirle al metro cuadrado construido de equipamiento admisible sobre estas parcelas. Normalmente, el valor de repercusión que representa la unidad se atribuye al uso característico o predominante en la zona, que en general y en Granada, coincide con el uso residencial de renta libre en agrupaciones de carácter plurifamiliar. Pues bien, la valoración relativa de coeficientes de ponderación vigentes entre los distintos usos en el Municipio de Granada (aprobados por el Ayuntamiento el 25 de febrero de 2011 y de aplicación al suelo urbano consolidado) considera para los usos residenciales en agrupaciones plurifamiliares y para el uso terciario (en cualquiera de sus posibilidades) el coeficiente 1,00; y para el uso de equipamiento privado el coeficiente 0,67. En este sentido cada metro cuadrado de suelo de la parcela "Granada 92" tendría una aprovechamiento de 0,3149 uu.a./m2 (0,47 m2/m2 de edificabilidad por 0,67 de coeficiente de ponderación de uso), equivalente a esa edificabilidad materializada en uso residencial plurifamiliar de renta libre o de uso terciario.

b.2.- En cuanto a la parcela 6371004, habría que entender que el aprovechamiento a reconocer es el preexistente, que a tenor del contenido del

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 29

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

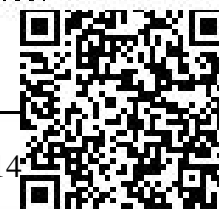
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 30 de 114



artículo 52.5 del RGLISTA se identifica "con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior" al "aprovechamiento objetivo que tengan los suelos, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación". No obstante se define sobre rasante las condiciones señaladas por el PGOU para el uso "Terciario-comercial" con una planta de altura.

c.- Condiciones urbanísticas de la zona de suelo urbano donde se ubica la parcela. Determinaciones de carácter global y pormenorizado del área.

Según la adaptación del PGOU/01 a la LOUA¹⁹, las parcelas referencia se encuentra incluida en una zona de determinaciones globales delimitada por las calles Tete Montoliú, San Fernando, Ribera del Beiro, y Avenida de Pulianas; de cuya superficie hay que extraer la del área de reforma 7.03 "C/San Francisco B. S. Jerónimo", situada en su interior, desarrollada mediante una unidad de ejecución, cuya ordenación pormenorizada se ha tramitado (ED, expediente 9872/20), y que tiene una superficie de 3.131,00 m2.

Este ámbito homogéneo (zona de suelo urbano) tiene, por tanto, una superficie de 108.769,00 m2 (10,88 Ha.) y el PGOU/01 le asigna los siguientes parámetros globales:

-Uso Global: Residencial.

-Edificabilidad global: 2,00 m2/m2.

-Densidad global: 150 viviendas/Ha.

Con estas condiciones globales hay que concluir que la actuación de mejora urbana no puede transformar, a nivel de usos construidos, el uso residencial, que es mayoritario o característico; no puede suponer incrementar la edificabilidad construida (se entiende que sobre rasante) por encima de 217.538,00 m2.; y no implicar el superar las 1.632 viviendas (o usos asimilables al uso residencial) en todo el ámbito.

¹⁹Adaptación del PGOU a la LOUA, aprobada por el Pleno Municipal el 26 de febrero del 2009, y publicada en el BOP de Granada número 93 de 19 de mayo del 2009.

d.- Edificabilidad global y densidad de viviendas existentes en la zona de suelo urbano donde se ubica la parcela.

El documento Anexo al EO sobre el "Estudio de la zona de suelo urbano delimitada por el PGOU/01, donde se incluye el ámbito de mejora urbana. Condiciones globales", señala el uso, la superficie de suelo, la superficie construida y número de viviendas real, según el catastro, agrupada por manzanas existentes dentro área. Esos datos se comparan con el máximo de edificabilidad y la máxima construcción de viviendas (en unidades de 100 m2. construidos) según las calificaciones asignadas por el PGOU/01 a cada manzana.

Los resultados son claros:

-Según la consolidación actual, el uso mayoritariamente construido es el residencial, la edificabilidad global es de 1,0260 m2/m2, y existen 725 viviendas lo que arroja una densidad de 66,66 viviendas/Ha.

-Considerando las determinaciones previstas para cada manzana, según las calificaciones pormenorizadas asignadas por el PGOU/01, teniendo en cuenta las edificabilidades máximas asignadas por las mismas, y el número de viviendas máximo²⁰, el uso principal construido característico o principal sería el residencial, la edificabilidad global máxima sería de 1,0045 m2/m2, y el número de viviendas ascendería de 917, lo que implica una densidad de 84,32 viviendas/Ha.

e.- Legislación aplicable. El TRLSRU. Suelo urbanizado y la posibilidad de actuación sobre el mismo a través de actuaciones de dotación. Contenido de la LISTA y su Reglamento. Suelo urbano consolidado: propuesta de desarrollo de una actuación de mejora del suelo urbano. Contenido del Estudio de Ordenación (EO).

La alteración de las condiciones de la calificación pormenorizada prevista por el PGOU/01 (y por remisión de éste, en el PERI "Almanjayar") implica una actuación de transformación de mejora urbana según el contenido de la LISTA sobre las parcelas en las que se produce incremento de

²⁰Toda la superficie que se puede construir en calificaciones residenciales se construirían como viviendas, sin considerar otros usos complementarios permitidos.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 30

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

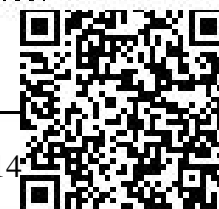
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 31 de 114



aprovechamiento, si bien como instrumento de ordenación detallada puede abarcar un ámbito más amplio.

La propuesta debe tener cobertura en la legislación de régimen del suelo y urbanística, esto es en el TRLSRU y la LISTA, además de en las previsiones del PGOU/01.

Según el artículo 27.1 de la LISTA, "se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización". El apartado 2 del mismo artículo exige que estas actuaciones deban de "estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente", y además no podrá contradecir las determinaciones del planeamiento de rango superior (en el caso de la LISTA el Plan de Ordenación Urbana -POU-).

La propuesta que contiene este documento en ningún momento afecta a ningún elemento de ordenación estructural delimitado por el PGOU/01.

Las previsiones urbanísticas del EO sobre el ámbito no afectan a suelo considerado de dotación, equipamiento, servicio o espacio libre de sistema general, tal y como se puede comprobar en la cartografía sobre "sistemas generales" del PGOU/01 y de la adaptación del mismo a la LOUA.

Tampoco la propuesta, como se justificará más adelante, altera las condiciones de uso y edificabilidad global, ni de densidad, reconocidas para el área de determinaciones de carácter global delimitada por la adaptación del Plan General a la LOUA.

La propuesta de mejora urbana contenida en este documento, como se justificará al comentar las determinaciones que abarca, tiene la naturaleza de actuación de transformación en suelo urbano y, en consecuencia, la tramitación apropiada es la señalada en la LISTA para el EO de iniciativa privada.

Al no tratarse de un suelo de carácter público (la calificación actual es deportivo privado), la tramitación de este documento no requiere informe

preceptivo del Consejo Consultivo de Andalucía²¹, y el informe de la Consejería con competencias de materia de urbanismo de la Junta de Andalucía no tiene carácter vinculante²².

-El TRLSRU. Suelo urbanizado y la posibilidad de actuación sobre el mismo a través de actuaciones de dotación.

Según el TRLSRU, cualquier suelo puede encontrarse en situación básica de "rural" o de "urbanizado".

El artículo 21.3 del TRLSRU determina que "se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones: a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación. b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado. c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial

²¹ Artículo 86.3 de la LISTA:
"Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía".

²² Artículo 75.2.b de la LISTA:
"Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:
(...)
b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante".

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 31

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 32 de 114



o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente".

Es evidente que el suelo de la parcela "Granada 92" y todo el ámbito de la unidad 03-1 del PERI Almanjayar se encuentra en situación básica de suelo "urbanizado".

Sobre el suelo en situación básica de "urbanizado", el TRLSRU prevé actuaciones de transformación urbanística de "reforma o renovación de la urbanización" y de "dotación". El artículo 7.1.b del TRLSRU señala que son actuaciones de "dotación", "las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste".

La propuesta de intervención sobre el ámbito de referencia se sitúa en este ámbito de transformación del suelo "urbanizado" (actuación de "dotación"), ya que, sin alterar la urbanización que da soporte al ámbito como solares, se trata de incrementar la edificabilidad supuestamente asignada por el PGOU/01 (y por remisión del PERI "Almanjayar") a alguna de las parcelas y, al mismo tiempo, se trata de alterar el uso previsto por la ordenación vigente.

En relación con las obligaciones derivadas de las actuaciones de transformación de "dotación", el artículo 18.2 del TRLSRU determina que:

"Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística".

-Contenido de la LISTA y su Reglamento. Suelo urbano consolidado: propuesta de desarrollo de una actuación de mejora del suelo urbano. Contenido del Estudio de Ordenación (EO).

La correlación entre la situación básica del suelo, a nivel urbanístico, se articula a través de la clasificación y sus posibilidades de transformación del suelo. En este sentido el suelo en situación básica de "urbanizado" se clasifica como "urbano". Ahora bien, en suelo urbano la LISTA prevé la posibilidad de materializar actuaciones de transformación, y en concreto, de mejora urbana, asimiladas a las de dotaciones previstas en el TRLSRU.

Así, el artículo 25 de la LISTA señala que "podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación detallada, previa propuesta de delimitación motivada", de tal forma que el "procedimiento se podrá iniciar de oficio o a solicitud de las personas propietaria", teniendo en cuenta esta delimitación "contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística y una estimación de los costes de urbanización y los plazos de ejecución con detalle suficiente que permita calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados".

La Disposición transitoria tercera del RGLISTA sobre "modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes", determina que "en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes: a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV. b) En cuanto a las

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 32

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

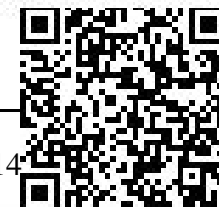
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 33 de 114



reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82, con las siguientes particularidades: Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente. Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente. A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82". Estableciendo el apartado 5 del artículo señalado que "se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento".

Según el artículo 27 de la LISTA, "se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización", teniendo en cuenta que "deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente", siendo el artículo 28 de la LISTA el que fija las obligaciones de la promoción en estos supuestos:

"a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente. En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo".

Si esta actuación de mejora urbana no está delimitada por el planeamiento que ordena la totalidad el suelo urbano (según la LISTA el Plan de Ordenación Urbana, mientras tanto el PGOU), es el EO el que "tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea" (artículo 69), tal y como ratifica la Disposición transitoria tercera del RGLISTA.

Por tanto, si no se alteran las condiciones de partida de la clasificación establecida por el Plan General el suelo se considera como urbano. Ahora bien, la alteración de la edificabilidad al alza y del aprovechamiento objetivo del mismo, a través de la correspondiente actuación, sitúa a la parcela dentro del concepto de suelo urbano sujeto a transformación, y por lo tanto sujeto al régimen de obligaciones señalado, de forma genérica por el TRLSRU y de forma más precisa en la LISTA.

En cualquier caso "las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento" y "las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente".

En el supuesto de las reservas de dotaciones locales la referencia es al nivel dotacional existente de la zona, que según el Anexo del RGLISTA (apartado

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 33

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 34 de 114



21, párrafo segundo) es "aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado", teniendo en cuenta que el párrafo de referencia determina que el nivel dotacional en una zona del suelo urbano está representado por la "relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82²³, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo".

Igualmente hay que tener en cuenta el contenido de la Instrucción 1/2024 sobre "la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana" de fecha 14 de mayo del 2024, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que en su 7.1.3 señala lo siguiente de aplicación en el caso de no existir nivel dotacional en una zona:

"Debe tenerse en cuenta que los instrumentos de planeamiento general vigente no tienen definido el nivel dotacional objetivo ni el estándar de sistema general de espacios libres conforme a la definición que de los mismos se hace en el RG, parámetros que sirven de referencia para determinar las dotaciones públicas que son necesarias en las ATU. Esta cuestión ha quedado resuelta en la DT 3ª del RG que establece que hasta que el municipio cuente con un sistema de planeamiento adaptado a la LISTA la reservas y estándares correspondientes a las ATU que se delimiten en suelo urbano tomarán como referencia, al menos, los niveles dotacionales existentes. Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de

²³ Artículo 82.2 del RGLISTA: "Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida".

acuerdo con los criterios de este Reglamento (RG Anexo. Definición 13) a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente. Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente. A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82".

1.3.2.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La propuesta de actuación de mejora urbana (que trata de dignificar la zona donde se ubica la parcela) consiste, fundamentalmente, y como se ha venido señalando, en materializar usos de carácter residencial comunitario para estudiantes, y eventualmente de residencia para mayores ("Residencial Singular") acompañados de una proporción adecuada de usos complementarios según las previsiones reguladas en el PGOU vigente sobre la parcela del "Granada 92", manteniendo la situación de consolidación actual de la parcela 6371004, en línea con la calificación urbanística de la misma según el PGOU/01.

-Parcela "Granada 92" (catastrales 6371001, 6371002 y 6371003).

La propuesta prevé una edificabilidad acorde con las previsiones del Plan General para el uso de equipamiento comunitario cubierto sobre la parcela del "Granada 92" (artículo 7.20.2 de la Normativa) esto es, 1,00 m2/m2, pero distribuida en usos lucrativos (como ocurre con el equipamiento de carácter privado) que pretenden prestar, de forma principal, un servicio claro a la Ciudad de Granada y a su actividad docente y de servicio asistencial, aclarando definitivamente, respecto a todas las parcelas, incluida la parcela 6371004, la calificación urbanística del ámbito.

El total de la superficie construida de carácter lucrativo sobre rasante que prevé la propuesta es de 32.511,40 m2 (es la superficie real de la parcela –o parcelas catastrales- objeto de la actuación) en los diferentes usos, e implica un aprovechamiento urbanístico de 32.511,40 unidades de aprovechamiento (la superficie construida propuesta sobre rasante se afecta del coeficiente 1,00 según se ha explicado). Todo esto teniendo en cuenta que el 10% del incremento de aprovechamiento que se cederá al Ayuntamiento se

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 34

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 35 de 114



materializara en uso residencial en régimen de protección oficial, y por tanto se verá afectado del correspondiente coeficiente de ponderación (0,6385²⁴) incrementando, por tanto su edificabilidad.

Este aumento de edificabilidad, cambio de uso y, en su caso, aumento de densidad que la actuación de mejora urbana atribuye a las parcelas, conllevará su la consideración como suelo sometido a transformación, regulado en el artículo 27 y 28 de la LISA, y por tanto, los titulares promotores de la actuación deben cumplir con las obligaciones señaladas en el artículo 28 del mismo Texto legal, esto es:

*La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará dentro del propio ámbito de la parcela, teniendo en cuenta el contenido de la Disposición transitoria tercera del RGLISA y la Instrucción 1/2024 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

*La superficie correspondiente al 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico urbanizado, en relación con el aprovechamiento preexistente. Por indicación de los Servicios del Ayuntamiento de Granada esta superficie se materializará dentro del ámbito, no admitiéndose su monetarización, y con la calificación de uso residencial en régimen de protección pública.

*La cesión de este suelo se verificará una vez aprobado definitivamente el EO, y en los plazos fijados en éste según el contenido del "desarrollo de la propuesta" (apartado 1.3.3 de la presente Memoria), mediante procedimiento de ejecución asistemática que requerirá la reparcelación de los terrenos incluidos en el ámbito.

-Parcela de uso terciario-comercial (catastral 6371004). No experimenta ninguna incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el preexistente (no se altera ni la edificabilidad ni el uso). Se señalan las condiciones de la calificación urbanística según las previsiones del PGOU vigente.

²⁴Coeficientes de ponderación considerados para la Adaptación del PGOU a la LOUA para el cálculo del aprovechamiento medio en la zona Norte de la Ciudad.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 35

a.- Justificación detallada de la propuesta contenida en el Estudio de Ordenación (EO).

-En relación con la parcela "Granada 92".

Es necesario acabar con la situación de deterioro de una parcela del "Granada 92", que afecta a toda la manzana y que se extiende a una superficie tan importante dentro del área de determinaciones de carácter estructural o general delimitada por el Plan General, que actualmente tiene un importante grado de consolidación.

Los 32.511,40 m2 de superficie de la parcela "Granada 92", representa un 43,27% del total de la superficie de suelo privado de la zona de suelo urbano y un 29,89% del suelo de la misma (ver documentación anexa. 5.- Anexo. 2.- Estudio de la zona de suelo urbano delimitada por el PGOU/01, donde se incluye el ámbito de mejora urbana. Condiciones globales). Sin embargo, sólo implican un 12,80% de las construcciones existentes en la zona (algo más de 14.000,00 m2 sobre rasante), de los cuales, más del 96,00% conforma una estructura de hormigón armado deteriorada. Por tanto, el impacto negativo de la parcela en el área y en esta zona de la Ciudad es muy importante, lo que aconseja la adopción de medidas claras de cara a eliminar esta situación de deterioro.

La situación de no edificación de la parcela y de inadecuación de las construcciones existentes obligan a actuar sobre ella, ya sea exigiendo su consolidación conforme a las determinaciones urbanísticas vigentes, ya se sea alterando estas determinaciones para hacer viable la iniciativa privada.

Ya se ha explicado que la materialización del uso previsto por el PGOU/01 es imposible por su ineficacia social, ya que este tipo de equipamiento existe en los alrededores con una suficiente oferta pública y privada; pero también desde el punto de vista de sostenibilidad económica, ya que es inviable la explotación para dicho uso de forma exclusiva desde la iniciativa privada (equipamiento deportivo privado).

La intervención pública para materializar las determinaciones del planeamiento vigente sólo es verosímil desde la declaración del incumplimiento del deber de edificar por parte de la Administración Municipal. Pero la consecuencia de esta iniciativa, ante la falta de alicientes para la

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 36 de 114



actividad privada, sólo puede concluir con una acción expropiatoria con el correspondiente costo para las arcas municipales.

Sin embargo la planificación urbanística puede facilitar la adecuación de sus determinaciones a las necesidades sociales y económicas en cada momento, de tal forma que a través de una alteración de las mismas (dada la innecesaridad de los usos actuales), se puede posibilitar la concreción de exigencias vinculadas al interés social, asumidas por la iniciativa privada, asegurando además un mínimo de rentabilidad económica. Y en este sentido, es posible actuar en este momento desvinculando la parcela del uso exclusivo deportivo, al haber decaído, por el paso del tiempo, la sujeción a este uso que se impuso en la transmisión del Ayuntamiento al primer titular privado.

Se trata por tanto de innovar, manteniendo espacios libres y para dotaciones,, que se incorporan a la Ciudad como nuevos espacios de uso y titularidad pública. Y materializando como usos fundamentales de lo construido la residencia para estudiantes y para personas de la tercera edad (además de los usos complementarios que ya permite el PGOU/01).

Se toma como base de partida en la propuesta determinaciones de ordenación propias del PGOU/01 vigente.

Los usos propuestos, sus compatibilidades y complementariedad siguen las previsiones del Plan General. La edificabilidad máxima que se propone es la prevista por el mismo PGOU/01 para el equipamiento deportivo cubierto. Las condiciones de ordenación serán las señaladas para la calificación del Plan a la que se asimila al uso principal o característico previsto ("*Residencial Singular*"). Los niveles máximos de alturas, ocupación, etc. coincidirán con el contenido de esas calificaciones y con las existentes en la zona, no sobrepasándolas en ningún momento.

En suma, la propuesta, no se alterará ninguna determinación referente a las ordenaciones pormenorizadas señaladas en las Normas de PGOU de Granada y, por supuesto, y como se justifica más adelante, en ningún momento se alteran las condiciones de ordenación estructural previstas por la planificación urbanística.

La propuesta se justifica para asegurar el final del deterioro de esta zona, interviniendo sobre la superficie total de la parcela, abandonando un uso innecesario e infrutilizado, y sustituyéndolo por dotaciones necesarias,

posibilitando una intervención arquitectónica de carácter singular en el barrio, cumpliendo todos los requisitos exigidos para una ordenación urbanística sostenible señalados, a nivel de principios, en el artículo 4 de la LISTA.

Se propone la mejora urbana de las condiciones de ordenación pormenorizada, de la parte de la manzana situada entre las calles Tete Montoliú, San Fernando, San Rómulo, y Avenida de Pulianas, calificada por el PGOU/01 como "*equipamiento deportivo intensivo o cubierto*" de carácter privado, sustituyendo la calificación para todo el ámbito que permanezca en la esfera de lo patrimonial, por la de "*Residencial Singular*" (artículo 6.2.8 de la Normativa del PGOU/01) y la construcción de viviendas de protección pública, además de los usos dotaciones y de espacios libres o zonas verdes de carácter local al servicios del ámbito que deben reequilibrar en incremento de superficie construido de carácter habitacional.

La mejora prevé, además, asignar una edificabilidad al nuevo uso propuesto de 1,00 m2/m2, sobre la superficie bruta del ámbito de actuación, en línea con la asignada por el Plan General a la "*calificación de equipamiento deportivo cubierto*".

El problema que plantea el estado actual de construcciones ruinosas y de no edificación de la parcela puede tener varias alternativas de ordenación, alguna de ellas de imposible realización:

*Mantenimiento de la situación actual de ordenación. Lo que abocaría, dada la imposibilidad de acción privada, a una intervención Administrativa declarando el incumplimiento del deber de edificar.

*La alteración de la calificación urbanística hacia usos similares a los autorizados en la zona, y con un aprovechamiento urbanístico similar. En este sentido recordar la calificación del uso "*terciario-comercial*" reconocido por el PGOU/01 en la misma manzana, o el uso residencial mayoritario en las manzanas integradas dentro del área de determinaciones globales delimitada por el Plan. Esto posibilita usos lucrativos para la propiedad equivalentes a otras de la misma zona asegurando una justa equidistribución entre los propietarios del mismo ámbito.

*La alteración de la calificación urbanística a uso "*Residencial Singular*", previendo la implantación de un uso mayoritario de residencial comunitario para estudiantes y personas de la tercera edad (o posibles alternativas dentro

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 36

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

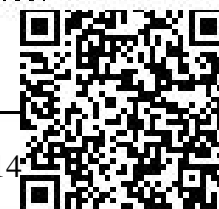
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 37 de 114



de esta calificación según las previsiones del Plan General). Dentro de esta calificación serán posibles los complementarios admitidos por el Plan General. Esta alternativa obliga a la cesión dentro del ámbito del suelo de la parcela, al Ayuntamiento, de las dotaciones obligatorias correspondientes a la actuación de mejora urbana propuesta, además de la concreción de una parcela con destino a la construcción de viviendas en régimen de protección pública también de cesión obligatoria. La ubicación de este suelo de cesión puede presentar varias alternativas, dentro del ámbito, pero parece que la más adecuada es su situación en la parte Sur del ámbito, dado que la Norte está ocupada por la estructura existente, que puede ser utilizada en la promoción del proyecto, y además impide la realización de las previsiones de usos dotacional y espacios libres de la propuesta.

-En relación con la parcela de "Terciario-comercial". El objeto es reconocer a través de la ordenación detallada propuesta por el EO la situación actual de consolidación asumiendo las previsiones del PGOU, eliminado la situación transitoria que traslada las condiciones del PERI Almanjayar a la parcela.

-Alternativas de ordenación.

La propuesta asume la alternativa de la calificación urbanística a uso "Residencial Singular" señalada anteriormente, y que ya se ha descrito para la parcela del "Granada 92", que es sobre la que se incrementa el aprovechamiento urbanístico. La parcela 6371004 se mantiene en su situación actual de consolidación con la calificación de "Terciario-comercial" y sobre la misma no se prevé ningún incremento de aprovechamiento sobre el preexistente.

El ámbito de intervención en el que se produce incremento de aprovechamiento (parcela del "Granada 92") tiene una superficie de 32.511,40 m2, sobre el que se prevé la construcción sobre rasante de edificaciones de carácter lucrativo que consuman una edificabilidad de 1,00 m2/m2. En todo caso se integrarán dentro de esta superficie construida las estructuras existentes que presenten condiciones de resistencia suficientes para ser soporte de los usos previstos.

Se mantendrá más del 50% de la parcela neta de suelo edificable sin ocupar por edificación a partir de la primera planta (la planta primera sobre rasante podrá ocupar hasta un 75% del suelo siempre que se justifique a través del correspondiente Estudio de Detalle), y los usos se distribuirán entre varias

edificaciones de hasta siete plantas, destinando, al menos, el 60% de la superficie construida como mínimo a uso "Residencial Singular".

Por tanto, la propuesta sólo implica la alteración de la ordenación pormenorizada de la parcela "Granada 92" (no se alteran las condiciones de la parcela 6371004, que mantiene la calificación de "Terciario-comercial" según las previsiones urbanísticas señaladas por el POGU/01).

b.- Justificación de la mejora urbana respecto a la situación actual y la ordenación vigente.

La propuesta asumida por el EO para la unidad 03-1 del PERI Almanjayar implica afectar dos parcelas perfectamente diferenciadas, manteniendo en una de ellas las condiciones actuales de consolidación (aprovechamiento preexistente), e incrementado en la otra al aprovechamiento establecido en la ordenación urbanística, de tal forma que en la misma se materializa, no solo el aprovechamiento lucrativo que implica el incremento, sino también las cesiones correspondientes a las dotaciones y al aprovechamiento urbanístico de cesión a la Administración,

-Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

En el cuadro siguiente se concretan los parámetros urbanísticos existentes según la ordenación urbanística vigente, y las alteraciones generales que prevé el EO.

	Parcela		Condiciones de ordenación o existentes previas					Condiciones propuestas por el EO		
			Superficie suelo	Edificab. sobre rasante	Superf. Construida	Coefficiente uso	Aprovech. UU.A	Aprovech. UU.A	Incremento Aprovech.	Cesión 10% Incremento
Unidad 03-1 del PERI Almanjayar	6371001	"Granada 92"	32.511,40	0,47	15.280,36	0,67	10.227,54	32.511,40	22.273,56	2.227,36
	6371002									
	6371003									
	6371004	"Terciario-comercial"	4.655,00	0,47	2.187,65	0,67	1.465,56	1.465,56	0,00	0,00
Totales			37.166,40		17.468,01		11.703,10	33.977,26	22.273,56	2.227,36

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 37

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 38 de 114



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92" (GRANADA)

Sabiendo que para el EO la parcela 6371004 no sufre alteración alguna en relación con el aprovechamiento preexistente, el siguiente cuadro desglosa la ordenación de la parcela del "Granada 92", teniendo en cuenta las cesiones obligatoria de dotación de sistema general y local²⁵, y donde se debe materializar el aprovechamiento urbanístico de cesión correspondiente a la Administración.

	Super. Suelo	Edific.	Superficie construida	Aprov. uu.a	Número máximo viv. o equivalente	Habit. máximos
RESIDENCIAL SINGULAR	19.287,99	1,57	30.284,04	30.284,04	303	727
RESIDENCIAL VPP	2.135,03	1,74	3.712,26	2.227,36	37	89
Suelo SG	8.706,72					
Suelo SL	2.381,66					
TOTAL	32.511,40		33.996,30	32.511,40	340	816

c.- Incidencia de la propuesta en la ordenación general.

La propuesta es coherente con la ordenación pormenorizada-detallada regulada, en función de las calificaciones urbanísticas, por la Normativa del PGOU vigente.

-No afección a elementos de ordenación estructural. Condiciones de edificabilidad y densidad global del área homogénea después de la propuesta.

En ningún momento la propuesta altera las condiciones ordenación estructural del PGOU vigente. La parcela del "Granada 92", a pesar de su tamaño y usos no se considera por la ordenación urbanística como un elemento de ordenación general ya que, como se puede comprobar, estos elementos son, exclusivamente, los reflejados en los planos de "sistemas general" contenidos en la adaptación del Plan General a la LOUA.

Según el documento de adaptación del PGOU/01 a la LOUA, la parcela forma parte, como ya se ha comentado, de un área de determinaciones de carácter global que tiene asignado, en función del uso predominante en la

²⁵Como se justifica más adelante la cesión de dotación local se calcula en función del nivel dotacional de las zonas colindantes donde se situó el ámbito del EO ya que no existen dotaciones de este tipo en la zona de referencia, según estudio aportado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

zona, el global de residencial, con una edificabilidad global de 2,00 m²/m² y una densidad máxima de 150 viviendas/Ha..

Ninguno de los parámetros anteriores de ordenación estructural se ven alterados por la propuesta. Más bien se ven reforzados por la previsión de materialización de una superficie importante de uso "Residencial Singular", consolidando aún más, si cabe, el uso residencial de la zona.

-Determinaciones de ordenación pormenorizada. Descripción de la propuesta. Cuadro de superficies.

La propuesta de mejora urbana prevista por el EO sobre la parcela se señala en el Plano 3.2.2 sobre "calificación pormenorizada (sustitución del planeamiento vigente)" que responden al contenido del cuadro de superficies siguiente:

CALIFICACIÓN	Suelo m2	Edific. m2/m2	Superficie construida	Coefficiente de uso	Aprov. uu.a
Terciario-comercial	4.655,00	0,34	1.595,00	1,0000	1.595,00
Residencial Singular	19.287,99	1,57	30.284,04	1,0000	30.284,04
Residencial VPP	2.135,03	1,74	3.712,26	0,6000	2.227,36
Sistema local	228,50	(*) Ver plano 3.2.2. Se señala la superficie de espacio libre de sistema local y dentro del equipamiento se segrega superficie de espacio libre			
	2.153,14				
Sistema general	8.706,72				
TOTAL	37.166,40		35.591,30		34.106,40

La ordenación propuesta por el EO no altera las condiciones urbanísticas existentes del ámbito "Terciario-comercial". El incremento de aprovechamiento y el cumplimiento de las correspondientes obligaciones de cesión de dotaciones y de aprovechamiento se materializan en la parcela del "Granada 92".

La propuesta pretende la implantación de 33.996,30 m² construidos de carácter lucrativo sobre rasante, con la calificación de "Residencial Singular" y "Residencial VPP" en la parcela del "Granada 92", manteniendo lo existente en la parcela comercial (o lo que permite la calificación según las condiciones previstas en el PGOU en función de la correspondiente ordenanza).

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 38

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



En el cuadro se señala el suelo edificable con usos lucrativos y lo correspondiente a cesiones para dotaciones y espacios libres dentro del ámbito.

Las cesiones que deben materializarse en la parcela que incrementa el aprovechamiento ("Granada 92"), responde a las previsiones del RGLISTA (Disposición transitoria tercera) y a la interpretación de 14 de mayo del 2024, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Se considera la cesión como sistema general del estándar establecido por el PGOU de 10,67 m2 por habitante previsto por la creación de nuevo uso residencial (2,40 habitantes por vivienda tipo de 100 m2 construidos, lo que arroja la cifra teórica de 811 nuevos habitantes)²⁶:

340 nuevas viviendas como máximo x 2,40 habitantes x 10,67 m2/hab. =
8.706,72 m2 de suelo destinado a SG.

Dado que el área homogénea donde se incluye la parcela del "Granada 92" no presenta nivel dotacional (tal y como se justifica en el estudio aportado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento según el esquema que se acompaña), se ha considerado la media de dos áreas homogéneas colindantes y similares en cuanto a uso, densidad y edificabilidad global.

Los estudios elaborados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento se recogen en los siguientes esquemas y gráficos referidos a las áreas homogéneas "Avenida de Pulianas" y "Casería de Montijo". La primera con una superficie de 174.502,30 m2 de suelo y una densidad de 190 viv./Ha. y una edificabilidad global de 2,50 m2/m2. Y la segunda con una superficie 122.375,65 m2 y una densidad de 150 viv./Ha. y una edificabilidad global de 2,00 m2/m2.

²⁶ **Disposición adicional primera del RGLISTA.** "Coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda".

"Se establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística.

En el supuesto de alojamientos protegidos u otras tipologías asimiladas, el coeficiente anterior se aplicará por cada 100 m2 edificables de uso residencial.

Dicho coeficiente podrá ser revisado mediante orden de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en función de la evolución prevista del número de miembros que componen los hogares y las familias de la Comunidad Autónoma de Andalucía".

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 39

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

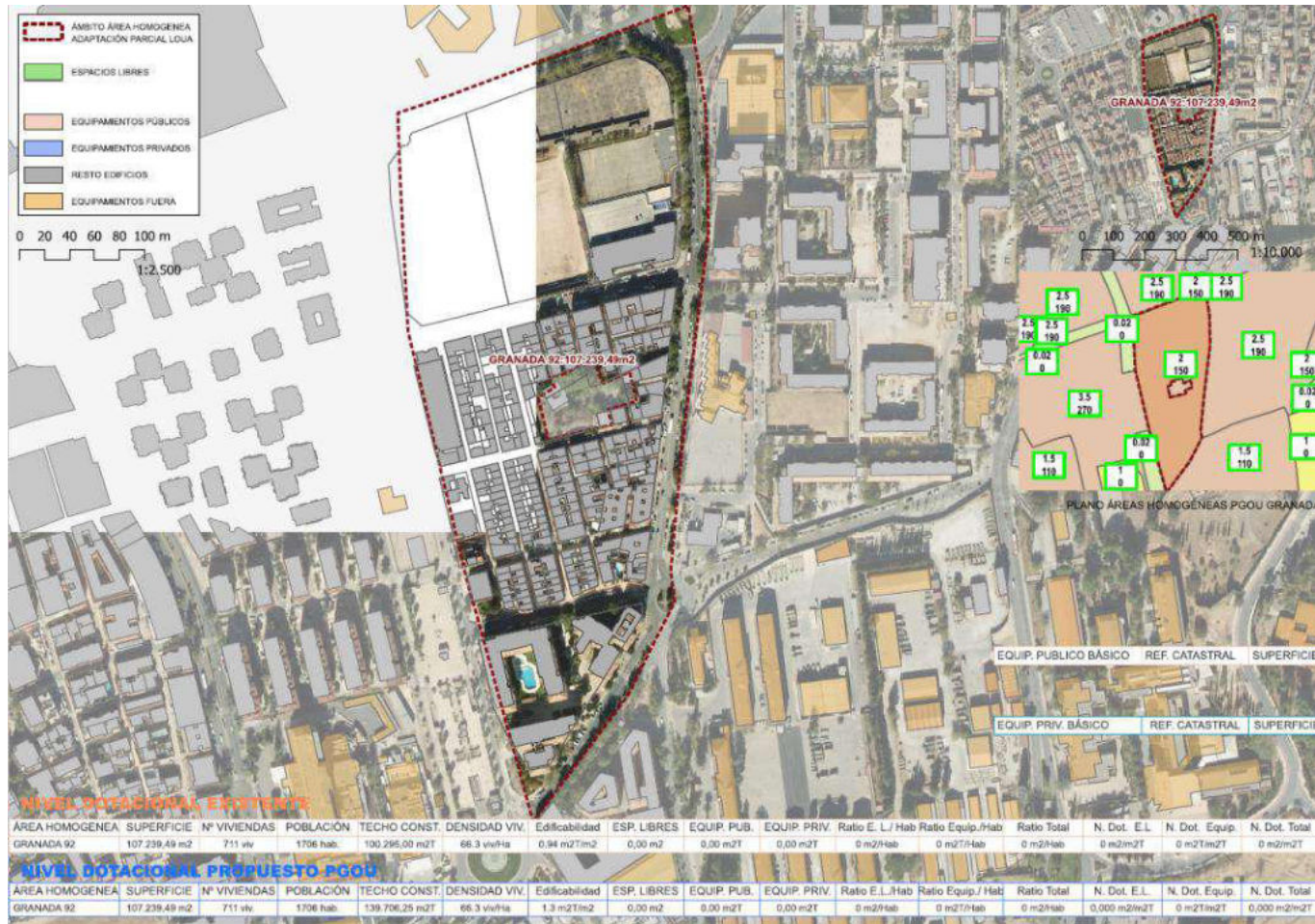
Contiene 1 firma
digital



Pag. 40 de 114



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92" (GRANADA)



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 40

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:06

Contiene 1 firma
digital



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92" (GRANADA)



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 41

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:06

Contiene 1 firma
digital



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92" (GRANADA)



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 42

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92" (GRANADA)

Para analizar la propuesta de dotación local necesaria en función de las condiciones de las área homogéneas colindantes y con características similares a la que engloba la parcela del "Granada 92" se consideran los datos que implican mayor nivel dotacional, es decir lo que se denomina como "nivel dotacional existentes" en las dos área consideradas. Los datos se resumen en los siguientes cuadros:

	Superficie de suelo. m2	Equipamiento público. m2 de suelo	Equipamiento privado. m2 de suelo	Espacio libre. m2 de suelo	Población	Superficie construida. m2	Edificabilidad. m2/m2		
Área Avenida Pulianas	174.502,00	6670001VG4167B	3.017,99	6572301VG4167B	5.367,18	2.350,12	3.506	179.388,00	1,0280
		6570002VG4167B	27,48	6572301VG4167B	45,35				
		6670002VG4167B	43,70	6672301VG4167B	4.629,32				
		6570001VG4167B	5.976,53						
		6770203VG4167B	1.617,88						
		6873002VG4167D	5.729,38						
	TOTAL		16.412,96		10.041,85	2.350,12	3.506	179.388,00	1,0280
		(1)	20,00%	2.008,37					
(1) Existe un error en los datos suministrados. La superficie de suelo no es 18.287,78 m2, sino la suma anterior									
Suelo considerado equipamiento		18.421,33	Nivel dotacional	0,1027	m2 de suelo por m2 construido				
Suelo considerado espacios libres		2.350,12	Nivel dotacional	0,0131	m2 de suelo por m2 construido				
Nivel dotacional total				0,1158	m2 de suelo por m2 construido				

	Superficie de suelo. m2	Equipamiento público. m2 de suelo	Equipamiento privado. m2 de suelo	Espacio libre. m2 de suelo	Población	superficie construida. m2	Edificabilidad. m2/m2	
Área Casería de Montijo	122.375,65	7172101VG4177A	1.854,49	7074301VG4177C	816,59	1.361,12		
		7071101VG4177A	4.658,48	7172102VG4177A	3.166,56			
			9.240,65			3.295	124.596,00	1,0181
		7071102VG4177A						
	TOTAL		15.753,62		3.983,15	1.361,12	3.295	124.596,00
			20,00%	796,63				
Suelo considerado equipamiento		16.550,25	Nivel dotacional	0,1328	m2 de suelo por m2 construido			
Suelo considerado espacios libres		1.361,12	Nivel dotacional	0,0109	m2 de suelo por m2 construido			
Nivel dotacional total				0,1438	m2 de suelo por m2 construido			

El nivel dotacional medio, tanto de equipamiento como de espacios libres se concreta en el siguiente cuadro:

	Superficie construida. m2	Suelo equipamiento. m2	Espacio libre. m2	Suelo dotacional total. m2	Nivel dotacional equipamiento	Nivel dotacional espacio libre	Nivel dotacional total
Área Avenida de Pulianas	179.388,00	18.421,33	2.350,12	20.771,45	0,1027	0,0131	0,1158
Área Casería de Montijo	124.596,00	16.550,25	1.361,12	17.911,37	0,1328	0,0109	0,1438
TOTALES	303.984,00	34.971,58	3.711,24	38.682,82	0,1150	0,0122	0,1273

En consecuencia, y según los datos aportados por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, se considera un nivel dotacional de 0,1272 m2 de suelo por cada m2 de incremento de edificabilidad lucrativa propuesto²⁷. El incremento de edificabilidad lucrativa en relación con la preexistente (según la ordenación urbanística vigente) que se prevé en la parcela del "Granada 92" se refleja en el siguiente cuadro:

		Suelo	Edificabilidad	Total
Superficie construida preexistente de todo el ámbito (incluido el Terciario-comercial)		37.166,40	0,4700	17.468,21
Propuesta	Residencial Singular			30.284,04
	Residencial VPP			3.712,26
Incremento superficie construida de carácter lucrativo				16.528,10

No obstante el incremento de superficie construida, en relación con la existente, en la parcela del Granada 92 es de 18.715,95 m2, superficie sobre la que se calcula las dotaciones a implantar en dicho ámbito (no se produce ningún incremento sobre la parcela del LIDL).

²⁷ Apartado 21 del Anexo del REGLISTA:
"Nivel dotacional de una zona de suelo urbano: Relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo.
El nivel dotacional existente es aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado. El nivel dotacional objetivo es aquel que pretende alcanzar el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano a través de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se ejecuten a lo largo de su vigencia.
El nivel dotacional municipal se define como la media ponderada de los niveles dotacionales de todas las zonas de suelo urbano del municipio definidas por los instrumentos de ordenación urbanística".
En línea con lo señalado por los Servicios Técnicos, se considera el nivel dotacional en relación con la superficie total edificable de carácter lucrativo, y esto dado que en función de la calificación urbanística prevista no se prevé un incremento significativo de población estable.

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



En consecuencia las cesiones de suelo destinado a dotaciones locales, según el nivel dotacional señalado, serían las siguientes:

	Incremento superficie construida	Nivel dotacional	TOTAL
Equipamiento	18.715,95	0,1150	2.153,16
Espacio libre		0,0122	228,50
TOTAL			2.381,66

Las parcelas netas que deben soportar el aprovechamiento lucrativo que prever incrementar el EO tendrán una superficie total de 21.423,02 m2 de suelo, y por lo tanto, para soportar dicho aprovechamiento, una edificabilidad neta computable a esos efectos de 1,57 m2/m2 y 1,74 m2/m2. De esta superficie 19.287,99 m2 se mantendrá como suelo lucrativo privado donde se materializara la propuesta de uso "Residencial singular". El resto de la superficie (esto es 2.135,03 m2) soportara la materialización de viviendas de protección oficial correspondientes a la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico de cesión al Ayuntamiento (1,74 m2/m2).

Dentro de la parcela apropiable por la propiedad privada que desarrollara la actuación, se encuentra la estructura existente, de más de 13.000,00 m2 construidos que, en función de su estado de conservación, se podrá incorporar al proyecto que se edifique sobre la parcela (si no opta por su demolición).

Bajo rasante, y en el espacio ocupado por las estructuras existentes, se ubicaran servicios de las edificaciones y aparcamientos en la parcela de propiedad privada (y en caso de su demolición bajo la parcela con la ocupación máxima prevista).

Sobre rasante, tanto en la parcela destinada a usos lucrativos de propiedad privada como la de cesión al Ayuntamiento, los usos posibles serán los dominantes o característicos, y los complementarios previstos por el PGOU vigente en Granada para la calificación de "Residencial Singular" (tal y como se señala en el Normativa del presente documento) y para la construcción de vivienda protegidas.

-Adecuación de la ordenación a las condiciones de edificación actual de la zona y a las previsiones de la ordenación urbanística para la misma.

Como se puede apreciar en el plano 3.1.5 sobre "calificación urbanística según el PGOU/01 y el PERI 'Almanjayar'" y en la documentación fotográfica aportada, las manzanas con calificación de uso "residencial unifamiliar en manzana cerrada" (RUMC) con tres plantas de altura, las de uso "residencial plurifamiliar en manzana cerrada" (RPMC) con tres plantas de altura, las de uso "terciario-comercial" con dos plantas de altura, y "equipamiento" de carácter administrativo con 8 Plantas de altura, "residencial plurifamiliar en bloques abierto" con 6 y 8 plantas de altura (aunque en algún caso supera las 11 plantas), rodean a la parcela "Granada 92".

Estas calificaciones, según el PGOU admiten un 80% de la ocupación con carácter general e incluso del 100% en planta baja en el caso de las calificaciones en manzana cerrada; y en el resto de los supuestos, si se presentan de forma aislada deben respetar las condiciones de los desarrollos en "Bloque Abierto" (extensible a los desarrollos "terciarios", en "Residencial Singular" o en "equipamiento", artículos 7.15.2, 7.18.2 o 7.20.2 de la Normativa del PGOU/01).

La propuesta de ordenación de las parcelas de carácter lucrativo, al ser calificadas como "Residencial Singular" y "Residencial VPP" adoptaran las previsiones propias del "Bloque Abierto".

-Adecuación de la propuesta a las tipologías edificatorias reguladas en el PGOU vigente.

Las condiciones de ordenación pormenorizada-detallada de la calificación "Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto", que serán de aplicación a este supuesto por tratarse un uso mayoritario de "Residencial Singular" y "Residencial VPP" se describen en los artículo 7.13.1 y siguientes de la Normativa del PGOU/01, y se resumen a nivel de ordenación en los siguientes parámetros:

-Parcela mínima, 500,00 m2. Cuando la parcela sea superior a 5.000,00 m2 (como ocurre en el caso de la parcela lucrativa de titularidad privada) su ordenación volumétrica deberá ser objeto de un Estudio de Detalle.

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



-En relación con los retranqueos de la edificación, dentro de la parcela y en referencia con sus límites, las edificaciones "deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos" del Plan General. Además "las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos", de tal forma que "en el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas".

-La ocupación máxima en planta será de un 50% de la superficie de parcela, para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja, si bien, en caso de que la planta baja no se destine a uso residencial, podrá ocuparse en un 75%.

-Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, que con carácter general no podrán superar la ocupación en planta baja (según la propuesta entre dos y cuatro plantas según el caso).

-La altura máxima admitida para esta calificación por el PGOU/01 es de ocho plantas (PB+7), con una dimensión máxima de 27,70 metros sobre rasante.

Las parcelas edificables deben de cumplir estos requisitos y, como se ha señalado, y en el caso de la parcela con superficie superior a 5.000,00 m2, los mismos se concretarán mediante la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle.

-Adecuación de los usos propuestos a las condiciones y características de la zona.

La propuesta se adapta a las condiciones de edificación de la zona, ya que la parcela está rodeada por construcciones que oscilan entre las dos plantas y las once.

Las edificaciones propuestas se retranquean, según la propuesta, de los linderos de la parcela y en las alineaciones existentes, para que en ningún momento se produzca un impacto diferente al ya existente, mejorando la densificación en relación con las construcciones actuales dada la escasa ocupación prevista (muy inferior al de las construcciones actuales).

La propuesta permite, además, tanto en los espacios no ocupados de la parcela como en las zonas de cubiertas de planta baja, su ajardinamiento y la materialización de instalaciones deportivos, manteniendo su carácter privado.

d.- Obligaciones de la promoción vinculadas al desarrollo de la propuesta como actuación de mejora urbana.

La propuesta de mejora urbana implica una actuación de "dotación" en los términos contemplados en el TRLSRU y la LISTA (de mejora urbana) sin que suponga alteración o reforma de la urbanización existente en la zona.

-Incremento de aprovechamiento.

El aprovechamiento preexistente asciende a 10.237,84 uu.a, según se señala en el siguiente cuadro:

Superficie de suelo	32.511,40 m2
Edificabilidad	0,47 m2/m2
Coeeficiente de uso	0,67
Aprovechamiento preexistente	10.237,84 uu.a

El aprovechamiento propuesto con la innovación asciende a 32.511,40 uu.a., ya que los usos principales o característicos propuestos (sobre rasante que son los que computan) habrá que aplicarle un coeficiente de uso 1,00, que es el previsto por el PGOU/01 y el Ayuntamiento de Granada para el uso residencial (aplicado sobre el uso principal o característico).

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 45

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

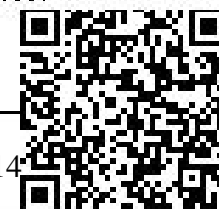
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 46 de 114



Por tanto, el incremento de aprovechamiento se sitúa en 22.273,56 uu.a., y el 10% de esta cantidad se concreta en 2.227,36 uu.a.

-Incremento para dotaciones locales. Propuesta de cesión de parcelas.

En cuanto al incremento de dotaciones para mantener el equilibrio en la zona, considerando el área homogénea delimitada por el PGOU/01, conviene recordar el contenido del artículo 28 de la LISTA, que concreta los conceptos vertidos por el TRLSRU como se ha comentado. Este artículo señala que es necesario ceder el suelo para "nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico" en relación con el incremento de aprovechamiento urbanístico de referencia al preexistente.

Como se ha comentado las cesiones que deben materializarse en la parcela que incrementa el aprovechamiento ("Granada 92"), Y responde a las previsiones del RGLISTA (Disposición transitoria tercera) y a la interpretación de 14 de mayo del 2024, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

	Incremento máximo de habitantes	Incremento de superficie construida	Estándar	Total suelo
Sistema local		18.715,95	0,12725	2.381,66
Sistema general	816		10,6700	8.706,72
TOTAL				11.088,38

-Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento. Propuesta de cesión de parcela.

El artículo 28.a de la LISTA señala la obligación de cesión vinculada al concepto de reparto de plusvalías con la Administración en las actuaciones de mejora urbana. En este sentido la promoción debe ceder la superficie "con destino al patrimonio público de suelo" de "la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera".

Esta superficie se corresponde con un aprovechamiento de 2.227,36 unidades de aprovechamiento, que al materializarse en uso residencial en VPP debe aplicársele un coeficiente de ponderación de 0,60, lo que implica una superficie construida sobre rasante de 3.712,26 m2, lo que teniendo en cuenta la edificabilidad neta señalada de 1,74 m2/m2, arroja una superficie de suelo de cesión de 2.135,03 m2.

La parcela destinada a soportar el aprovechamiento de titularidad municipal, soportara en el subsuelo la dotación de plazas de aparcamiento de uso público.

e.- Condiciones de la ordenación detallada:

Las condiciones de ordenación detalla del ámbito se refleja en el siguiente cuadro, que esquematiza la ordenanza de edificación de cada uno de los ámbitos en los que se organiza el área homogénea objeto de la delimitación de la actuación de mejora urbana.

CALIFICACIÓN	Suelo m2	Edific. m2/m2	Superficie construida	Coeficiente de uso	Aprov. uu.a
Terciario-comercial	4.655,00	0,34	1.595,00	1,0000	1.595,00
Residencial Singular	19.287,99	1,57	30.284,04	1,0000	30.284,04
Residencial VPP	2.135,03	1,74	3.712,26	0,6000	2.227,36
Sistema local	228,50	(*) Ver plano 3.2.2. Se señala la superficie de espacio libre de sistema local y dentro del equipamiento se segrega superficie de espacio libre			
	2.153,16				
Sistema general	8.706,72				
TOTAL	37.166,40		35.591,30		34.106,40

En cualquier caso, siguiendo las indicaciones de los Servicios Técnicos, y dado el déficit de espacios libres y zonas verdes en la zona, parte de la superficie prevista para equipamiento se destinada a espacios libres, según se señala en el siguiente cuadro:

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92" (GRANADA)

CALIFICACIÓN		Suelo m2	Edific. m2/m2	Superficie construida	Coefficiente de uso	Aprov. uv.a
Terciario-comercial		4.655,00	0,47	2.187,85	0,6700	1.465,86
Residencial Singular		19.287,99	1,57	30.284,04	1,0000	30.284,04
Residencial VPP		2.135,03	1,74	3.712,26	0,6000	2.227,36
Sistema local	Espacio libres	228,50	(*) Ver plano 3.2.2. Se señala la superficie de espacio libre de sistema local y dentro del equipamiento se segrega superficie de espacio libre			
	Espacio libre EQ	1.653,16				
	Equipamiento	500,00				
Sistema general		8.706,72				
TOTAL		37.166,40		36.184,15		33.977,26

-Establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación.

Ya se describió el ámbito y los límites del EO. Todo el ámbito está rodeado por calles perfectamente dotadas de urbanización y servicios. Por tanto la propuesta se integra, perfectamente en el suelo urbano existente, ya transformado, si bien la generación de nuevos espacios públicos vinculados a espacios libres y equipamiento, obliga a completar la urbanización de este suelo. El objeto del EO coincide, por lo tanto, con la delimitación de la actuación de transformación.

-Definición de la malla urbana:

Según el artículo 13.1 de la LISTA la malla urbana se define como la "constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población". El ámbito objeto del EO está perfectamente integrado en la malla y además su ejecución contribuye a asentar la misma desde el momento que consolida un gran espacio vacío, edificándolo, generando y urbanizando un nuevo espacio libre.

-Trazado y las características de la red viaria.

Se mantiene en su integridad la red viaria existente, si bien hacia la calle situada el Sur del ámbito (calle San Rómulo) se abre un espacio libre de nueva creación (ver plano 3.2.2. "Calificación pormenorizada –sustitución del planeamiento vigente-").

Fijación de las alineaciones.

Se mantiene las alineaciones existentes. En todo caso se fijan la que generan las parcelas lucrativas y no lucrativas propuestas en relación con el espacio libre que se crea (ver plano 3.2.3. "Alineaciones y rasantes –sustitución del planeamiento vigente-").

Superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios.

Las superficies de suelo para reservas de dotaciones cumplen los estándares previstos legal y reglamentariamente.

El espacio libre o zona verdes (de sistema general y local, que se integran en una sola superficie) cumple con los requisitos establecidos para los espacios definidos en el artículo 82 del RGLISTA.

-La localización de las parcelas destinadas a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.

No es necesario localizar de forma específica parcelas destinadas a servicios e infraestructuras. Las públicas ya existen y son suficientes.

Las necesidades de localización dentro de las parcelas de carácter lucrativo se definirán en los correspondientes proyectos de edificación.

-Descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos.

El esquema de redes y servicios que abastecerán a las parcelas de carácter lucrativo y dotacionales es el existente en la zona, siendo suficiente para el incremento que se propone.

-Delimitación del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela.

El plano 3.2.4 sobre "Parcelación propuesta", recoge las dimensiones y características de los distintos espacios resultado de la ordenación prevista por el EO.

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



En cualquier caso todas las parcelas son edificables según las ordenanzas que se regulan en el presente documento.

-Características y los trazados de las redes de infraestructuras.

Las redes de servicios, tanto exterior como interior de las parcelas se materializaran conforme la reglamentación de aplicación por las empresas suministradoras. Los proyectos de edificación y de urbanización concretaran las características de estas redes.

Ver plano 3.1.5. Se aporta el trazado de las redes contempladas como sistema general aportadas por el PGOU adaptado a la LOUA. Se trata de suelo urbano consolidado previsto para una densidad alta de viviendas, por tanto con capacidad suficiente para cubrir el incremento previsto. El cualquier caso, los Servicios Municipales disponen de esta información.

-Compatibilidad de usos.

Las posibilidades de compatibilidad de usos propuestas son las señaladas en el Plan General vigente en Granada para la calificación pormenorizada de "Residencial Singular". Por tanto se asume desde la Normativa del EO el contenido del artículo 7.15.4 de la Normativa del PGOU/01:

- "1.-Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL SINGULAR.
2.-Además de los expresamente grafados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, se permiten los siguientes usos pormenorizados:
-Terciario comercial. (*)
-Terciario de oficinas. (*)
-Terciario de espectáculos o centros de reunión. (*)
-Terciario de garajes.
-Institucional privado.
-Equipamiento comunitario universitario.
-Equipamiento comunitario docente.
-Equipamiento comunitario deportivo.
-Equipamiento comunitario SIPS.
3.-Para el caso de los sectores afectados por esta calificación incluidos en perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, los usos

permitidos señalados con el símbolo (*) en el número 2 de este mismo artículo, sólo podrán implantarse sobre edificios pertenecientes al catálogo del presente PGOU que cuenten con Niveles 1, 2 ó 3 de protección asignados por el presente documento, y siempre que dichos usos no supongan deterioro o menoscabo de los valores que hacen acreedores de la protección a dichos inmuebles.

4.-En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial".

Hay que tener en cuenta que los usos principales o característicos posibles en la calificación de "Residencial Singular" se señalan en apartado 3 del artículo 6.1.9 de la Normativa del PGOU vigente en Granada:

"Se entiende por uso pormenorizado residencial singular, el correspondiente al alojamiento de personas, en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad (residencias universitarias, residencias de matrimonios, internados...), cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución, o al relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo)".

En consecuencia el EO recoge como posibles usos característicos de la propuesta los señalados como tales, y como alternativos para toda su superficie, los previstos como compatibles para esta calificación por el Plan General.

Además, los posibles usos principales que se materialicen en la edificación, admitirán como usos complementarios, según alcance señalado en la Normativa del Plan General y en la del EO (el 40% de la superficie construida como máxima en cada parcela sobre rasante), los reflejados en el siguiente cuadro con referencia a los usos característicos o compatibles posibles.

En el caso de la calificación de usos "Residencial VPP", se estará a la posibilidad de usos complementarios previstos en la Normativa del PGOU/01.

En el caso de la calificación de "Terciario-comercial", se estará a la posibilidad de usos complementarios previstos en la Normativa del PGOU/01.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 48

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 49 de 114



En el caso de la calificación de "Equipamiento comunitario", se estará a la posibilidad de usos complementarios previstos en la Normativa del PGOU/01.

-Ordenanzas de edificación.

En la Normativa del EO se contemplan ordenanzas de edificación acordes con las previsiones del Plan General vigente en Granada, siempre en referencia a las previsiones de materialización de edificabilidad y usos previstos, con las matizaciones que se especifican en el presente documento.

-Ordenanzas de urbanización.

La Normativa del EO regula ordenanzas de urbanización en referencia al espacio libre o zona verde que se proyecta, siempre en coherencia con el convenido de la Normativa del PGOU vigente en Granada, con las matizaciones que se especifican en el presente documento.

1.3.3.- DESARROLLO DE LA PROPUESTA.

La propuesta se materializará en función de la programación establecida en el presente documento, teniendo en cuenta que la ordenación concreta de la parcela de carácter lucrativo privada será organizada a nivel detallado a través de un Estudio de Detalle que se tramitará y aprobará de forma previa a la solicitud de la licencia de edificación, y que solo se pretende intervenir sobre la parcela denominada como "Granada 92".

a.- Tramitación.

La tramitación del EO debe de atender a las generalidades señaladas en los artículos 75 y siguientes de la LISTA, considerando las siguientes precisiones:
-El informe de la Consejería competente en materia de urbanismo no es vinculante en este caso según se desprende del contenido del artículo 75.2.b de la Ley.

-El hecho dudoso de que en este caso fuera necesario Avance, ha quedado superada esta exigencia, al haber sido informado en un expediente previo el EAE (sería el borrador de cara a su tramitación por el órgano competente que, como se sabe, ya ha informado).

-Procederá la aprobación inicial del documento, teniendo en cuenta que será obligatorio el "llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones", con independencia del resto exigencia prevista en este trámite, por el artículo 76 de la LISTA.

-Dado que la iniciativa para la tramitación del EO es privada, habrá de tenerse en cuenta el contenido del artículo 80 de la LISTA²⁸. Cuadro de compatibilidad y complementariedad de usos para la calificación de "Residencial singular.

²⁸ "Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

- a) La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.
- b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.
- c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable".

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 49

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 50 de 114



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92" (GRANADA)

CARACTERÍSTICAS O COMPATIBLES		COMPLEMENTARIOS
DEL 60% AL 100% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA		40% MÁXIMO DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA
USO CARACTERÍSTICO: CUALQUIER "RESIDENCIAL SINGULAR"	USO RESIDENCIAL SINGULAR	Uso no exclusivo de residencia comunitaria Local de taller artesanal Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos Local de almacén Local comercial Local de oficinas Local de espectáculos o centro de reunión Uso no exclusivo de garajes Local institucional privado Local de equipamiento comunitario Uso no exclusivo de vivienda de carácter plurifamiliar Uso no exclusivo de alojamiento hotelero Local de taller artesanal Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos Local de almacén Local comercial Local de oficinas Local de espectáculos o centro de reunión Uso no exclusivo de garajes Local institucional privado Local de equipamiento comunitario Uso no exclusivo de alojamiento hotelero Local de taller artesanal Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos Local de almacén Local de oficinas Local de espectáculos o centro de reunión Uso no exclusivo de garajes Local institucional privado Local de equipamiento comunitario Uso no exclusivo de vivienda de carácter plurifamiliar Uso no exclusivo de alojamiento hotelero Uso no exclusivo de residencia comunitaria Local de taller artesanal Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos Local de almacén Local comercial Local de espectáculos o centro de reunión Uso no exclusivo de garajes Local institucional privado Local de equipamiento comunitario Local de taller artesanal Local de almacén Local comercial Local de oficinas Uso no exclusivo de garajes Local institucional privado Local de equipamiento comunitario Local de taller artesanal Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos Local de almacén Local comercial Local de oficinas Local de espectáculos o centro de reunión Uso no exclusivo de alojamiento hotelero Uso no exclusivo de residencia comunitaria Local de taller artesanal Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos Local de almacén Local comercial Local de oficinas Local de espectáculos o centro de reunión Uso no exclusivo de garajes Local institucional privado Local de equipamiento comunitario Equipamiento comunitario universitario Equipamiento comunitario docente Equipamiento comunitario deportivo Equipamiento comunitario SPS (resto de equipamientos)
	RESIDENCIA COMUNITARIA (régimen de comarcalización, régimen de explotación, régimen de explotación, etc., o el uso propio de la unidad de vivienda en residencias colectivas o unidades habitacionales con servicios comunes)	
CUALIFICACIÓN RESIDENCIAL SINGULAR	TERCARIO-COMERCIAL	
	TERCARIO-OFICINAS	
COMPATIBLES ALTERNATIVOS A CARACTERÍSTICO AL 100%	TERCARIO-LOCAL DE REUNIÓN	
	TERCARIO-SANITARIO	
COMPATIBLES ALTERNATIVOS A CARACTERÍSTICO AL 100%	RESIDENCIAL PRIVADO (Categorías: Residencial, Local de taller artesanal, Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, Local de almacén, Local comercial, Local de oficinas, Local de espectáculos o centro de reunión, Uso no exclusivo de garajes, Local institucional privado, Local de equipamiento comunitario)	
	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO UNIVERSITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DOCENTE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SPS (resto de equipamientos)	

b.- Concreción de la ordenación.

Dado que las determinaciones sobre incremento de aprovechamiento y obligación de cesiones solo afecta a la parcela "Granada 92", sus titulares en el plazo de máximo de un mes desde la aprobación de definitiva del presente EO, presentarán ante el Ayuntamiento un Estudio de Detalle de cara a la ordenación a este nivel de la parcela de titularidad privada. No obstante es intención de la promoción presentar este instrumento ante el Ayuntamiento para su tramitación una vez aprobado inicialmente el EO, de tal forma que ambas tramitación discurran en paralelo. Este instrumento complementario de la ordenación urbanística cumplirá los requisitos señalados en el artículo 71 de la LISTA²⁹.

c.- Ejecución de la propuesta.

La ejecución de la propuesta solo afecta a la titularidad de la parcela "Granada 92". En el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del presente EO, se procederá a la cesión de las parcelas de titularidad municipal (dotacional y lucrativa) a través de la correspondiente reparcelación que será presentada ante el Ayuntamiento por la promoción. Esta adoptará la forma de voluntaria (artículo 92.1 párrafo segundo de la LISTA), y podrá convenirse con el Ayuntamiento el contenido de las obras de urbanización a ejecutar y, en su caso, las formas de gestión de los servicios públicos a implantar en el ámbito.

No obstante lo anterior, se podrá seguir el procedimiento de inscripción de la cesión previsto en los diversos supuestos regulados en los artículos 29 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

²⁹"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística".

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 50

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



1.3.4. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

a.- Descripción de las posibles afecciones.

El artículo 22.3 del TRLSRU prevé que:

"En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

- a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.*
 - b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.*
 - c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.*
- Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada".*

En relación con estas obligaciones conviene señalar que todos trámites sectoriales están cumplimentados en suelo urbano consolidado. En referencia al trámite ante la Administración hidrológica, es evidente que no necesita de nueva tramitación puesto que no hay ninguna afección al dominio público que le afecte. Lo mismo ocurre en el supuesto de carreteras. En remisión al resto de afecciones, la presente propuesta no modifica ninguna, teniendo en cuenta que el PGOU/01 está vigente y adaptado a la LOUA, y la propuesta se verifica sobre suelo urbano considerado en la actualidad como consolidado.

En cualquier caso, la propuesta de EO debe contemplar en su tramitación los requisitos exigidos en el artículo 78 de la LISTA y, en especial, dar respuesta a los condicionantes señalados en el informe del EAE emitido el 19 de octubre del 2021 en relación con el proyecto precedente:

"A. Con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Instrumento de Planeamiento, deberá obtenerse informe favorable, regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, donde se recoge el

contenido y tramitación del informe vinculante realizado por la Administración Hidráulica Andaluza en los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre los aspectos de su competencia.

B. Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, también se deberá obtener informe del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos".

b.- Evaluación ambiental estratégica.

Formaba parte como documento integrante de la innovación-modificación propuesta, el Estudio Ambiental Estratégico (EAE), con el fin de dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de protección y calidad ambiental. En concreto a la Ley 7/2007 de Gestión integrada de la Calidad Ambiental y al Decreto 3/2015 que la modifica (GICA), así como los correspondientes informes evacuados en relación con el borrador del mismo.

El artículo 40.4 de la GICA señala:

- "Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:*
- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
 - b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.*
 - c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones".*

En relación al trámite ambiental simplificado, el artículo 39 del Texto señalado establece el siguiente procedimiento:

"1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 2 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 51

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 52 de 114



estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan o programa
- j) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver sobre su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

- 1.ª Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifestamente inviable por razones ambientales.
- 2.ª Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.

2. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

3. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

- a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.
- b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de 15 días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

En el supuesto previsto en el apartado 3 letra b), el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Contra el informe ambiental estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo.

La falta de emisión del informe ambiental estratégico en el plazo establecido en el apartado 3 en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable".

Esta propuesta de actuación ya se sometió a evaluación ambiental estratégica simplificada, recibiendo el preceptivo y determinante Informe Ambiental Estratégico (EXPEDIENTE EAE/2228/2021), emitido por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Granada con fecha 19/10/2021. En dicho informe se determinaba que la "Innovación-Modificación del PGOU de Granada y del PERI Almanjayar en el ámbito de la parcela denominada Granada-92, delimitación como actuación de dotación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico".

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 52

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 53 de 114



No obstante, hay que tener en cuenta el contenido del artículo 40.5.c de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) señala que "no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente", "los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) (planes de reforma interior y los estudios de ordenación) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial".

-Justificación de que la actuación no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente.

La propuesta contenida en el presente EO establece los mismos usos e intensidades de la que fue objeto del expediente del Ayuntamiento de Granada 19974/2020 (sobre Innovación-Modificación PERI Almanjayar. Parcela "Granada 92"), y del Informe Ambiental Estratégico correspondiente de fecha 19 de octubre del 2021 (EXPEDIENTE EAE/2228/2021), si bien en ella se recoge la alternativa propuesta como validez en el contenido del Informe Ambiental.

La alteración de la figura de ordenación tramitada es consecuencia de la modificación del marco normativo que ha provocado la derogación de la LOUA por parte de la LISTA, ya que lo que con la legislación anterior era objeto de una innovación puntal del PGOU, ahora forma parte de las determinaciones propias del instrumento de ordenación detallada objeto del presente documento (EO para una actuación de transformación de mejora urbana).

El Informe Ambiental Estratégico señalado analizaba el documento de innovación del PGOU que inicio su tramitación en diciembre del 2020, que incorporaba, además, la documentación del correspondiente Documento Ambiental Estratégico (EAE).

En la evaluación de impactos señalados en el Documento Ambiental se concretaba que las previsiones de la actuación eran perfectamente

compatibles, al estar rodeada de suelo urbano con uso global residencial, de tal forma que, en ningún momento se afectaba (ni se afecta) negativamente a la existencia de vías pecuarias, cauces, biodiversidad, paisaje, atmósfera, suelo, cambio climático, etc., al estar sus previsiones dentro de las posibilidades admitidas para el suelo urbano en una zona de la Ciudad perfectamente consolidada.

El Informe Ambiental Estratégico de octubre del 2021 se manifestaba, claramente, sobre la virtualidad de la actuación, y las sus posibles incidencias sobre el medio ambiente:

Los condicionantes que se señalaban en el Informe, eran los siguientes:

"A. Con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Instrumento de Planeamiento, deberá obtenerse informe favorable, regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, donde se recoge el contenido y tramitación del informe vinculante realizado por la Administración Hidráulica Andaluza en los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre los aspectos de su competencia.

B. Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, también se deberá obtener informe del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.

C. La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. Por tanto, debe atender a las determinaciones del informe de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de fecha de 8 de julio de 2021, obteniéndose informe favorable del órgano urbanístico autonómico, acorde a lo regulado en el art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Debe considerarse que el anterior informe deniega la monetarización de suelo destinados a sistemas generales de espacios libres, al no cumplirse las condiciones que establece el art. 55.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para la misma. Desde la evaluación ambiental estratégica también se descarta la propuesta de monetarización de los citados espacios libres, considerando que las zonas verdes asociadas son elementos esenciales para una adecuada adaptación

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 53

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 54 de 114



al cambio climático de las ciudades y valorando las zonas ajardinadas como claves para su habitabilidad, salud y biodiversidad".

Lógicamente, la propuesta contenida en el EO, antes de su aprobación definitiva será objeto de los informes sectoriales exigidos, tanto por la legislación sobre ordenación del territorio y urbanística, como sectorial, a tenor de los señalado en del artículo 78 de la LISTA y 102 y siguientes del RGLISTA.

En cuanto a las observaciones estrictamente ambientales y exigidas por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, la propuesta contenida en el presente documento las asume íntegramente, de tal forma que reserva por la ordenación suelo para la cesión de superficies destinadas a espacios libres de sistema general y local, para dotación de equipamiento público, y para suelo con destino a uso de vivienda de protección oficial que serán cedido al Ayuntamiento para su incorporación al patrimonio público de suelo, tal y como se refleja en el siguiente cuadro y en los correspondientes planos de ordenación.

CALIFICACIÓN		Suelo m2	Edific. m2/m2	Superficie construida	Coefficiente de uso	Aprov. u.u.a
Residencial VPP		2.135,03	1,74	3.712,26	0,6000	2.227,36
Sistema local	Espacio libres	228,50				
	Equipamiento	2.153,16				
Sistema general		8.706,72				
TOTAL		13.223,41		3.712,26	0,6000	2.227,36

En base a la justificación anterior, se solicita del Órgano correspondiente, que se declare que no es necesario el sometimiento del presente proyecto a EAE, según las previsiones del artículo 40.5.c de la GICA, teniendo en cuenta los antecedentes del presente EO.

c.- Evaluación de impacto en la salud.

En el antecedente del presente EO tramitado bajo la fórmula de "Innovación-Modificación del PGOU de Granada y del PERI Almanjayar en el ámbito de la parcela denominada Granada-92", se incorporo documento de Valoración de Impacto en la Salud (VIS), con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de

Andalucía, y esto con independencia de que la Disposición adicional cuarta de la LISTA modifica el artículo 56 de la referida Ley y solo exige la evaluación en el "resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan".

La LISTA modificó a través de la disposición final cuarta, el artículo 56 de la mencionada Ley de salud pública, en el cual se regulan aquellos instrumentos sometidos a informe de impacto en la salud, adaptándolos a los nuevos instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en la LISTA.

A la luz de esta última modificación, el presente EO que se propone, no estaría sometido a evaluación de impacto en la salud por los siguientes motivos:

-No es un instrumento que aparezca expresamente contemplado dentro de aquellos sometidos a evaluación de impacto en la salud. (Art 56.1.b).

-No afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas ni tiene especial incidencia en la salud humana, tal y como se desprende de las conclusiones del Documento de Valoración de Impacto en la Salud redactado por los promotores, a consecuencia de la aplicación de la anterior legislación sectorial. (Art 56.1.b.3º).

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 54

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 55 de 114



1.4.- MEMORIA ECONÓMICA.

Según el artículo 64.1.a.4º de la LISTA la Memoria de los instrumentos de ordenación urbanística contendrán "un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica".

1.4.1.- Viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

La actuación de mejora urbana que se propone supone la intervención, exclusivamente, sobre una parcela del "Granada 92", de carácter urbano, dotada de servicios suficientes de abastecimiento, saneamiento, electrificación, alumbrado público, pavimento y acerado, además de una zona ajardinada colindante al oeste de la misma. Es todo caso será necesaria la urbanización y acondicionamiento interior de las zonas no edificadas de la parcela, dotándolas de jardinería e instalaciones deportivas de carácter privado (pistas polideportivas, de pádel, etc.).

Habrà de considerar los posibles costos para el eventual refuerzo de la redes de servicios que debe financiar la promoción y, desde luego los costos de edificación de la parcela según la propuesta contenida en el EO.

Se consideran los siguientes módulos de valoración:

-Se estima que el costo de urbanización imputable a la promoción por obras de urbanización responde a un módulo integrado de 66,00 €³⁰ por m2 de superficie de suelo.

-En el caso de los usos lucrativos, que corresponderán a los promotores y la Administración (según el porcentaje del aprovechamiento de cesión), teniendo en cuenta el uso residencial a implantar, se estima un módulo integrado por m2 construidos de 810 €³¹.

-Aparcamiento bajo rasante (se consideran dos plantas de sótano en cada en el caso de la promoción privada y cuatro en las parcelas de titularidad

Municipal), se estima un módulo de 520 € por m2 construido (a asumir por la promoción o por el gestor de los aparcamiento de usos público).

-Se considera un costo de construcción de la superficie destinada a equipamiento de 1.000 € por m2 construido.

-La promoción además debe asumir los costos de proyectos para la ejecución, básicamente la redacción y costes de tramitación de EO, Estudio de Detalle y reparcelación de los terrenos.

Se segregan los elementos que implican costos³², según se reflejan en el cuadro anterior (se consideran el Coste de Ejecución Unitario –CUE- al que se añade el 13% de gastos generales –GG- y 6% de beneficio industrial –BI-; esta cantidad se incrementa con el 21% del IVA, y se le añaden los costos de honorarios técnicos autorizaciones y licencias aumentándose la cifra en un 22% con referencia en el CEU –HL-).

El costo total de ejecución ascendería a 67.168.940,90 €, que corresponden íntegramente a la promoción (esto implica un módulo unitario por m2 construido sobre rasante correspondiente a la edificación de carácter privado de 2.217,96 €/m2).

Se considera un precio de venta de inmuebles de obra nueva en la zona para estos usos de 3.500,00 €/m2. Si se tiene en cuenta un beneficio de la promoción del 20% del valor en venta, valor de repercusión por m2 construido sobre rasante para la promoción privada respondería al contenido siguiente:

Vv	3.500,00 €
Vc	2.217,96 €
Bp	700,00 €
Vr	582,04 €

³⁰<https://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-urbanizacion/>.

³¹<https://www.five.es/productos/herramientas-on-line/mdulo-de-edificacion/>.

³²Módulos de PEM para la edificación extraídos de <https://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-edificacion/>; y módulos de urbanización y jardinería extraídos de <https://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-urbanizacion/>

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 55

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

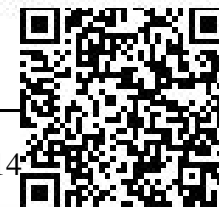
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 56 de 114



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92" (GRANADA)

		M2. construidos	M2. suelo	Módulo Costo Unitario de Ejecución (CUE)	Costo CUE	GG (13%)	BI (6%)	IVA (21%)	Total sin HL	HL (22%)	Total	Obligación
Residencial Singular	Uso sobre rasante	30.284,04	0,00	810,00 €	24.530.075,63 €	3.188.909,83 €	1.471.804,54 €	6.130.065,90 €	35.320.855,90 €	5.396.616,64 €	40.717.472,54 €	Promoción
	Uso bajo rasante	28.931,99	0,00	520,00 €	15.044.632,20 €	1.955.802,19 €	902.677,93 €	3.759.653,59 €	21.662.765,90 €	3.309.819,08 €	24.972.584,99 €	Promoción
Residencial VPP	Uso sobre rasante	3.712,26	0,00	810,00 €	Costos a asumir en la gestión del patrimonio municipal del suelo							
	Uso bajo rasante	3.202,55	0,00	520,00 €								
Equipamiento (edif. s/r 1,00 m2/m2)	Uso sobre rasante	2.153,16	0,00	1.000,00 €								
Espacio libre/zona verdes (SG+SL)		0,00	8.935,22	66,00 €	589.724,31 €	76.664,16 €	35.383,46 €	147.372,10 €	849.144,03 €	129.739,35 €	978.883,38 €	Promoción
Proyectos para la tramitación, aprobación y ejecución de la actuación de transformación (EO, Estudio de Detalle y reparcelación)											500.000,00 €	Promoción
Total											67.168.940,90 €	
Obligación del Promotor											67.168.940,90 €	

1.4.2.- Determinaciones sobre la programación y ejecución de la actuación.

La actuación de mejora urbana propuesta solo requiere por parte de la promoción la presentación para su tramitación de un Estudio de Detalle y la reparcelación de los terrenos con carácter previo a la solicitud de licencia para la ejecución de la edificación y la urbanización del solar, una vez que el EO se apruebe definitivamente.

1.4.3.- Aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución.

El aprovechamiento que se genera como consecuencia de la actuación de mejora urbana es de 22.273,56 uu.a de las cuales le corresponden al Ayuntamiento el 10%, esto es 2.227,36 uu.a. Solo participan en la distribución de aprovechamiento el Ayuntamiento y los titulares de la parcela "Granada 92", que es sobre el ámbito en el que se produce el incremento.

1.4.4.- Delimitación del ámbito de ejecución y forma de ejecución.

El ámbito de ordenación del presente instrumento de ordenación detallada lo constituye la manzana 03-1 delimitada por el PERI Almanjayar.

El EO constituye un área homogénea (artículo 17.3 LISTA), de tal forma que la misma puede conformar una zona de suelo urbano o integrarse en la ya existe (como se plantea ya que el EO analiza su integración en el área de calificación global delimitada por el PGOU). No obstante, el EO puede establecer dos calificaciones o más, sobre el área homogénea que abarque la manzana completa, señalando los terrenos sobre los que se produce un incremento de aprovechamiento (de deportivo privado a "Residencial singular"), y los terrenos (parcela 6371004) sobre que la que se mantiene la situación edificatoria preexistente (ya sea a nivel de consolidación real o la recogida en la calificación prevista por el vigente PGOU). Desde esta previsión, todo el ámbito objeto de ordenación constituye una mejora urbana ya que se rompe la situación de vacío y/o inadecuación edificatoria de las parcelas vacantes de edificación, y adecua las condiciones urbanísticas de partida (la supuesta consideración de suelo transitorio) a la realidad edificada en la parcela 6371004.

Ahora bien, en el ámbito de la manzana existen cuatro parcelas catastralmente independientes (dos si la referencia es el Registro de la

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 56

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 57 de 114



Propiedad), con propiedad reconocida independiente³³. El incremento de aprovechamiento urbanístico propuesto solo se concreta en las parcelas vacantes, y por lo tanto son sus titulares los llamados a equidistribuir cargas y beneficios derivados de la nueva ordenación. Es sobre estas parcelas donde se materializa el suelo para dotaciones y, en todo caso, la cesión de suelo o edificabilidad para materializar el aprovechamiento titularidad de la Administración como resultado del incremento.

Las consideraciones anteriores permiten asumir por el EO la ordenación detallada de toda la manzana, eliminando su consideración de suelo supuestamente transitorio, en base a las nuevas condiciones, ya que esta figura de ordenación detallada puede modificar las previsiones de otra figura del mismo rango (el PERI).

El EO debe contener, como exigen el RGLISTA (artículo 92.3.b y c) *"la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas"*, además de una memoria de su gestión y ejecución. Teniendo en cuenta, también, que los instrumentos de ordenación detallada (en este caso el EO) deberán contemplar con carácter de Norma (artículo 78.2.j del Reglamento), *"las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística"*, y por lo tanto *"la delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática"*, además de *"la programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas"*. En consecuencia, la propuesta delimita un ámbito de ejecución asistemática, que sólo afecte a las parcelas sobre que se propone incremento de aprovechamiento.

El ámbito de ejecución asistemática delimitados por el presente EO se corresponde con las parcelas catastrales 6371001, 6371002 y 6371003 (parcela "Granada 92").

³³Artículo 7.2.1, apartado b de la Normativa del PGOU. *"b) Parcela. Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial"*. Esto sabiendo que un predio según la RAE es *"una heredad, hacienda, propiedad, finca, tierra, campo"*.

La equidistribución de aprovechamiento y la cesión de terrenos a favor del Ayuntamiento se verificarán a través de la correspondiente reparcelación (artículo 92 de la LISTA), y la ejecución de obras de urbanización a costa del promotor será objeto de proyecto complementario al de edificación de la parcela de carácter lucrativo (artículo 96.5 de la LISTA)

1.4.5.- Programación de la ejecución.

La programación de la actuación de mejora urbana responde el esquema siguiente:

PLANEAMIENTO		EJECUCIÓN	URBANIZACIÓN-EDIFICACIÓN	PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN
Aprobación inicial EO	Presentación trámite ED			
Aprobación definitiva EO	Aprobación definitiva ED	Presentación reparcelación voluntaria (un mes)	Solicitud de licencia edificación-urbanización (máximo un año)	Seis años desde la solicitud de licencia

1.4.6.- Evaluación económica de la ejecución.

La materialización de las determinaciones fundamentales del EO, se concretan en la cesión de suelo al Ayuntamiento y la ejecución por parte de la promoción de las obras de urbanización del espacio libre-zona verde. Esto implica un costo directo para la promoción de 972.200,59 €. El resto de costos para la promoción se relacionan directamente con la promoción de los usos previstos en las parcela de 19.287,99 m2 de suelo que se mantiene de titularidad privada.

Los costos atribuidos al Ayuntamiento sólo se concentran en la posible edificación de la parcela destinada a uso residencial VPP, si es que decide acometer, directamente y, en todo caso, la edificación de la parcela destinada a equipamiento comunitario.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 57

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



El suelo previsto para la edificación de carácter privado de cesión al Ayuntamiento, integrará el patrimonio público de suelo, y puede ser gestionado en las formas señaladas legalmente³⁴.

1.4.7.- Sostenibilidad económica de la actuación. Implantación de servicios y su mantenimiento. Estimación de ingresos derivados de la ejecución del ámbito.

Los apartados 4 y 5 del artículo 22 del TRLSRU señala:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos³⁵:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la

inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas".

Se definen el crecimiento sostenible urbano como "el desarrollo que asegura que la población local pueda conseguir y mantener un nivel de bienestar aceptable y no decreciente, sin poner en peligro las oportunidades de los habitantes de áreas adyacentes". Otras definiciones reparan en la importancia de los "servicios" disponibles en la Ciudad de tal forma que "el principal objetivo es la mejora de la calidad de vida mediante la provisión de viviendas asequibles, oportunidades de empleo, un amplio abanico de instalaciones y servicios, así como un medio ambiente de alta calidad en los alrededores".

Como se ha señalado, el TRLSRU y la LISTA establecen la obligación de incluir el informe de sostenibilidad como un documento más de los que conforman los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, entendiéndose por actuación de urbanización tanto la de nueva urbanización por la que se pasa de un suelo rural a un suelo urbanizable, como a aquellas que tienen por objeto reformar la urbanización dentro de un ámbito del suelo urbanizado.

³⁴ Artículo 129.3 de la LISTA.

³⁵ Los apartados que desarrollan el punto 5 del artículo han sido declarados inconstitucionales por la STC 143/2017, de 14 de diciembre, al considerar que supone una extralimitación en de las competencias del Estado. No obstante sirven de referencia para justificar la sostenibilidad económica de la actuación.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 58

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 59 de 114



Se interpreta el contenido de esta obligación normativa en el sentido de que el informe de sostenibilidad económica debe dictaminar:

a.- Sobre las posibilidades de asumir económicamente las propuestas por parte del Ayuntamiento en el tiempo.

-Impacto de las actuaciones de transformación urbana, como ocurre en este caso, en los ingresos del Ayuntamiento en forma de cesiones de aprovechamiento e ingresos ordinarios con la presión fiscal actual.

-Impacto de las actuaciones en los gastos de mantenimiento de los servicios municipales, con los estándares actuales de calidad, y los compromisos de financiación del Ayuntamiento de las nuevas inversiones en infraestructuras y equipamientos que competencialmente tiene a su cargo.

-Balance positivo para el Ayuntamiento entre ingresos ordinarios y gastos de mantenimiento, de una parte, y entre los ingresos y los gastos de inversión por otra, teniendo en cuenta que el excedente del primero de los balances sirve también para financiar los compromisos de inversión.

-Impacto en el patrimonio del Ayuntamiento por el aumento de suelo público derivado de las cesiones normativas y por el aumento de las infraestructuras a cargo de los nuevos desarrollos.

La finalidad de esta obligación es analizar, desde el punto de vista económico, lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del reparto de beneficios y cargas que con lleva la operación, evaluando el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano, como consecuencia del desarrollo de la figura de planeamiento en estudio.

La concreción del contenido variará en función del tipo de instrumento urbanístico al que acompañe, desarrollándose acorde a las determinaciones urbanísticas que se establezcan en el mismo.

El informe debe evaluar el impacto económico y financiero que supone para la Hacienda Pública el desarrollo de la actuación planteada, principalmente el derivado de la implantación de las nuevas dotaciones. Se analiza para ello

su coste de manteniendo, su puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes, así como la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de la actuación por medio de los tributos locales.

A nivel municipal el concepto de sostenibilidad económica supone que el Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo como consecuencia de la intervención prevista, de forma que las nuevas actuaciones sean autosuficientes, lo que implica que los gastos generados por la misma sean inferiores a los ingresos que genera.

Esta diferencia entre los gastos que genera y los ingresos que produce será la que determine la sostenibilidad económica de la actuación a largo plazo (10 años), de forma que el ahorro sea positivo. Es decir, que si los ingresos son capaces de financiar los gastos corrientes se considerará que la estructura presupuestaria es equilibrada, asegurándose el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal.

Se estima el importe total de la inversión y gastos necesarios para el mantenimiento de los servicios que debe prestar el Ayuntamiento como resultado del desarrollo de la actuación, teniendo en cuenta que el mismo, como tal, no tiene costo para el Municipio.

El Ayuntamiento deberá mantener y conservar el espacio público destinado a espacios libres y zonas verdes³⁶.

Se determinan los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones EO (tasas e impuestos), y se calcula la repercusión sobre las Haciendas Públicas de la completa ejecución de todas sus determinaciones.

b.- Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación.

La actuación de mejora urbana que se propone a través del presente EO, consiste en la edificación y urbanización interior de una parcela con

³⁶Estimado en 4 € por m2 y por año.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 59

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

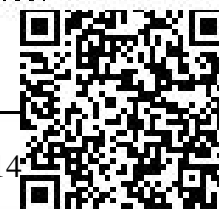
/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 60 de 114



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA
UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA
"GRANADA 92" (GRANADA)

edificación ruinoso y deficiente, clasificada como suelo urbano consolidado (transformado en suelo urbano no consolidado al proponer este tipo de actuación), con una superficie de 32.511,40 m2 de suelo, donde se pretende edificar 30.284,04 m2 construidos para uso "Residencial singular" y usos "terciarios" u otros complementarios. Si se tiene en cuenta la Orden de la Consejería de la Vivienda y Ordenación del Territorio de 20 de septiembre del 2008, por el que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo del crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas, que se estableció en un coeficiente de 2,40, el incremento de población de carácter estacionario, tal y como se ha comentado anteriormente, será un máximo de 816 personas.

-Implantación de servicios y su mantenimiento.

a.- Desde el punto de vista de la promoción la inversión para la construcción de las edificaciones e instalaciones, así como le periodo para su ejecución ya han sido analizados en apartados anteriores. Se justifica que esta actuación es viable permitiendo un beneficio de la promoción aceptable teniendo en cuenta los valores en venta de usos residencial (asimilables al "Residencial singular") en la zona (beneficio de la promoción estimado en un 20,00% del posible valor en venta de la promoción).

b.- Desde el punto de vista de la Administración, la obligación se corresponde con la necesidad de mantener el espacio libre con una superficie de 8.935,22 m2 en el tiempo (4,00 €/m2 año, durante un plazo de 10 años).

-Estimación de ingresos derivados de la ejecución del ámbito.

El resultado de ingresos y gastos para la promoción y el Ayuntamiento se resumen en el siguiente cuadro donde se establece un periodo de diez años de realización del gasto y del ingreso, y donde se justifica la sostenibilidad³⁷.

1.4.8.- Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana.

La promoción está en condiciones de asegurar los deberes vinculados al desarrollo de la actuación de mejora urbana propuesta, teniendo en cuenta la inversión inicial de la operación en los dos primeros años. Todo esto teniendo en cuenta que la operación asegura un margen para la promoción aceptable según los datos económicos considerados.

		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 4	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	TOTAL
PROMOCIÓN	GASTOS	SUELO	17.626.382,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	17.626.382,26 €
		PROYECTOS	500.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	500.000,00 €
		URBANIZACIÓN	326.294,46 €	326.294,46 €	326.294,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	978.883,38 €
		EDIFICACIÓN	0,00 €	13.138.011,50 €	13.138.011,50 €	13.138.011,50 €	13.138.011,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	65.690.057,52 €
		TOTAL	18.452.676,72 €	13.464.305,96 €	13.464.305,96 €	13.138.011,50 €	13.138.011,50 €	13.138.011,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	84.795.323,16 €
	INGRESOS	EDIFICACIÓN	0,00 €	0,00 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	105.994.153,95 €
TOTAL			0,00 €	0,00 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	105.994.153,95 €
SALDO			-18.452.676,72 €	-13.464.305,96 €	-215.036,72 €	111.257,74 €	111.257,74 €	111.257,74 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	13.249.269,24 €	21.198.830,79 €
AYUNTAMIENTO	GASTOS	EDIFICACIÓN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
		MANT. URBANIZ.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	35.740,87 €	35.740,87 €	35.740,87 €	35.740,87 €	35.740,87 €	35.740,87 €	250.186,07 €
		TOTAL	0,00 €	0,00 €	0,00 €	35.740,87 €	35.740,87 €	35.740,87 €	35.740,87 €	35.740,87 €	35.740,87 €	250.186,07 €
	INGRESOS	TASAS	0,00 €	110.809,18 €	110.809,18 €	110.809,18 €	110.809,18 €	110.809,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	554.045,91 €
		ICIO	0,00 €	316.597,66 €	316.597,66 €	316.597,66 €	316.597,66 €	316.597,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.582.988,31 €
		GESTIÓN PPS	0,00 €	1.296.399,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.296.399,80 €
		TOTAL	0,00 €	1.723.806,64 €	427.406,84 €	427.406,84 €	427.406,84 €	427.406,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.433.434,02 €
	SALDO		0,00 €	1.723.806,64 €	427.406,84 €	391.665,98 €	391.665,98 €	391.665,98 €	-35.740,87 €	-35.740,87 €	-35.740,87 €	3.183.247,95 €

³⁷Se considera moneda constante al valor actual. Tasa por licencia 1,4% del CUE. ICIO 4,00% del CUE.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 60

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



2.- NORMATIVA URBANÍSTICA Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 61

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

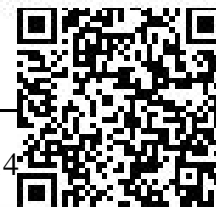
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 62 de 114



Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 63 de 114



TÍTULO PRELIMITAR. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto.

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas es la regulación del ámbito denominado que afectado por el ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92" (catastrales números 6371001, 6371002, 6371003 y 6371004).

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

Estas Normas y Ordenanzas son de aplicación en la totalidad del suelo de la manzana situada entre la calle San Fernando, calle Tete Montoliú, Avenida de Pulianas y calle San Rómulo, que se corresponde con el ámbito denominado 03-1 por el PERI Almanjayar.

La situación preexistente del ámbito según el Plan General de Ordenación Urbanística vigente en Granada (PGOU/01), es la de suelo urbano consolidado.

La actuación de mejora urbana sobre ámbito sitúa el suelo en la categoría de suelo urbano sometido a actuación de transformación de mejora urbana, según las previsiones según las previsiones de los artículo 27 y 28 de la LISTA (actuación de "dotación"), hasta la recuperación del estatus de suelo urbano ordenado, una vez satisfechas las obligaciones de la promoción vinculadas al desarrollo de este tipo de actuaciones en las parcelas donde se produce incremento de aprovechamiento

Artículo 3.- Interpretación.

Las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística o instrumento de ordenación equivalente en sus determinaciones vigente en cada momento en el Municipio de Granada, atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidad del mencionado Plan.

En todo lo no contemplado por este documento será de aplicación el contenido normativo del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada, integrado e interpretado según la regulación establecida por la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y Texto legal de igual rango y especialidad, así como los reglamentos desarrollo de la legislación urbanística o de carácter sectorial vigentes en cada momento.

En todo caso todo el contenido de la presente Normativa y Ordenanzas tienen el carácter de Norma según contenido del artículo 5.1.a de la LISTA.

Artículo 4.- Generalidades.

Para el desarrollo y aplicación del contenido del ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92", los diversos documentos que lo integran son los siguientes:

-Memoria, de Información, de Diagnóstico, de Información y participación pública, de Ordenación y Económica.

-Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

-Cartografía

-Resumen ejecutivo

-Anexo de documentación.

Artículo 5.- Documentos que integran el Estudio de Ordenación. Valor de los mismos.

a.- MEMORIA. Expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por la actuación de mejora urbana, su explicación y justificación.

b.- NORMAS URBANÍSTICAS y ORDENANZAS. En ellas se fijan normativamente las condiciones a las que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



en el área delimitada por la actuación, ya sean de edificación, implantación de actividades y usos, delimitando el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

c.- CARTOGRAFÍA.

c.1.- INFORMACIÓN: Reflejan la realidad urbanística actual del territorio estudiado y de la que parte sujeta a actuación de mejora urbana para establecer sus determinaciones de ordenación.

c.2.- PLANOS DE PROPUESTA Y ORDENACIÓN. Expresan y contienen gráficamente las determinaciones de la ordenación establecida.

d.- RESUMEN EJECUTIVO. Contempla la exigencia señaladas en el 25.3 del TRLSRU.

e.- ANEXO. Se contempla reportaje fotográfico de la realidad actual, documentación anexa sobre características del ámbito y, especialmente de la parcela no edificada ni en uso del "Granada 92" y de su titularidad, y el estudio del área de determinaciones estructurales previstas por el PGOU/01 vigente en Granada para la zona donde se incluye en ámbito ordenado. También incorpora el EAE y el contenido del informe por parte de la Administración competente, el estudio sobre VIS (con independencia de su obligatoriedad).

Artículo 6.- Primacía de los documentos en caso de discrepancia.

Las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación y Urbanización, junto con los planos de ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.

Las Normas Urbanísticas y Ordenanzas se interpretaran según el contenido de la Memoria Justificativa que se configura como su Exposición de Motivos.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo; cuando sea entre documentos gráficos, el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario. Cuando la discrepancia sea entre documentos escritos prevalecerá siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 7.- Condiciones de suelo urbano donde se incluye la actuación de mejora. Uso global, densidad global y edificabilidad global.

El ámbito objeto de la propuesta de mejora urbana se sitúa en suelo urbano consolidado, en la zona urbana de condiciones globales establecida por el PGOU/01 adaptado a la LOUA, delimitada por las calles Tete Montoliú, San Fernando, Ribera del Beiro, y Avenida de Pulianas; ámbito del que hay que detraer la superficie del área de reforma 7.03 "C/San Francisco B. S. Jerónimo".

Esta área homogénea tiene los siguientes parámetros globales que no pueden ser alterados por las previsiones de la propuesta de actuación:

-Uso Global: Residencial.

-Edificabilidad global: 2,00 m2/m2.

-Densidad global: 150 viviendas/Ha.

La propuesta de mejora urbana sitúa los datos del área homogénea en los siguientes parámetros:

-Uso Global: Residencial.

-Edificabilidad global: 1,32 m2/m2.

-Densidad global: 116 viviendas/Ha.

Artículo 8.- Calificaciones pormenorizadas-detalladas en la actuación de mejora. Usos característicos y compatibles.

a.- La calificación urbanística preexistente del ámbito en función de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada y PERI "Almanjayar" son las siguientes:

-Calificación: "equipamiento deportivo intensivo de carácter privado".

-Uso característico o dominante: deportivo (más del 60% de la superficie construida)

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 64

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 65 de 114



-Edificabilidad: 0,47 m2/m2.

-Coeficientes de uso: 0,67.

No obstante la materialización de uso y edificabilidad preexistente en la parcela 6371004 se corresponde con la calificación de "Terciario-comercial" con una o dos plantas de altura según las condiciones establecidas por el PGOU vigente.

b.- Calificación propuesta por la actuación de mejora urbana:

b.1.- Calificación: "Residencial Singular", según las condiciones generales señaladas en el Capítulo Decimoquinto del Título Séptimo de la Normativa del PGOU/01 vigente en Granada, para lo que no se prevea en la presente Normativa.

-Uso característico o dominante del suelo, "Residencial Singular".

-Edificabilidad sobre parcela neta denominada "Residencial Singular" sobre rasante con carácter lucrativo: 1,54 m2/m2.

-Coeficiente de uso de la superficie construida sobre rasante de uso lucrativo: 1,00.

-Coeficiente de uso de la superficie construida bajo rasante: 0,00

b.2.- Calificación: "Residencial VPP", según las condiciones generales señaladas en el Capítulo Decimotercero del Título Séptimo de la Normativa del PGOU/01 vigente en Granada, para lo que no se prevea en la presente Normativa.

-Uso característico o dominante del suelo, "Residencial Vivienda Plurifamiliar en régimen de protección pública".

-Edificabilidad sobre parcela neta denominada "Residencial VPP" sobre rasante con carácter lucrativo: 1,54 m2/m2.

-Coeficiente de uso de la superficie construida sobre rasante de uso lucrativo: 0,60.

-Coeficiente de uso de la superficie construida bajo rasante: 0,00.

b.3.- Calificación: "Equipamiento comunitario", según las condiciones generales señaladas en el Capítulo Vigésimo del Título Séptimo de la Normativa del PGOU/01 vigente en Granada, para lo que no se prevea en la presente Normativa.

-Uso característico o dominante del suelo, "Equipamiento comunitario".

-Edificabilidad sobre parcela neta denominada "Equipamiento comunitario" sobre rasante con carácter no lucrativo: 1,00 m2/m2.

-Coeficiente de uso de la superficie construida sobre rasante de uso lucrativo: 0,00.

-Coeficiente de uso de la superficie construida bajo rasante: 0,00

b.4.- Calificación: "Terciario-comercial", según las condiciones generales señaladas en el Capítulo Decimotercero del Título Séptimo de la Normativa del PGOU/01 vigente en Granada, para lo que no se prevea en la presente Normativa.

-Uso característico o dominante del suelo, "Terciario-comercial".

-Edificabilidad sobre parcela neta denominada "Terciario-comercial" sobre rasante con carácter lucrativo: 0,50 m2/m2.

-Coeficiente de uso de la superficie construida sobre rasante de uso lucrativo: 1,00.

-Coeficiente de uso de la superficie construida bajo rasante: 0,00.

c.- Concepto de uso de la edificación característico o dominante:

Se entiende como uso dominante el de la edificación el que representa, cuando menos, el sesenta por ciento (60%) de la superficie útil total del inmueble edificado sobre la rasante.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 65

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

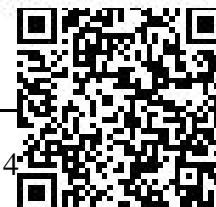
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 66 de 114



d.- Se entiende por uso compatible o alternativo aquellos que pueden sustituir al uso dominante o característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas en las presentes Normas. Se consideran usos compatibles en las calificaciones previstas los señalados en la normativa del vigente PGOU de Granada y, en su caso, los que prevean la ordenación urbanística que los sustituya. El uso "Residencial VPP" no admite usos compatibles,

e.- Definición de uso del suelo calificado como "Residencial Singular":

Es el uso del suelo definido por la calificación urbanística de la parcela.

Se entiende por uso del suelo "Residencial Singular", el correspondiente al alojamiento de personas, en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad, cuya admisión no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución, o al relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público.

f.- Definición de uso del suelo "Residencial VPP":

Es el uso del suelo definido por la calificación urbanística de la parcela.

Se entiende por uso del suelo "Residencial VPP", el correspondiente al alojamiento de personas vinculadas familiarmente en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas, que se promueven, desde la iniciativa privada y/o pública, acogándose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

g.- Definición de uso del suelo "Terciario-comercial":

Es el uso del suelo definido por la calificación urbanística de la parcela.

Se entiende por uso del suelo "Terciario-comercial", el correspondiente a aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión.

Artículo 9.- Utilización de espacios libres de edificación.

Sobre el suelo de las parcelas se ubicara edificaciones cuyo uso característico o dominante será el de "Residencial Singular", "Residencial VPP" o "Terciario-comercial".

Las superficies de las parcelas no edificadas se destinarán a instalaciones deportivas descubiertas y espacios libres ajardinados, según el contenido de los proyectos de edificación que se sometan a licencia en su día.

Las instalaciones deportivas y espacios ajardinados también podrán ubicarse en las cubiertas de las edificaciones desarrolladas, exclusivamente, en planta baja.

En el caso del uso característico "Terciario-comercial", la parte de la parcela no edificada podrá ser dedicada en su integridad a aparcamiento en superficie.

Artículo 10.- Usos complementarios de la edificación.

a.- Son usos complementarios contenidos en las parcelas los de la edificación que coexisten con los característicos o dominantes de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos, por tanto, consumiendo una edificabilidad lucrativa inferior al cuarenta por ciento (40%) de la total edificada sobre rasante, y sin limitaciones bajo rasante.

b.- Los usos de la edificación complementarios admisibles en la parcela sobre rasante, son los señalados como posibles para el uso dominante o característico (o en su caso compatible) que se implante en la misma, según la regulación y alcance establecido por el PGOU/01 para los mismos (limitado al 40% de la superficie de edificación construida sobre rasante).

c.- Los usos de la edificación complementarios bajo rasante (no computan edificabilidad y por lo tanto no se consideran dentro del porcentaje admisible de este uso en cada calificación), con la superficie a desarrollar en dos y cuatro plantas, según las condiciones establecidas para cada calificación, se destinaran a:

-Aparcamiento y garaje.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 66

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 67 de 114



-Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.

-Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre la rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes.

Artículo 11.- Obligación de ejecución de la actuación. Plazos.

a.- El promotor de la actuación tiene la obligación de presentar para su tramitación Estudio de Detalle en la parcela calificada como "*Residencial Singular*" (al tratarse de una parcela de más de 5.000,00 m2), y el proyecto de edificación y urbanización para la obtención de la preceptiva licencia en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ALMANJAYAR, INCREMENTADO EL APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92".

La solicitud de licencia puede realizarse para la ejecución de la actuación en fases o de forma parcial.

En cualquier caso, en el plazo señalado de un año, el promotor habrá de presentar proyecto de básico del conjunto, y proyecto de ejecución de la fase que deberá ejecutar en primer lugar. Durante el periodo de ejecución de la obra se deberán de presentar el resto de proyectos de ejecución referidos a las diversas fases.

b.- Las obras de ejecución de las edificaciones y urbanización interna de la parcela, así como la urbanización de espacio libre de cesión, se ejecutarán en un plazo máximo previsto para el inicio de la ejecución de la obras de edificación, de tal forma que estén concluidas antes de la ocupación de la primera fase de éstas.

Artículo 12.- Parcelación.

a.- La parcelas netas edificables son las resultantes de la actuación de mejora urbana objeto del presente Estudio de Ordenación, tal y como se grafía en los planos de ordenación.

b.- No obstante, mediante licencia, se puede autorizar la segregación de la parcela, en dos o más, siempre que se aseguren para las de resultado el cumplimiento de las condiciones de ordenación previstas en la propuesta, a nivel de ubicación general de las edificaciones y retranqueos o separación mínima entre ellas; y entre las edificaciones y los límites de la parcela y separación a espacios libres.

c.- En cualquier caso la parcela mínima resultante de cualquier segregación siempre será superior a quinientos metros cuadrados de suelo (500,00 m2), y la ocupación por edificación en cualquiera de sus plantas no superará el cincuenta por ciento de la superficie (50%), salvo en la planta baja no destinada a uso residencial que podrá alcanzar un setenta y cinco por ciento de la superficie de la misma (75%).

d.- Se prohíbe la segregación en parcelas que deje de forma aislada en su interior edificaciones que no contengan una superficie construida igual o superior a su 60% destinada al uso característico o compatible de la calificación ("*Residencial Singular*", "*Residencial VPP*" o "*Terciario-comercial*").

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 67

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 68 de 114



TÍTULO SEGUNDO.- NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 13.- Normas generales de edificación. Conceptos.

Se cumplirán todas las condiciones generales que se establece la Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística vigente en Granada, y, en cualquier caso se atenderá a las siguientes definiciones;

a.- Línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

b.- Alineación exterior es la determinación gráfica contenida en los Planos de ordenación que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas de carácter lucrativo o dotacionales.

c.- Fondo máximo edificable. En los cuerpos elevados sobre la plan baja, el fondo máximo de edificación no superará los sesenta metros (60,00 m).

d.- Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado de las edificaciones, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

e.- Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último. La separación a linderos será igual o mayor a la dimensión de la altura de la edificación que se enfrenta con él.

f.- Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo para la edificación. Los retranqueos se señalan de forma gráfico en los Planos de ordenación.

g.- Rasante es la línea que fija la ordenación como perfil longitudinal de las vías públicas, es decir, sobre la alineación exterior. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente.

h.- Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo.

i.- Cota de referencia es la altitud que sirve como cota o nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación. En las edificaciones con fachada a alineación la cota de referencia será la rasante de la misma. En el resto de cuerpos de edificación la cota de referencia será la natural de terreno.

j.- Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación sobre rasante, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes. La ocupación se define en cada una de las calificaciones. En cualquier caso esta ocupación podrá incrementarse en un cinco por ciento (5%) justificadamente.

k.- Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Este coeficiente de ocupación sobre rasante, en ningún caso superara el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela en las plantas edificadas sobre la planta baja. Las planta bajas no destinadas a usos residenciales podrán ocupar un setenta y cinco de la parcela (75%). Bajo rasante la ocupación puede ocupar el setenta y cinco por ciento de la superficie de la parcela (75%).

l.- Superficie libre de parcela es el área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.

m.- Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio. 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.

n.- Edificación es la nueva construcción, salvo aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta. El concepto se corresponde con un uso o usos urbanísticos y su

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 68

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 69 de 114



posible utilización, y se le atribuye la condición de generar –sobre el suelo- ocupación, aprovechamiento, edificabilidad, etc. Sólo la edificación consume edificabilidad a los efectos de determinar los derechos materializables sobre rasante.

o.- Instalación y/o construcción.

-Instalación implica todas aquellas obras o actos que escapan al concepto de edificación y es un término que alude, por un lado a obras concretas de servicios comúnmente denominados urbanos como los de electricidad, gas, agua, saneamiento, etc., y, por otro, al establecimiento de recintos acondicionados para determinadas funciones o el mero acto de disponer en un cierto sitio una obra o una actividad, habilitante con un carácter provisional.

-Bajo esta denominación de instalación se entiende que no se están amparando elementos que puedan ser considerados como obras de urbanización en cuanto que éstas habrían de conceptuarse como construcción. Construcción es toda obra de arquitectura o ingeniería que no adopta la forma de edificación o instalación.

-Las instalaciones y/o construcciones no consumen parámetros urbanísticos de uso, edificabilidad, ocupación o altura, y por tanto no consumen edificabilidad a los efectos de determinar los derechos materializables (aprovechamiento) sobre rasante

p.- Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta –es decir con la exclusión de todos los espacios de uso público- que debe atender la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m2 techo) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela (m2 suelo) sobre rasante. El cómputo de la edificabilidad a los efectos de determinar los derechos materializable se hará en los términos señalados en la normativa del PGOU o figura de ordenación urbanística que lo sustituya vigente en Granada.

q.- Altura de la edificación es la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del presente Estudio de Ordenación como alturas máximas. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

r.- El número de plantas es el parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

s.- Altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. La altura máxima de cada cuerpo de edificación sobre rasante o en su caso sobre la cota de referencia, en función de las plantas previstas en cada uno de ellos, será la siguiente:

-Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

-Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

-Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

-Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.

-Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.

-Para seis plantas, se fija una altura máxima de dos mil ciento diez (2110) centímetros.

-Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta (2440) centímetros.

Por encima de altura máxima podrán materializarse instalaciones y construcciones. La altura máxima para estas construcciones o instalaciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 69

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R702R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 70 de 114



t.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta. Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en los cuerpos de edificación:

-Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.

-Semisótano. Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento treinta centímetros (130 cm). A todos los efectos se considera sótano y no consume edificabilidad sobre rasante.

-Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta (130) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia si se adoptan las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble. En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos treinta centímetros (30 cm) del terreno natural.

-Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

u.- Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo:

-Sótanos y semisótanos. La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a doscientos veinte centímetros (220 cm), medidos en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos.

-Planta baja y planta piso. La altura libre mínima será de doscientos sesenta centímetros (260 cm), al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la

superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte centímetros (220 cm) en el resto.

v.- Entreplantas. Se podrán realizar entreplantas en las plantas bajas que no se destinen a uso residencial, siempre que las condiciones de la altura con las que dichas plantas bajas cuenten permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte centímetros (220 cm), y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas en las presentes Normas. La superficie de entreplanta deberá retraerse cuando menos tres metros (3 m) de la fachada exterior del inmueble.

Al no constituir la entreplanta una planta propiamente dicha, su ubicación no implica mayor edificabilidad a los efectos de determinar los derechos materializables por la promoción.

w.- Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. Los patios pueden ser ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación; y de luces si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación.

-En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo (H/5), tendrá un ancho mínimo de dos metros (2 m) y una superficie útil mayor de cuatro metros cuadrados (4 m²). No obstante en el suelo de los mismos podrán ubicarse instalaciones necesarias para la edificación que no dificulten la ventilación de las estancias que dan a él.

-En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3), tendrá un ancho mínimo de tres metros (3 m) y una superficie útil mayor de nueve metros cuadrados (9 m²). No obstante en el suelo de los mismos podrán ubicarse instalaciones necesarias para la edificación que no dificulten la ventilación y la iluminación de las estancias que dan a él.

-Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), en los términos señalados en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente en Granada. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 70

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R702R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 71 de 114



Artículo 14.- Normas particulares de edificación carácter lucrativo.

La Normas particulares de edificación de las parcelas consideradas de uso lucrativo se sintetizan en el siguiente cuadro.

En cualquier caso, y teniendo en cuenta el contenido del apartado 1 del artículo 6.1.7.2 de la Normativa del PGOU, la superficie destinada a equipamiento comunitario podrá dedicarse a espacio libre ya que "todo uso pormenorizado podrá cambiarse a un uso de espacios libres, de dominio y uso público".

Artículo 15.- Tratamiento de los espacios libres de edificación dentro las parcelas lucrativas.

Los espacios libres de edificación de las parcelas se destinarán a instalaciones deportivas y espacios ajardinados y de recreo.

Las estalaciones deportivas, en forma de pistas de pádel, ocuparán también la cubierta del espacio de edificación desarrolladas en planta baja.

	Parcela mínima	Edific. sobre rasante	Edificabilidad bajo rasante	Ocupación máxima			Usos (superficie construida máxima) sobre rasante			Plantas sobre rasante	Plantas bajo rasante
				Bajo rasante	Planta baja no residencial	Resto de plantas	Característico	Compatible	Complem. sobre rasante		
Residencial Singular	500,00	1,57	Resultado condiciones de ordenación	75,00%	75,00%	50,00%	Hasta el 100%	Hasta el 100%	Hasta el 40%	6	2
Residencial VPP	500,00	1,74	Resultado condiciones de ordenación	75,00%	75,00%	50,00%	Hasta el 100%	No	No	6	4
Equipamiento comunitario	500,00	1,00	Resultado condiciones de ordenación	75,00%	50,00%	50,00%	Hasta el 100%	No	No	2	2
Terciario-comercial	500,00	0,50	Resultado condiciones de ordenación	54,00%	34,00%	----	Hasta el 100%	Hasta el 100%	Hasta el 40%	1	3

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Artículo 16.- Zonas de espacios libres y/o zonas verdes.

Estos espacios estarán dotados de arbolados y se destinarán al esparcimiento, reposo y recreo, y de mobiliario urbano y elementos ornamentales que se concretarán a través del correspondiente Proyecto de Edificación y Urbanización.

Artículo 17.- Reservas de superficie construida.

El resto del suelo libre de edificación, no ocupado por zonas ajardinadas o deportivas, serán objeto de la urbanización para accesos a las distintas edificaciones de la parcela, en función del contenido del Proyecto de Edificación y Urbanización interior.

TÍTULO TERCERO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

Artículo 18.- Conceptos generales.

Las Ordenanzas de Edificación y Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida en las Normas anteriores y, en su caso, en las reguladas por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente en Granada.

Estas Ordenanzas regulan aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, que sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en la parcela, así como las condiciones estéticas del eventual ajardinamiento de los espacios no edificados y las instalaciones deportivas complementarias.

Artículo 19.- Dimensiones y características de los elementos que conforman la edificación según el uso.

Las características y condiciones de los distintos usos a implantar en las calificaciones previstas en el presente Estudio de Ordenación serán las señaladas en el PGOU vigente en Granada, las Ordenanzas Municipales de Edificación que lo desarrollen en su caso, u ordenación vigente en cada momento.

Artículo 20.- Accesibilidad.

a.- El número y características de los ascensores a prever será el derivado de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen la obligatoriedad de su disposición en edificios destinados a los distintos usos. En ausencia de dicha legislación o normativa, el número y características de los ascensores a prever será el resultante del cálculo de estudios de tráfico vertical que tomen como criterio el cumplimiento de los niveles de servicio recomendables de acuerdo a parámetros internacionalmente reconocidos justificados por el proyectista.

b.- En edificios de concurrencia pública de más de una planta, será obligatoria la disposición de ascensores para salvar el desnivel, que además serán aptos para su utilización por personas con minusvalías físicas.

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



c.- Los desembarques de los ascensores instalados tendrán comunicación directa a través de zonas comunes de circulación con la escalera del edificio, en aquellas plantas donde existan estas zonas comunes de circulación.

d.- Podrán instalarse montacargas en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio.

e.- Será obligatoria la disposición de montaplatos en restaurantes, bares, cafeterías y establecimientos similares para el consumo de bebidas y alimentos, cuando las áreas de expedición de productos y las de estancia del público se encuentren en distintas plantas.

f.- Si se implantan escaleras mecánicas, cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

g.- Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección.

Artículo 21.- Condiciones de calidad, seguridad y salubridad de la edificación.

a.- Son condiciones de calidad, salubridad, seguridad, ahorro energético y accesibilidad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y el posterior uso de los edificios. Estas condiciones serán las establecidas en el Código Técnico de la Edificación y restante legislación sectorial de aplicación,

b.- Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas. No se considerarán como piezas habitables los cuartos de baño y/o aseos.

- Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

- Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

- Recaer sobre un espacio libre de carácter público o privado.

- Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes a las indicadas para patios de luces.

- En caso de que no se den alguna de las condiciones anteriores, se pueda asegurar la ventilación necesaria y el resto de normativa sectorial aplicable según el uso al que se destine.

c.- Los elementos de iluminación y/o ventilación cumplir las condiciones siguientes:

- Los huecos de iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil en planta del local.

- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable de ventilación con una superficie al menos equivalente a un veintavo (1/20) de su superficie útil.

- Las cocinas, así como cualesquiera otras piezas donde se produzcan combustión y/o gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada para su eliminación.

- La ventilación de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación y extracción forzada de aire.

d.- No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

Artículo 22.- Condiciones de dotaciones y servicios de la edificación.

a.- Se considerarán condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y maquinarias al servicio de la edificación, así como al conjunto de los espacios que ocupen, que permitan asegurar el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 73

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 74 de 114



b.- En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes, sin perjuicio del cumplimiento la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas y serán de obligado cumplimiento bajo la responsabilidad del técnico proyectista y/o director de obras.

c.- Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación procurarán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

d.- Todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, y siempre donde dichos elementos sean menos visibles desde las vías y espacios públicos.

e.- Todo edificio donde existan dependencias destinadas a la permanencia de personas deberá contar, cuando menos, con preinstalación de calefacción, que podrá emplear cualquier sistema de producción de calor, buscando siempre las soluciones que conduzcan a un mayor ahorro energético.

Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección, en especial la normativa de protección acústica. Se deberá prever en el proyecto la posible localización de la instalación de climatización en el inmueble, integrándola en la composición del edificio.

f.- Toda edificación deberá disponer de buzones adecuados para la recogida de la correspondencia, en lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

g.- En las edificaciones se debe prever la disposición de conductos de humos integrados en la construcción, con salida en las cubiertas, tanto para las unidades residenciales como para todos los locales, no permitiéndose instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todo tipo de conducto o

chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas.

h.- Se deberá prever un espacio en el interior en las edificaciones con dimensiones suficientes para el almacenamiento de contenedores homologados requeridos para la recogida de los desechos y residuos que produzcan. Dicha dependencia asegurará su perfecta independencia de otros usos contenidos en la edificación. En todo caso, se estará a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales vigentes de afección, así como en las normativas y/u ordenanzas municipales dictadas al efecto en cuanto a la clasificación, depósito y recogida de las basuras o residuos sólidos generados por las actividades desarrolladas en los inmuebles.

Artículo 23.- Condiciones ambientales y estéticas de la edificación.

a.- Se corresponden con el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

b.- Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluida la baja, debiendo resolverse en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. La composición de todas las fachadas del edificio se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

c.- En todas las edificaciones en esquina será obligatorio para el promotor de la actuación la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal. Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

d.- Se deberá realizar el acabado en planta baja con tratamiento anti-graffiti. Si la planta baja estuviere compuesta de locales comerciales, el tratamiento se exigirá con la licencia de obras, declaración responsable o comunicación de cada local.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 74

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 75 de 114



d.- Las edificaciones podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público. El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada como máximo cinco centímetros (5 cm).

e.- Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación. Dichos cuerpos salientes podrán a su vez estar cubiertos o no. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja en cualquier tipo de edificación. El ancho máximo admisible del cuerpo saliente será de un metro y medio (1,50 m).

f.- Se entiende por elementos salientes aquellas partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos, no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

g.- Las rejas voladas y las molduras decorativas podrán sobresalir un máximo de quince centímetros (15 cm) respecto al paramento de fachada. En planta baja no podrán superar los cinco centímetros (5 cm).

h.- Para el caso de piezas de aleros y cornisas, el ancho del vuelo de dichos elementos cumplirá las determinaciones establecidas para los cuerpos salientes.

i.- Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera contigua a la edificación de tres metros (3 m), debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remetido cuarenta centímetros (40 cm) respecto de la línea del borde más exterior de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y cualquier tipo de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

j.- La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de tres metros (3 m), debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos cuarenta centímetros (40 cm).

k.- Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de doscientos cincuenta

centímetros (250 cm). No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera.

l.- La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

m.- Los elementos permitidos por encima de la altura de la edificación (calefacción, acondicionamiento de aire, placas solares y fotovoltaicas, antenas y, en su caso, depósitos de agua y cualquier elemento decorativo) deberán quedar integrados, en la medida de lo posible, en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de miradores visuales de especial interés.

n.- La parcela (o parcelas en su caso) deberá independizarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2 m.) y tres metros (3 m.), mediante fábrica de elementos opacos debidamente enfoscada y pintada, previendo una puerta o puertas de acceso. Será obligatorio mantener el decoro y limpieza del paramento exterior del cerramiento.

o.- Se entiende por pérgola al emparrado formado por elementos lineales verticales y horizontales con capacidad auto portante e independiente de la estructura de la edificación en la que se ubica y que por tanto no supone un incremento de la superficie edificada de éste. Estos elementos se consideran instalaciones y pueden ubicarse en los espacios libres de edificación o en la cubierta de las mismas. La instalación de pérgolas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

-Los elementos que componen la pérgola responderán a dimensiones que impidan tener la consideración de estructura portante

-Las pérgolas se podrán cubrir horizontalmente con materiales constructivos no estructurales fijos o móviles.

-Podrá ser cerrada en sus laterales con materiales ligeros y transparentes, para asegurar el aislamiento térmico y acústico de la misma.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 75

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 76 de 114



Artículo 24.- Condiciones generales de las instalaciones deportivas.

Las instalaciones deportivas que se ubiquen en el suelo de parcela edificable no ocupado por edificación o en la cubierta de la planta baja de algunas edificaciones tendrán las dimensiones reglamentarias exigidas en cada caso, y se construirán con los materiales requeridos. Estarán dotadas de las instalaciones mínimas demandadas por la normativa sectorial.

Artículo 25.- Condiciones generales de la urbanización interior y de las zonas de espacios libres y/o zonas verdes.

a.- Las obras de urbanización del interior de la parcela, deberán contemplar los siguientes elementos en caso de ser necesarios, según las previsiones del Proyecto sometido a autorización:

-Pavimentaciones de calzadas, aceras y calles peatonales de acceso a las edificaciones e instalaciones.

-Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.

-Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

-Redes de alumbrado de la urbanización.

-Señalización.

-Redes de teléfonos.

-Redes de suministro y distribución de energía eléctrica.

-Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.

-Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.

-Redes de suministro y distribución de gas.

-Equipamiento y mobiliario urbano.

b.- Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

c.- El Proyecto de obras de urbanización debe resolver el enlace de los servicios urbanísticos generales de la Ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender las necesidades derivadas de los usos previstos para la parcela. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficit que se puedan generar por el aumento de demanda de la actuación.

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 76

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 77 de 114



3.- CARTOGRAFÍA

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 77

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2RODRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

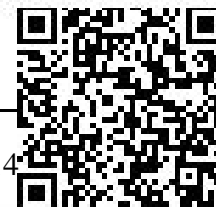
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 78 de 114



Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

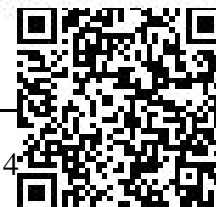
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 79 de 114



3.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

- 3.1.1.- Situación.
- 3.1.2.- Topográfico.
- 3.1.3.- Catastral. Catastral con parcelas georreferenciadas.
- 3.1.4.- Estado actual. Edificaciones, construcciones e instalaciones.
- 3.1.5.- Redes de servicios.
- 3.1.6.- Calificación urbanística según el PGOU/01 y el PERI "Almanjayar".
- 3.1.7.- Zona de suelo urbano donde se incluye la actuación de mejora. Condiciones globales.

3.2.- ORDENACIÓN.

- 3.2.1.- Clasificación y categoría de suelo.
- 3.2.2.- Calificación pormenorizada (sustitución del planeamiento vigente).
- 3.2.3.- Alineaciones y rasantes (sustitución del planeamiento vigente).
- 3.2.4.- Parcelación propuesta.
- 3.2.5.- Suelo de cesión para dotaciones.

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R702R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

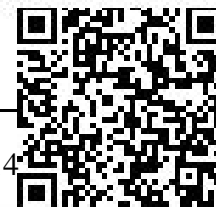
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 80 de 114



Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

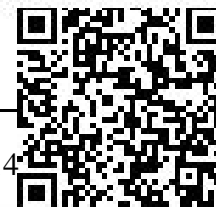
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

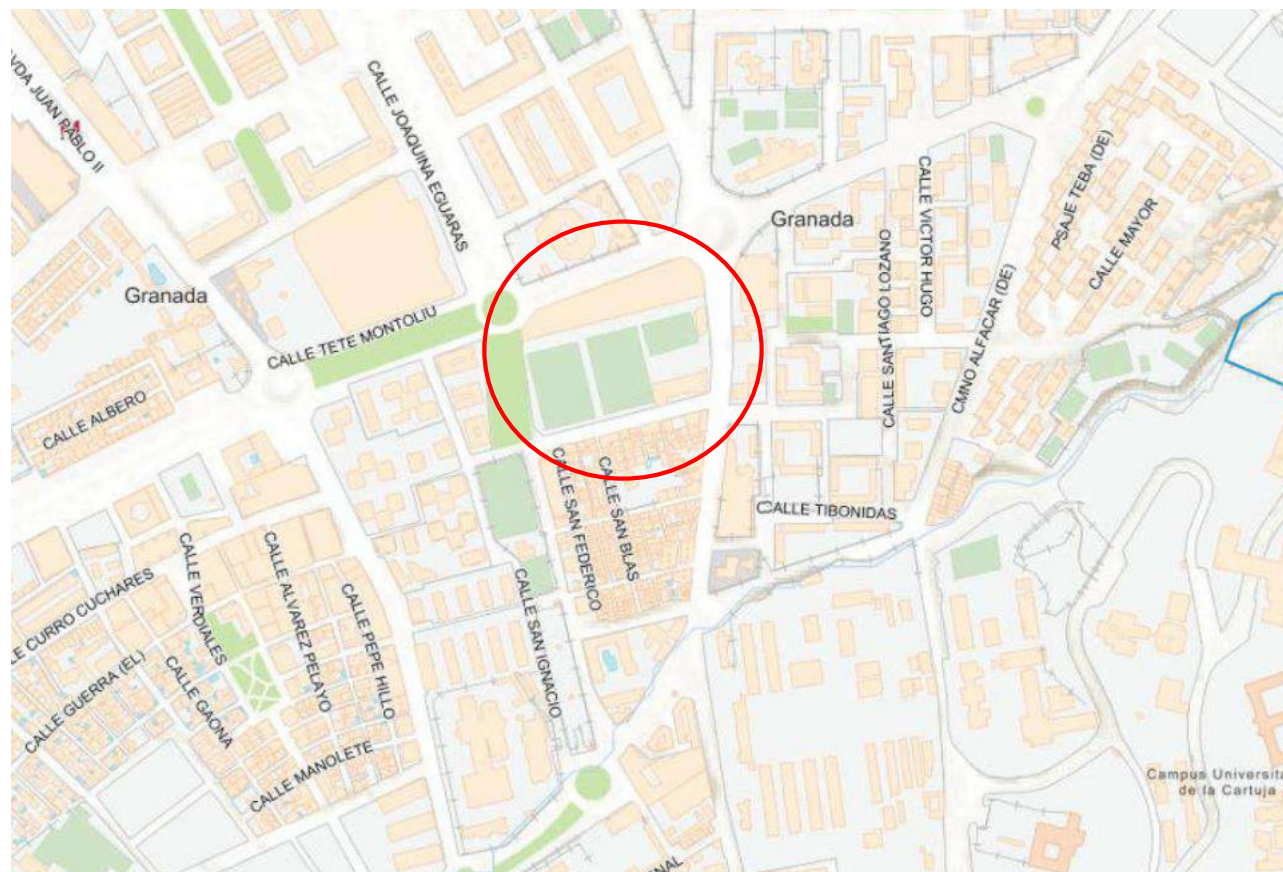
Contiene 1 firma
digital



Pag. 81 de 114



3.1.1.- Situación.



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 81

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

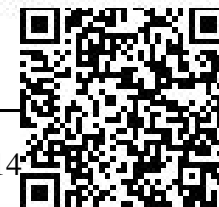
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

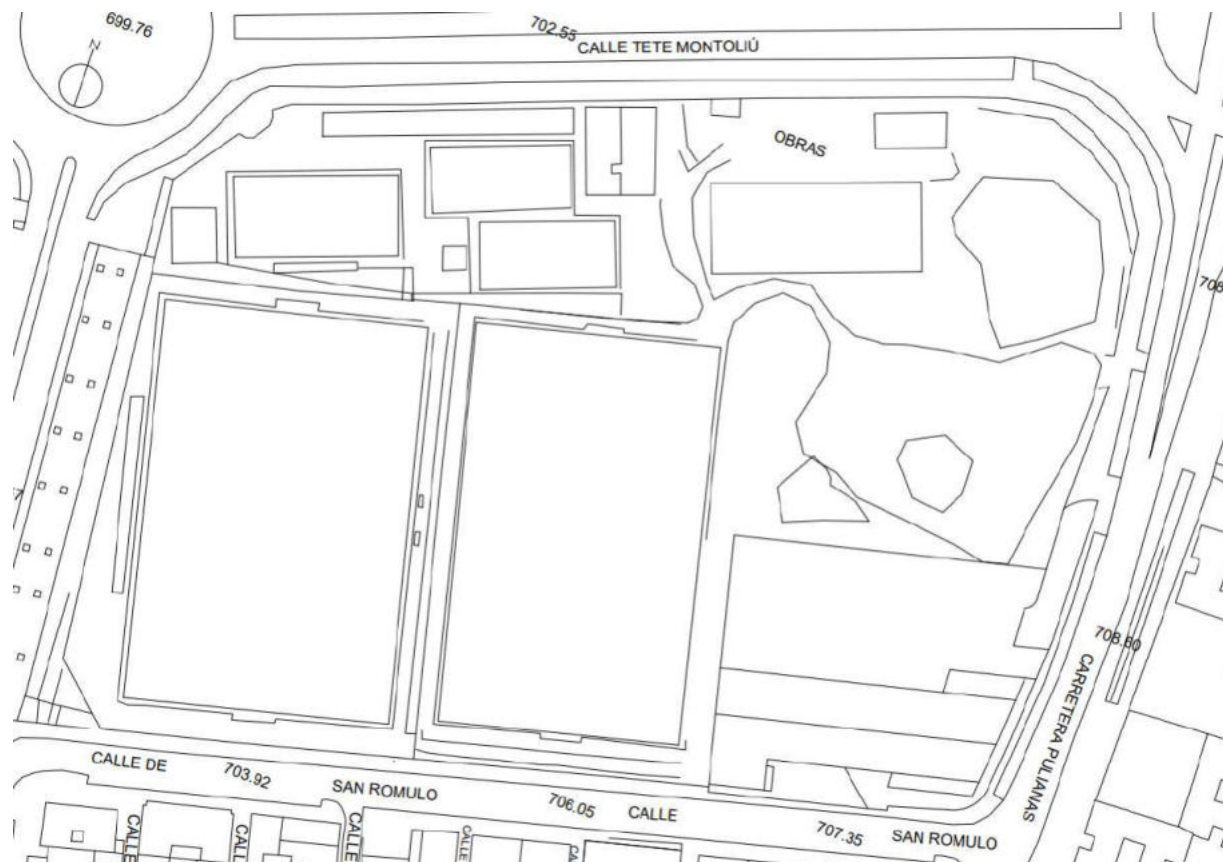
Contiene 1 firma
digital



Pag. 82 de 114



3.1.2.- Topográfico.



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 82

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R702R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

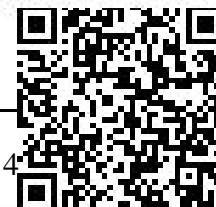
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

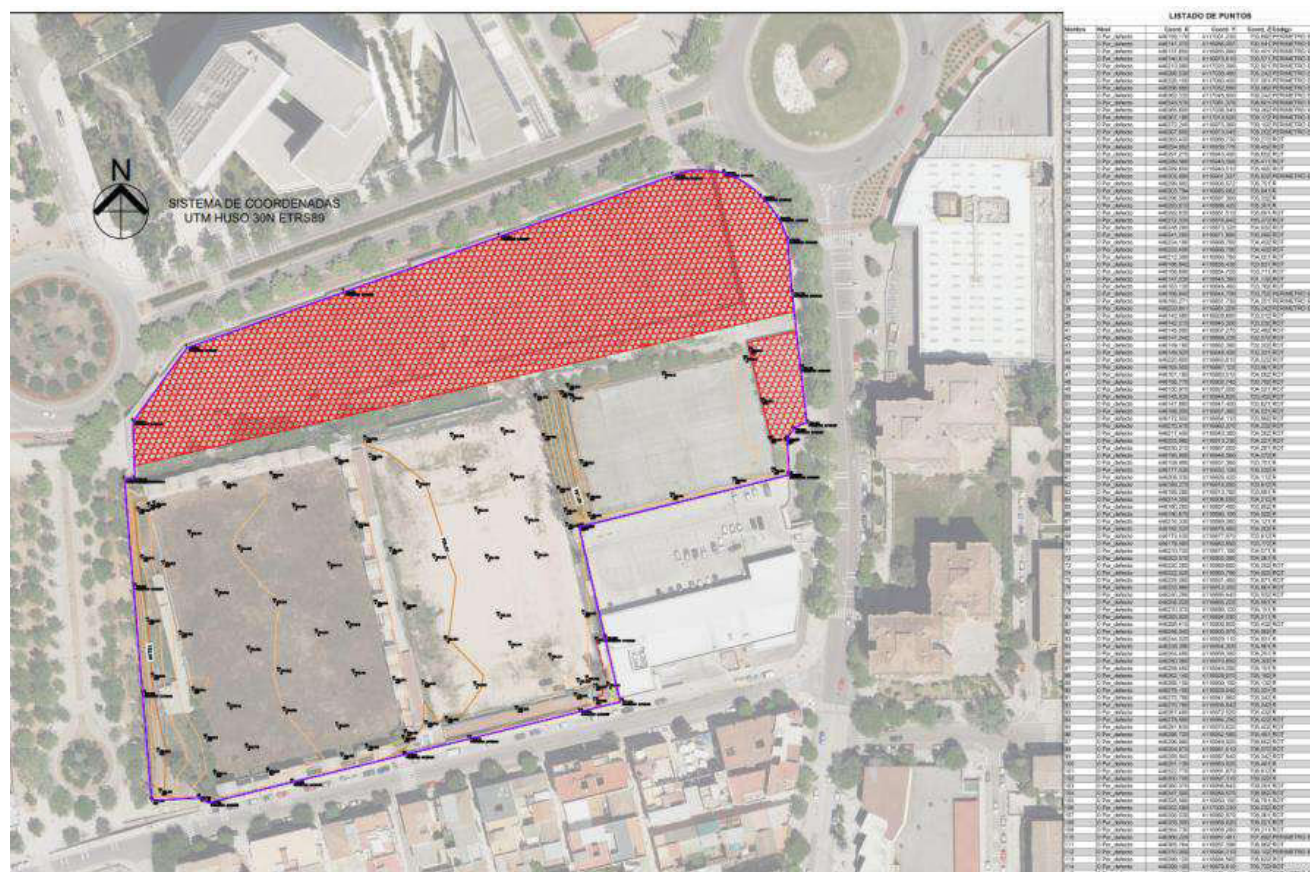
Contiene 1 firma
digital



Pag. 83 de 114



3.1.2.- Topográfico.



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
 Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
 Página 83

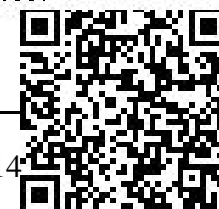
Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R702R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

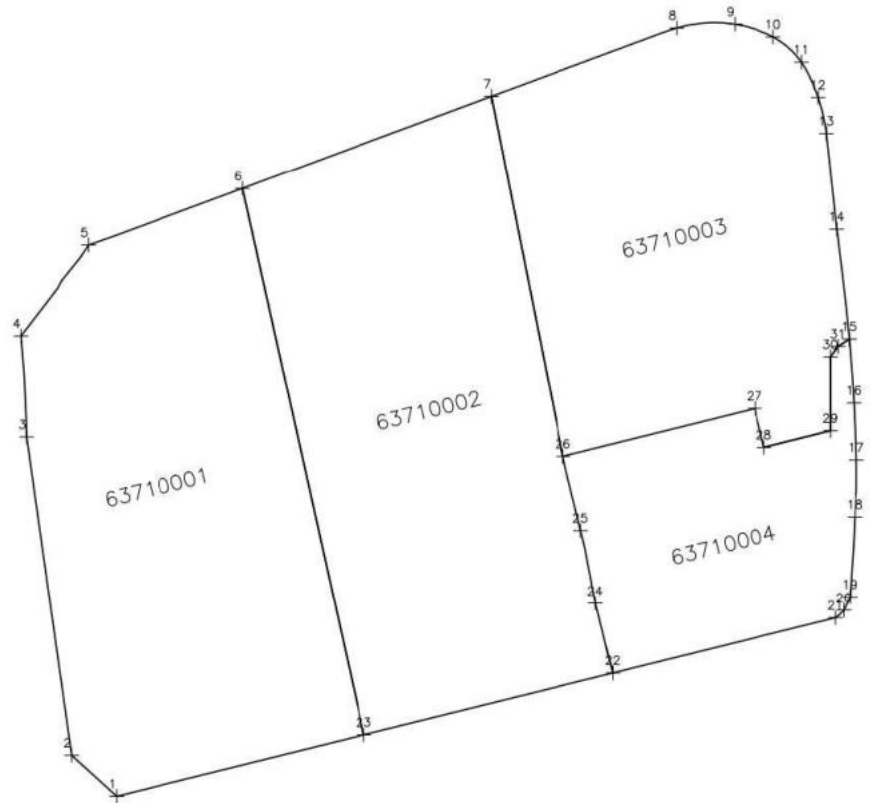
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
 digital



3.1.3.- Catastral. Catastral con parcelas georreferenciadas.



COORDENADAS DE LOS VÉRTICES		
VÉRTICE	X	Y
1	446166.403	4116845.057
2	446153.773	4116856.537
3	446141.193	4116945.967
4	446139.593	4116974.498
5	446158.524	4117000.018
6	446201.844	4117015.937
7	446271.814	4117041.887
8	446323.965	4117061.076
9	446340.285	4117062.146
10	446351.134	4117058.555
11	446359.105	4117051.496
12	446363.795	4117041.615
13	446366.105	4117031.456
14	446368.985	4117004.465
15	446372.545	4116973.665
16	446373.855	4116955.565
17	446374.434	4116939.545
18	446374.134	4116923.565
19	446372.804	4116901.075
20	446371.044	4116897.275
21	446368.654	4116895.145
22	446306.113	4116879.655
23	446235.963	4116862.286
24	446301.144	4116899.255
25	446296.974	4116919.755
26	446292.004	4116940.536
27	446345.894	4116953.976
28	446348.534	4116943.055
29	446367.264	4116947.745
30	446367.264	4116968.665
31	446369.355	4116971.595

COORDENADAS UTM, HUSO 30, SISTEMA ETRS89

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 85

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

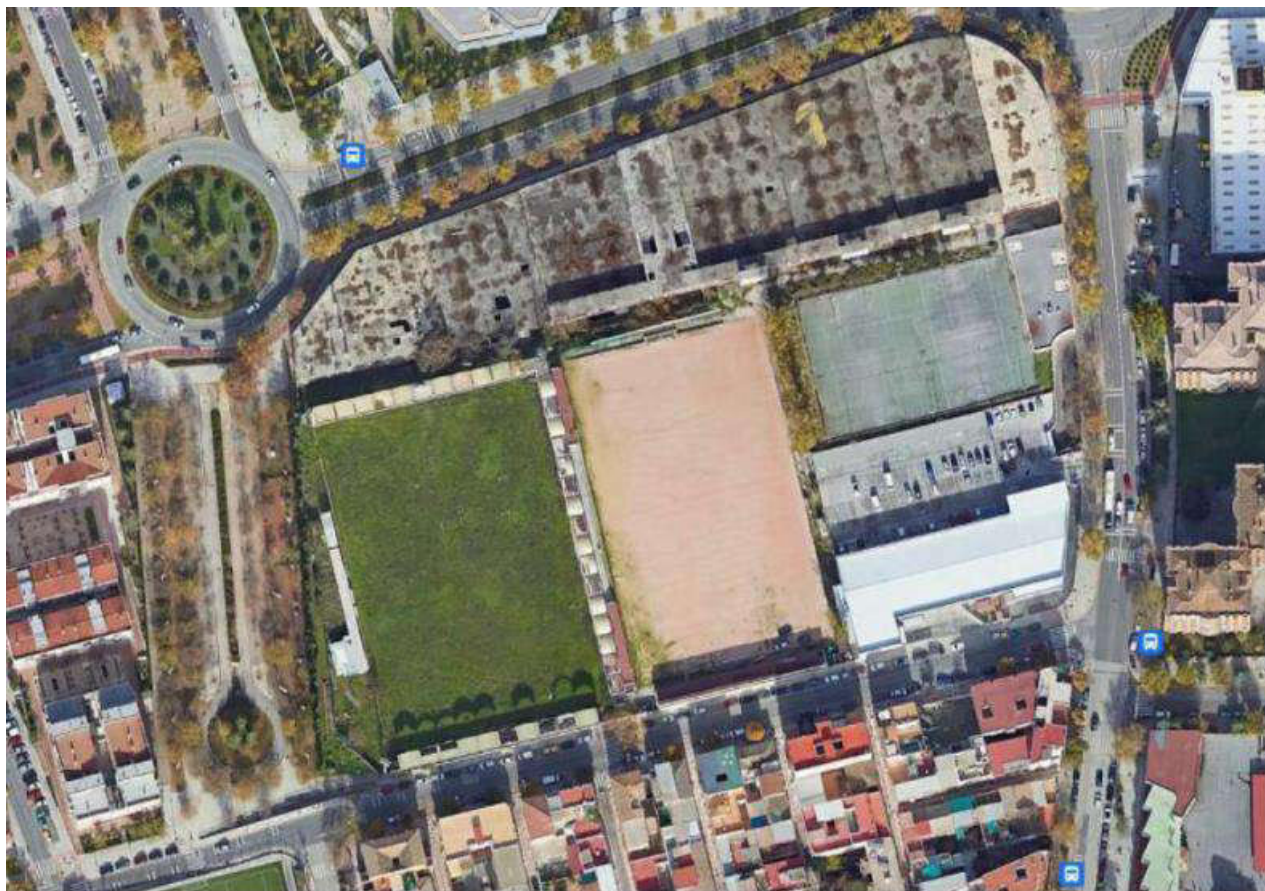
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



3.1.4.- Estado actual. Edificaciones, construcciones e instalaciones.



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 86

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

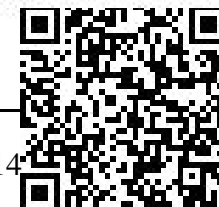
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:06

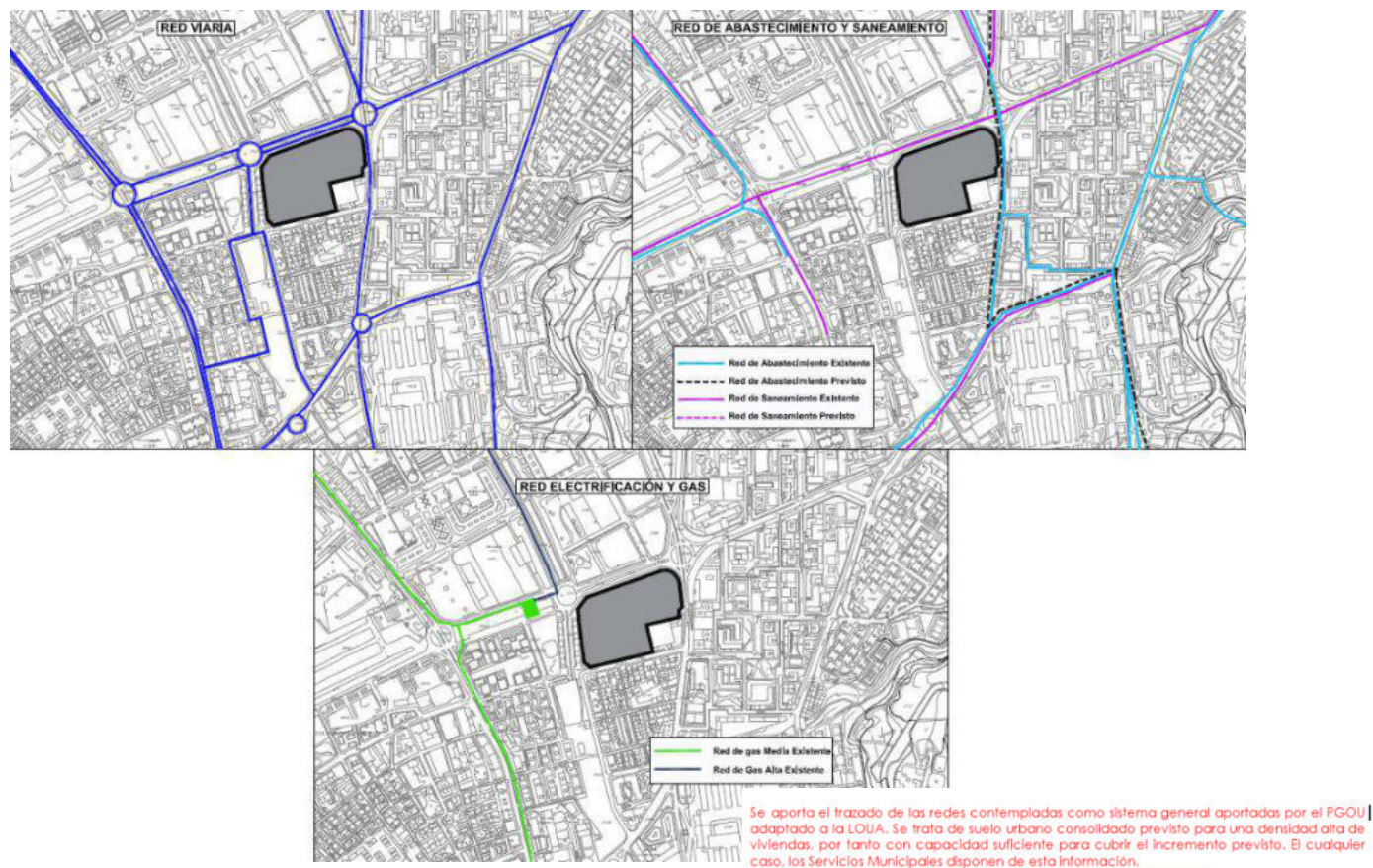
Contiene 1 firma
digital



Pag. 87 de 114



3.1.5.- Redes y servicios.



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 87

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

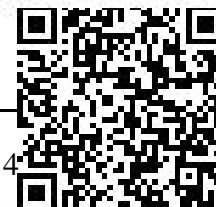
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:06

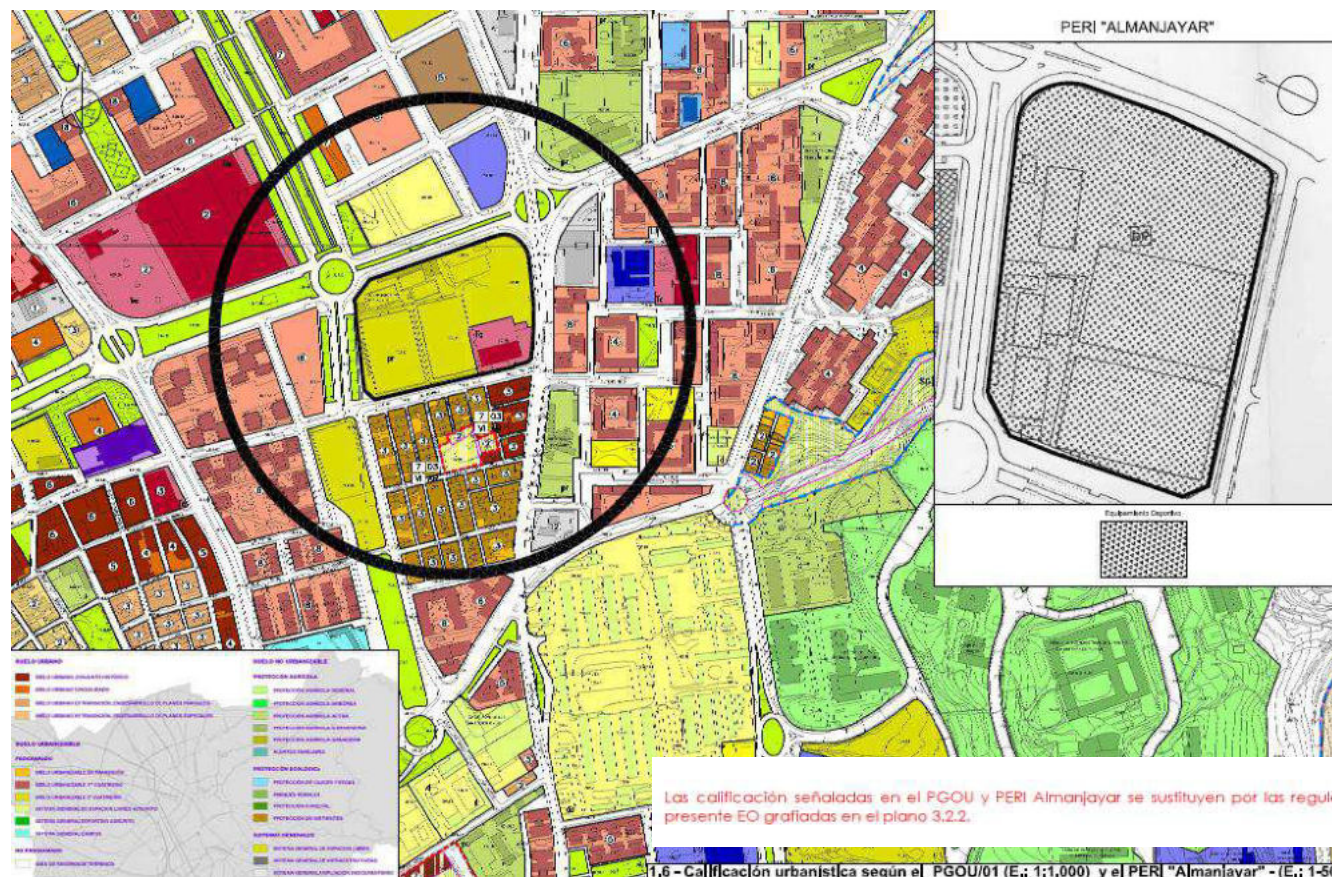
Contiene 1 firma
digital



Pag. 88 de 114



3.1.6.- Clasificación según el PGOU/01 y el PERI "Almanjayar".



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 88

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

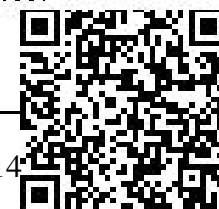
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

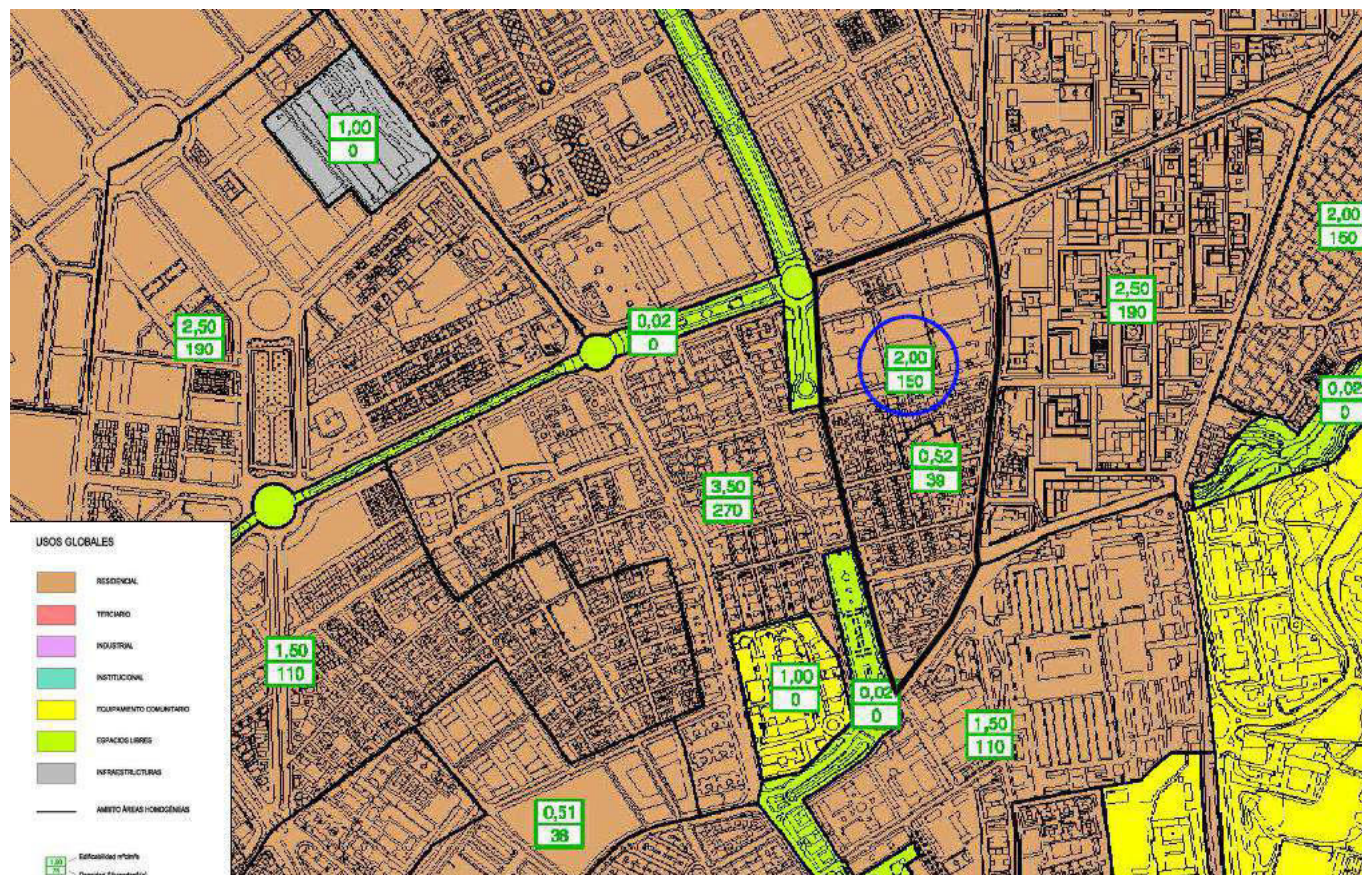
Contiene 1 firma digital



Pag. 89 de 114



3.1.7.- Zona de suelo urbano donde se incluye la actuación de mejora. Condiciones globales.



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 89

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

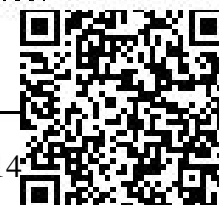
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 90 de 114



3.2.1.- Clasificación y categoría de suelo.

SUELO URBANO

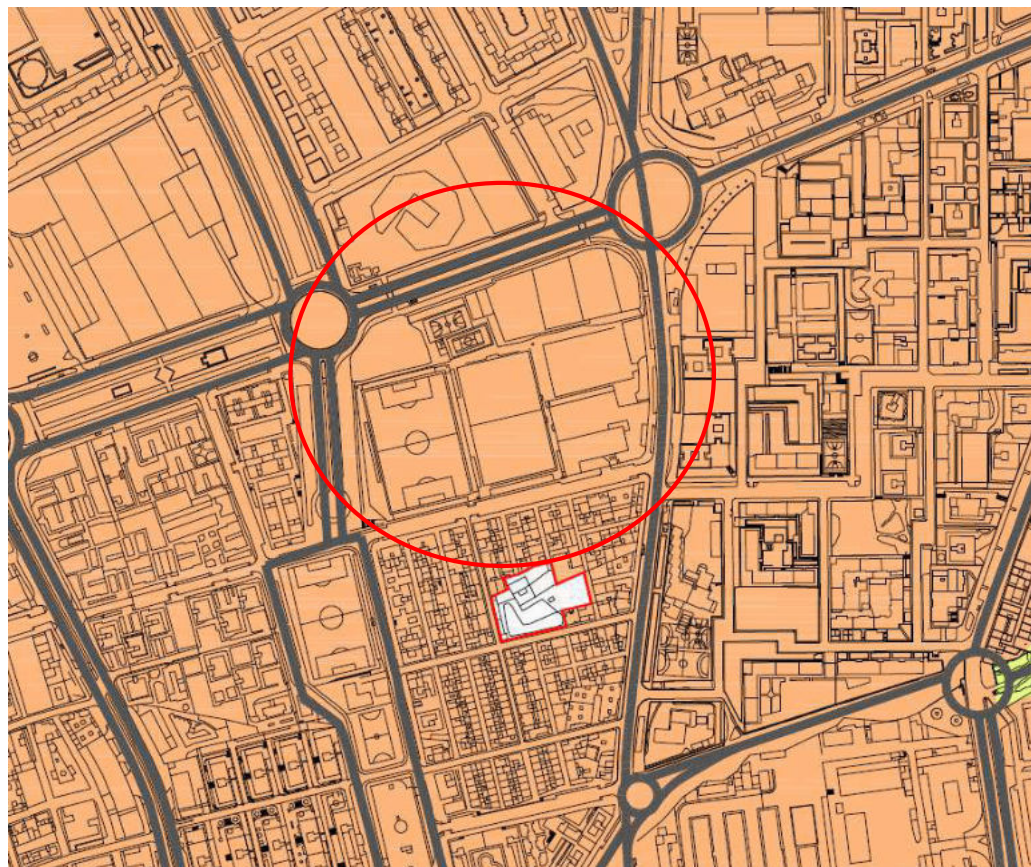
	CONSOLIDADO, CONJUNTO HISTORICO
	CONSOLIDADO
	NO CONSOLIDADO CON ORDENACION
	NO CONSOLIDADO SIN ORDENACION

SUELO URBANIZABLE

	ORDENADO
	SECTORIZADO
	NO SECTORIZADO

SISTEMAS GENERALES

	SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS
	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 90

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

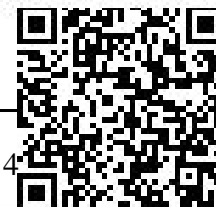
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

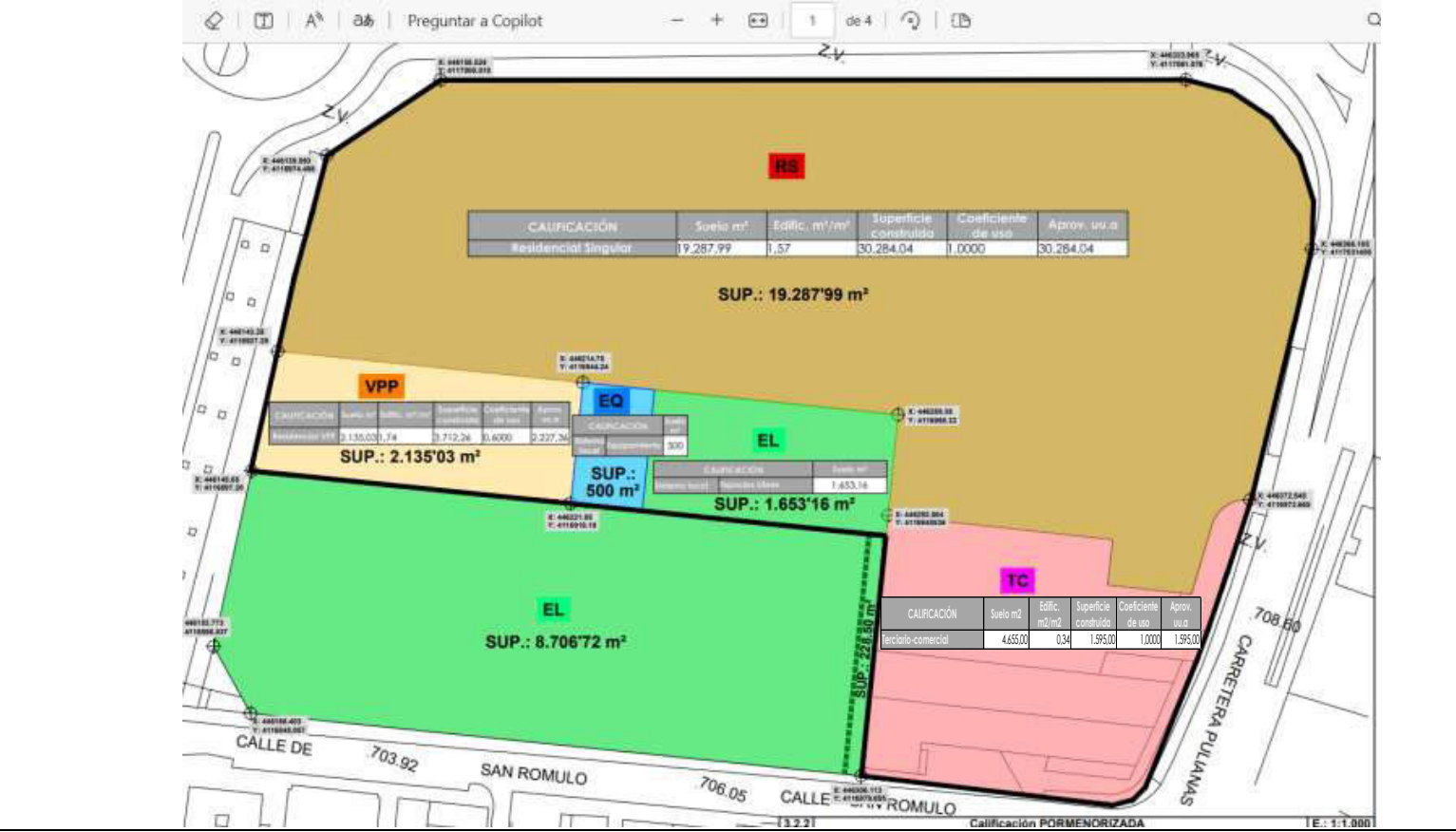
Contiene 1 firma
digital



Pag. 91 de 114



Los planos 3.2.2.- Calificación pormenorizada (sustitución del planeamiento vigente).



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 91

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

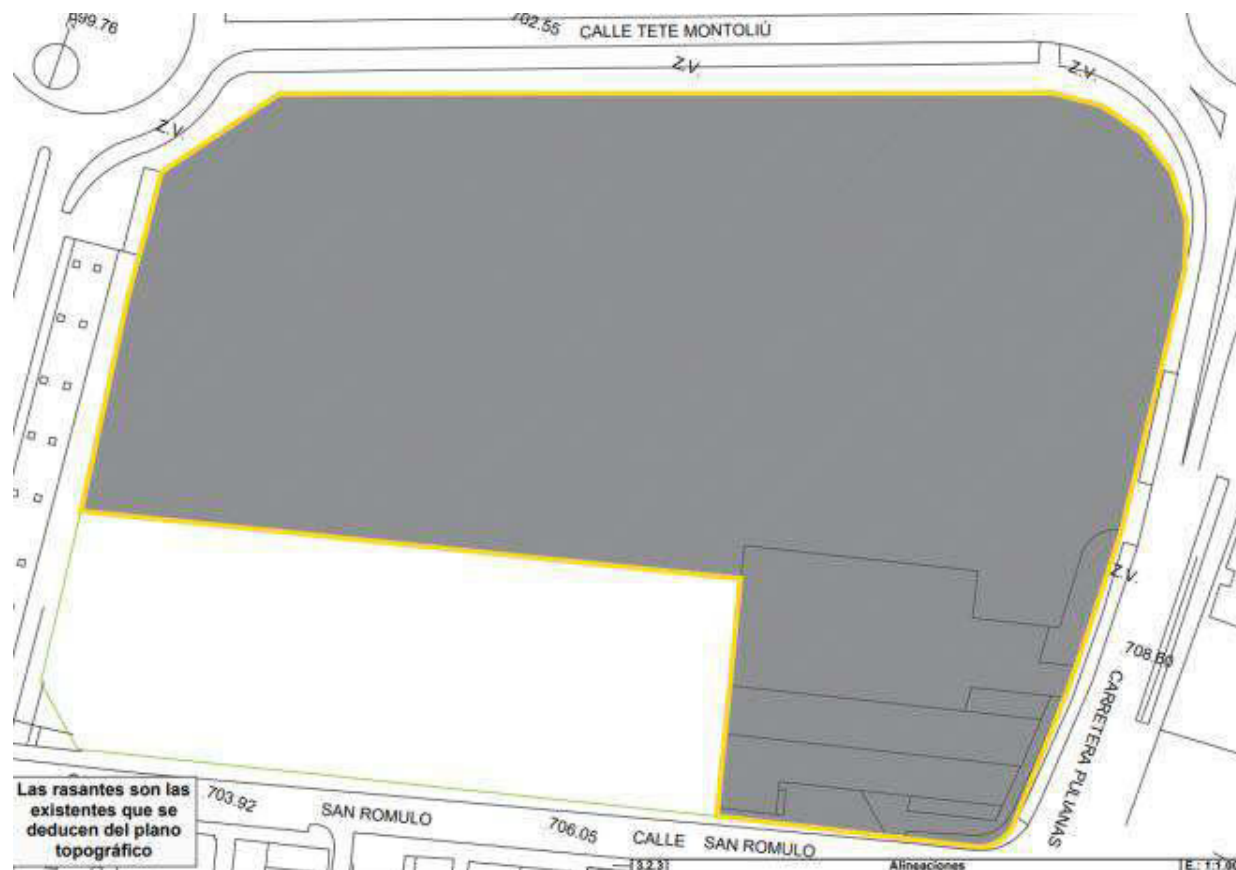
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



3.2.3.- Alineaciones (sustitución del planeamiento vigente).

Las rasantes del ámbito se señalan en el plano topográfico



Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

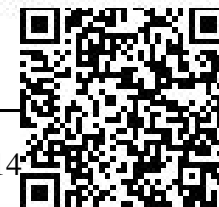
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

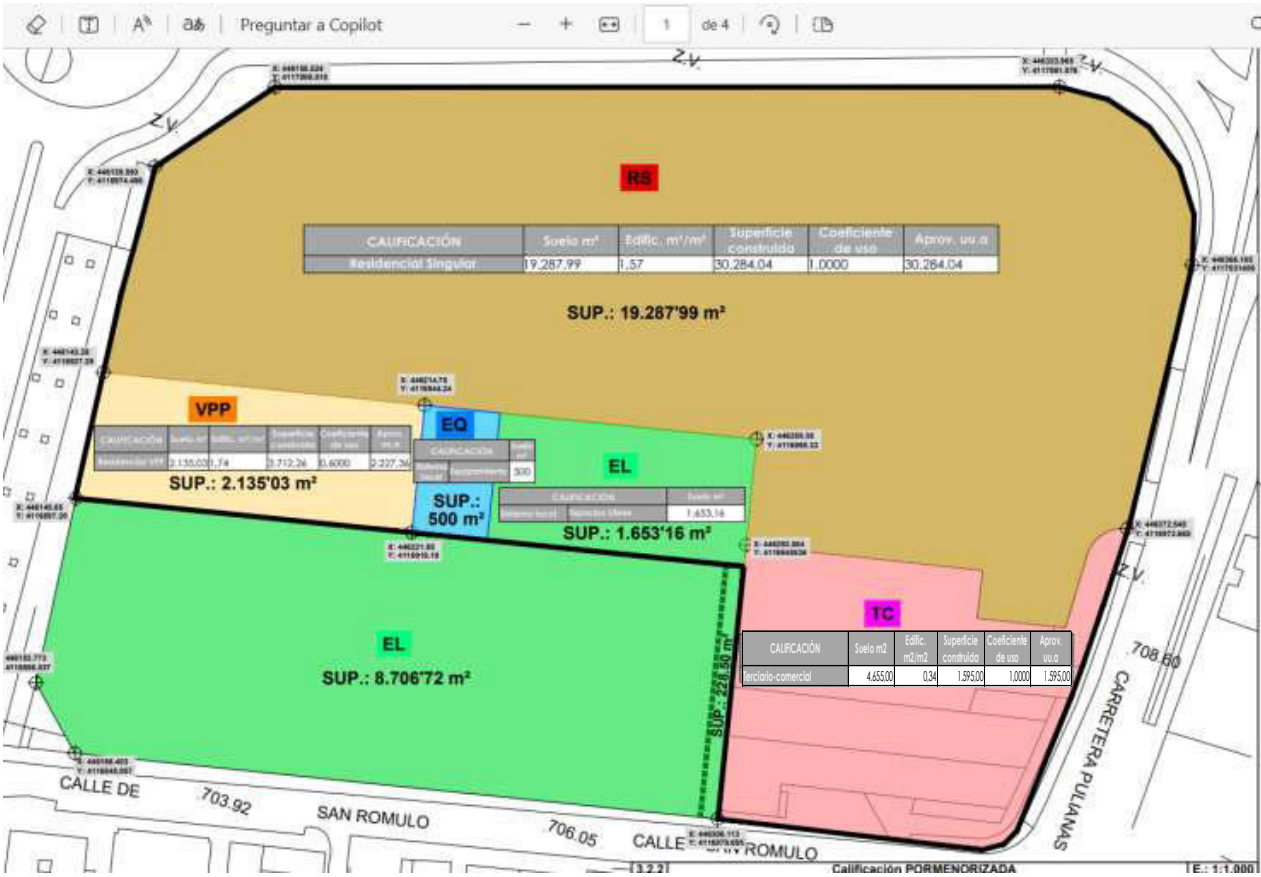
Contiene 1 firma
digital



Pag. 93 de 114



3.2.4.- Parcelación propuesta.



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 93

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



3.2.5.- Suelo de cesión para dotaciones.



Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 94

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R702R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

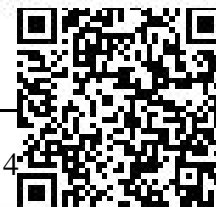
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 95 de 114



4.- RESUMEN EJECUTIVO

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 95

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

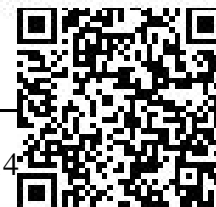
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 96 de 114



Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

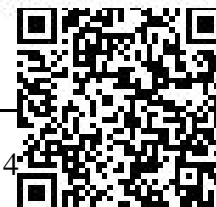
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 97 de 114



5.- ANEXOS

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 99

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2RODRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 100 de 112



Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 101 de 112



1.- Documentación fotográfica del estado actual.



Localización imágenes entorno parcela

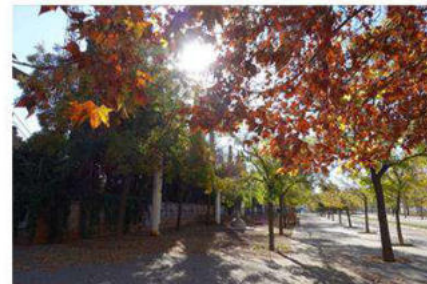


Imagen 1



Imagen 2



Imagen 3



Imagen 4



Imagen 5



Imagen 6

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 101

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

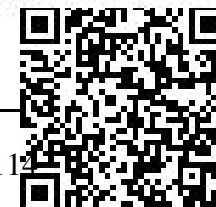
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 102 de 112





Localización imágenes estructura existente



Imagen 1



Imagen 2



Imagen 3

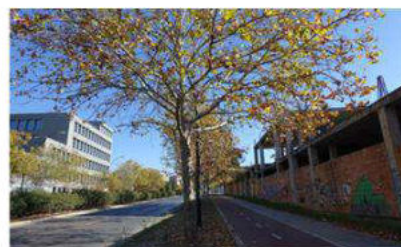


Imagen 4



Imagen 5



Imagen 6



Imagen 7

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 102

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

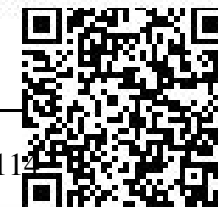
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 103 de 112





Localización imágenes pistas deportivas



Imagen 1



Imagen 2



Imagen 3



Imagen 4



Imagen 5



Imagen 6

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 103

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

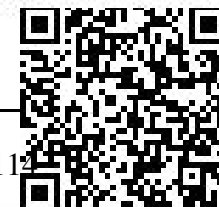
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



Pag. 104 de 112



2.- Estudio de la zona de suelo urbano delimitada por el PGOU/01, donde se incluye el ámbito de mejora urbana. Condiciones globales.



SITUACIÓN SEGÚN CONSOLIDACIÓN ACTUAL. CATÁSTRO						SITUACIÓN SEGÚN PREVISIONES DEL PGOU/01									
REFERENCIA CATASTRAL	USO PRINCIPAL	SUELO	SUP. CONST.	VIV.	TOTAL VIV.	MANZANA	SUELO	SUP. SUELO	CALIFIC. PGOU/01	ALTURA PGOU/01	EXP. PGOU/01	SUP. CONST.	SUP. CONST.	MED. VIV. PGOU/01	EXP.
4477001	Residencial	1.750,00	1.750,00	1	1	Manzana 1	2.234,75	180,70	RUMC	3	2,25	999,22	-5.290,37	10	13
4477002	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477003	Residencial	200,00	200,00	1	1										
4477004	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477005	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1	Manzana 2	1.652,07	3,01	RUMC	3	2,25	5.717,38	-201,90	37	6
4477006	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477007	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477008	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477009	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1	Manzana 3	718,73	379,71	RUMC	3	2,25	1.612,34	-511,90	10	4
4477010	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477011	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477012	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477013	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1	Manzana 4	9.302,63	35,61	PPBA	6	3,00	21.902,89	-8.124,30	279	1,8
4477014	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477015	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477016	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477017	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1	Manzana 5	862,89	43,89	RUMC	3	2,25	1.941,30	182,30	19	6
4477018	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477019	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477020	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477021	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1	Manzana 6	1.678,76	44,76	RUMC	3	2,25	3.778,46	1.115,46	38	15
4477022	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477023	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477024	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477025	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1	Manzana 7	2.100,81	-5,81	RUMC	3	2,25	4.708,37	719,37	47	20
4477026	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477027	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477028	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477029	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1	Manzana 8	2.144,95	36,95	RUMC	3	2,25	4.808,14	1.124,14	48	28
4477030	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477031	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										
4477032	Residencial	1.000,00	1.000,00	1	1										

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 104

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma digital



[illegible][illegible]

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: **JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)**

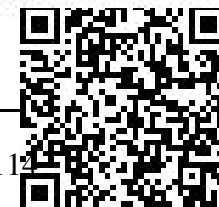
Página 105

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital

Pag. 106 de 112



3.- Justificación de la condición de promotor.

AL AREA DE URBANISMO DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Don José Enrique Rubio Castillo, abogado, con DNI/NIF número 34.864.839-J, en representación de la Sociedad EXCLUSIV SPORT, SL, EN LIQUIDACIÓN, con C.I.F. B-04590618, según se acredita mediante copia de escritura de poder que se acompaña, con despacho profesional en El Parador, Roquetas de Mar, Carretera de Alicún, 397, 2ª. A, con dirección de correo electrónico jenrique@rubiocastilloabogados.com, ante el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Granada comparezco y como mejor proceda, DIGO:

- 1.- Que por medio del presente escrito vengo a personarme, en la representación acreditada, en el expediente número 19974/2020 de "Innovación/modificación del PGOU de Granada y del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR en el ámbito de la parcela denominada "Granada, 92", delimitación como actuación de dotación"
- 2.- Que esta parte tiene conocimiento de la propuesta de ordenación formulada por D. Jesús María Hidalgo Tallón, como mandatario de la entidad Klarium Consultores, S.L., contenida en el documento al que se hace referencia en el apartado precedente, significando que es la única propuesta que la propiedad respalda, al entender que conlleva una mejora en valoración del suelo y la aplicación de las UUAA, adquiridas en su día por mi mandante, beneficiando todo ello, de manera clara, la masa activa.
- 3.- Que Klarium Consultores ha realizado oferta de compra del terreno y las citadas UUAA, que fue aceptada por la Administración Concursal, pendiente de su tramitación judicial.
- 4.- Que esta parte igualmente desea hacer constar de manera contundente que se opondrá a la formulación de cualquier otra actuación, solicitud de licencia y/o cualquier otra propuesta de actuación urbanística que recaiga sobre la finca de propiedad de mi mandante realizadas por terceras personas, ajenas a las citadas, al entender, ya desde este momento, que las mismas no serían sino un nuevo intento de entorpecer la tramitación del citado expediente y con ello minusvalorar o perjudicar la masa activa, reservándonos las acciones que en derecho nos amparen frente a autor de la misma y los que pudieran, en términos penales, entenderse como cooperadores o colaboradores.

En su virtud,

AL AREA DE URBANISMO DEL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE GRANADA

PIDO: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, por hechas las manifestaciones que en el mismo se contienen y, en su consecuencia, me tenga por personado en el expediente de referencia.

Almería, 2 de diciembre de 2021.-

NOMBRE RUBIO
CASTILLO JOSE
ENRIQUE - NIF
34864839J

Remitido digitalmente por
JESUS MARIA HIDALGO TALLON
JESUS MARIA HIDALGO TALLON
NIF: 34864839J
Firma: 2021.12.02 16:11:04
11040214-0100P

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 106

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 107 de 112



4.- Identidad de los propietarios y titulares de otros derechos reales en los últimos cinco años.

 INFORMACIÓN REGISTRAL	 INFORMACIÓN REGISTRAL
Información Registral expedida por: JOSE ANTONIO RUIZ-RICO DIEZ Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 - GRANADA C/ GRANADA N° 6, 2º 18001 - GRANADA (GR) Teléfono: 959-290701 Fax: 959-209201 Correo electrónico: granada1@registrodelapropiedad.org correspondiente a la solicitud formulada por: KLARIUM CONSULTORES SL con DNI/CIF: B92888056 INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO: Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.	REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANADA NÚMERO 1 NOTA SIMPLE INFORMATIVA FINCA N°: 65277 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 18617000438473 DATOS DE LA FINCA URBANA. CONJUNTO DE EDIFICACION EN CONSTRUCCION, en término municipal de Granada, situado en la Sector Tres del Plan Especial de Reforma Interior de Almanjayar. Consiste en la ejecución de cinco módulos de usos característicos deportivos y complementarios compatibles. <u>Módulo Primero:</u> En planta de semisótano se ubicarán diversas dependencias, con una extensión superficial construida de dos mil cuatrocientos un metros treinta y cuatro decímetros cuadrados. En su planta baja, en la que se ubicará la pista polideportiva central así como diversas dependencias, con una extensión superficial construida de dos mil cuatrocientos un metros treinta y cuatro decímetros cuadrados; Y en su planta alta, en la que se ubicarán diversas zonas deportivas y dependencias sujetas a las mismas, con una superficie construida de mil ochenta y cuatro metros noventa y cinco decímetros cuadrados. <u>Módulo Segundo:</u> En su planta baja en la que se ubicarán diversas dependencias, con una superficie construida de novecientos treinta y seis metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados; Y en su planta alta se ubicarán las oficinas con una superficie construida de seiscientos veintinueve metros noventa y cuatro decímetros cuadrados. <u>Módulo Tercero:</u> Con una sola planta en baja en la que se ubicarán los vestuarios, con una extensión superficial de cuatrocientos tres metros diecisiete decímetros cuadrados. <u>Módulos Cuarto y Quinto:</u> Se compone de: Planta primera de sótanos, destinada a aparcamiento de vehículos, con una extensión superficial de seis mil trescientos veintisiete metros noventa y tres decímetros cuadrados, y el resto de la superficie del solar, o sea, doscientos setenta y seis metros setenta y cinco decímetros cuadrados, destinados a cinco accesos peatonales; Planta segunda de sótanos, destinada igualmente a aparcamiento de vehículos, con una extensión superficial de seis mil trescientos veintisiete metros noventa y tres decímetros cuadrados, y el resto de la superficie del solar, o sea, doscientos setenta y seis metros, setenta y cinco decímetros cuadrados, destinados a cinco accesos peatonales. A ambas plantas se accede mediante dos rampas que parten de la calle Tete Montelliu, y calle Joaquina Equazas; Planta Baja, destinada a locales comerciales con una extensión superficial de cinco mil trescientos cincuenta metros catorce decímetros cuadrados, y el resto de mil doscientos cincuenta y cuatro metros cincuenta y cuatro decímetros cuadrados, se destinan a pasaje de acceso a núcleos a acceso peatonales y acceso de vehículos. Y en la planta de cubierta, se ubicará una pista deportiva, con una superficie construida de seis mil seiscientos cuatro metros sesenta y ocho decímetros cuadrados. Mide el solar treinta y dos mil seiscientos treinta y cinco metros setenta y cinco decímetros cuadrados, ocupando la edificación once mil doscientos cincuenta y tres metros veinte decímetros cuadrados, y el resto de la superficie no edificada se destinará a campos de fútbol. Linderos: Frente, Avenida de Pulianas, Derecha entrando, calle Tete Montelliu; Izquierda, calle San Rómulo; y espalda, calle Joaquina Equazas. Obra nueva en construcción
 C.B.V.: 2180172888056199 WWW.REGISTRADORES.ORG Pág. 1 de 6	 C.B.V.: 2180172888056199 WWW.REGISTRADORES.ORG Pág. 2 de 6

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL
Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)
Página 107

Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 108 de 112



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA "GRANADA 92" (GRANADA)



INFORMACIÓN REGISTRAL

Referencia catastral: 6971004VG4167A0314G2

TITULARIDAD

EXCLUSIVSPORT S.L. con C.I.F. número B-04590618, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca en virtud de la escritura de Compraventa.

TITULAR CONCURSADO.

Mediante el auto dictado el 22 de octubre de 2010 por don Juan Antonio Lozano López, titular del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Almería hoy Juzgado de lo Mercantil 1, y en procedimiento concursal número 362.05/2009 seguido en dicho Juzgado, se ha dispuesto: 1.- La formación de la Sección Quinta. 2.- La declaración del cese de los administradores de la sociedad concursada que serán sustituidos por la administración concursal. 3.- Y la disolución de la mercantil "EXCLUSIVSPORT S.L.". El mandamiento conteniente el citado auto, librado el 11 de enero de 2011 por doña María Angeles Bossini Ruiz, Secretaria del Juzgado de lo Mercantil 1 de Almería, ha originado la inscripción 204 de la finca 65.277 en el folio 161 del libro 1864, tomo 2.029, de fecha 21 de junio de 2011.

La entidad titular de esta finca, EXCLUSIVSPORT S.L., está sujeta a LA LEY CONCURSAL, según su anotación letra D, de fecha 29 de diciembre de 2.009, practicada como consecuencia del procedimiento seguido en el Juzgado de Primera Instancia-Mercantil Número Siete de Almería con el número 362.01/2009.

AUTORIZANTE: DON ALVARO EUGENIO RODRIGUEZ ESPINOSA, GRANADA

NºPROTOCOLO: 476 DE FECHA: 01/03/07

INSCRIPCIÓN: 184 TOMO: 2.029 LIBRO: 1.418 FOLIO: 95 FECHA: 10/04/07

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.
NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE LA INSC/ANOT: C TOMO: 2.029 LIBRO: 1.418 FOLIO: 96
FECHA: 24/07/09

- ANOTACIÓN: EMBARGO PREVENTIVO.

A favor de: EER SEGURIDAD SA

Participación: TOTALIDAD

Deudor: EXCLUSIVSPORT S.L.

Fecha Juicio: 14 de Mayo de 2009.

Principal: 58.668,1 EUROS

Intereses: 16.000 EUROS

Total: 71.668,1 EUROS

AUTORIDAD: 1ª INSTANCIA INSTRUCC 3 ROQUETAS MAR, ROQUETAS MAR

PROCEDIMIENTO: 148

FECHA DE DOCUMENTO: 14/05/09

ANOTACION LETRA: C TOMO: 2.029 LIBRO: 1.418 FOLIO: 96 FECHA: 24/07/09

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.
NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE LA INSC/ANOT: D TOMO: 2.229 LIBRO: 1.864 FOLIO: 161
FECHA: 29/12/09

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.
NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE LA INSC/ANOT: D TOMO: 2.229 LIBRO: 1.864 FOLIO: 161
FECHA: 21/06/11



C.B.V.: 21801728A03F199

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 6



INFORMACIÓN REGISTRAL

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.
NOTA NÚMERO: 1 AL MARGEN DE LA INSC/ANOT: D TOMO: 2.229 LIBRO: 1.864 FOLIO: 162
FECHA: 24/02/14

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: SOCIEDAD GESTION ACTIVOS PROCEDENTES REESTRUCTURACION

BANCAARIA SA

PARTICIPACIÓN: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 5.689.300 EUROS

INTER. ORDINAR. ANUAL: 599.212,92 EUROS

INTER. MEJORA ANUAL: 1.913.311,7 EUROS

COSTAS / GASTOS: 394.730 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 8.055.978,97 EUROS

RESPONDIENDO POR: 8.946.355,62 EUROS

PLAZO AMORTIZACIÓN: 24 MESES VENCIMIENTO: 01/09/09

OBSERVACIONES:

LA HIPOTECA HA QUEDADO INSCRITA CON EL PACTO EXPRESO DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO EN CASO DE IMPAGO DE ALGUNA DE LAS CUOTAS DE AMORTIZACIÓN. El precio para subasta de la finca hipotecada es la cantidad ocho millones cincuenta y cinco mil novecientos setenta y ocho euros con noventa y siete céntimos, correspondiente al coste de reposición neto actual, y la cantidad de veintidós millones cuatrocientos veintidós mil veinte euros con setenta y tres céntimos, correspondiente al coste de reposición neto en la hipoteca de inmueble terminado calculado por el método del coste. TRANSMITIDA POR LA INSCRIPCIÓN 214, EN ESCRITURA AUTORIZADA POR EL NOTARIO DE MADRID DON ALFONSO MADRIDEJOS FERNANDEZ, EL DIA 21 DE DICIEMBRE DE 2.012. NÚMRO 2304 DE PROTOCOLO Y ACTA AUTORIZADA POR EL NOTARIO DE MADRID DON JUAN MANUEL LOZANO CARRERAS, EL DIA 4 DE SEPTIEMBRE DE 2.012. NÚMERO 1848 DE PROTOCOLO.

AUTORIZANTE: DON JUAN MANUEL LOZANO CARRERAS, MADRID

NºPROTOCOLO: 1545 DE FECHA: 04/09/12

INSCRIPCIÓN: 214 TOMO: 2.229 LIBRO: 1.864 FOLIO: 162 FECHA: 24/02/14

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación:

NO hay documentos pendientes de despacho

----- Granada a 5 de Julio de 2021.-----

Expedida antes de la apertura del Diario.

Nº2-2º, Insciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89.

HONORARIOS: \$3,64\$ euros. (IVA incluido).

Número de Arancel: 4.12

ADVERTENCIA

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso



C.B.V.: 21801728A03F199

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 6

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 108

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R702R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital

Pag. 109 de 112



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA EN SUELO URBANO SOBRE LA
UNIDAD 03-1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE ALMANJAYAR, INCREMENTANDO EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA PARCELA DENOMINADA
"GRANADA 92" (GRANADA)



expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).
1.- Esta información no surte los efectos regulados en el artículo 254-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- 7.- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- 7.- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- 7.- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- 7.- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- 7.- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 5 de 6



contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el SISTEMA REGISTRAL DE GRANADA 1 a día cinco de julio del dos mil veintidós.



(*) C.E.V.: 214017288A65F199

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/ovv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 6 de 6

Promotor: KLARIUM CONSULTORES, SL

Redactor: JESÚS MARÍA HIDALGO-TALLÓN. HIDALGO-ASOCIADOS (Abogados)

Página 109

Código seguro de verificación: GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

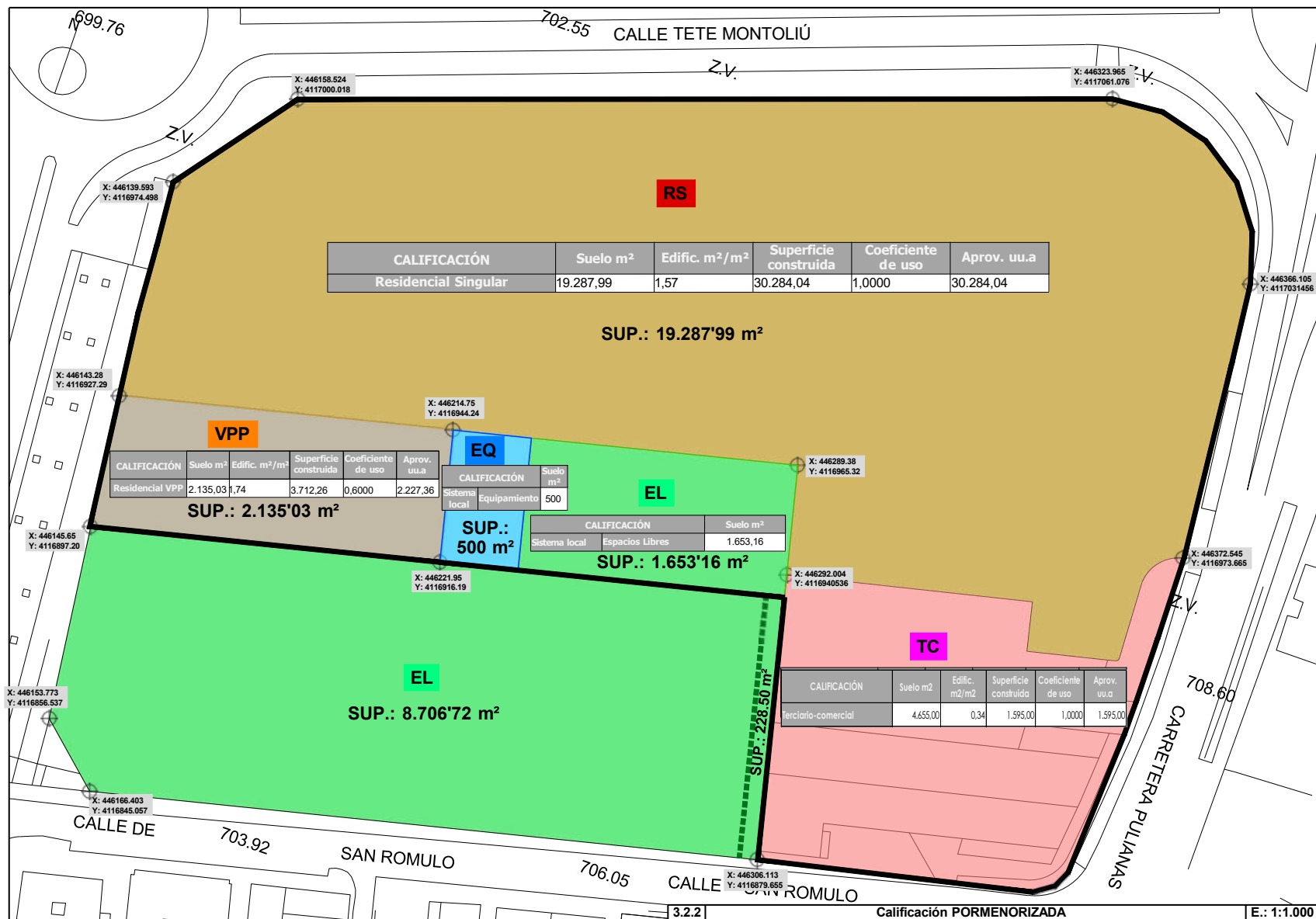
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 110 de 112





Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R702R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

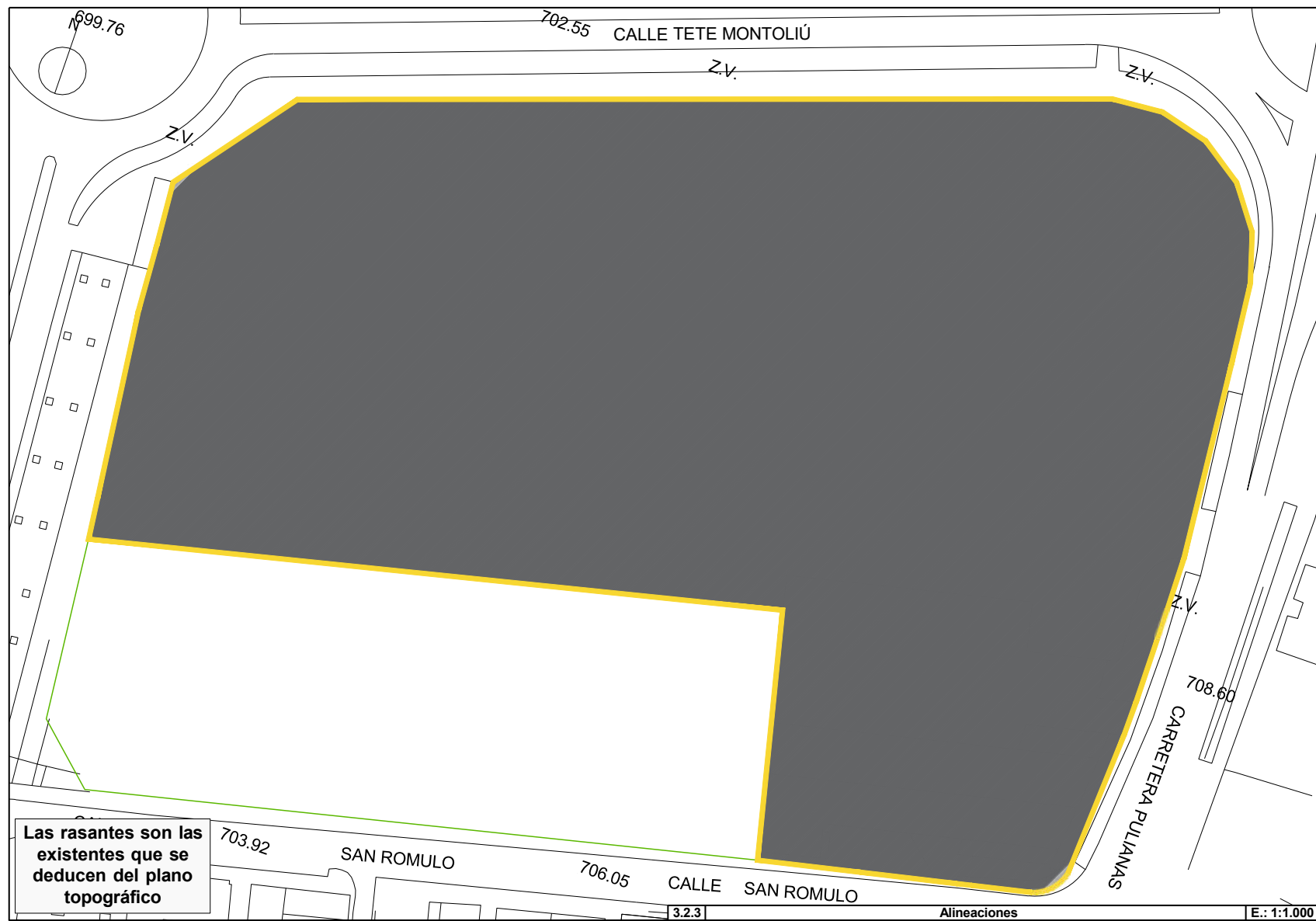
23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 111 de 112





Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R7O2R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

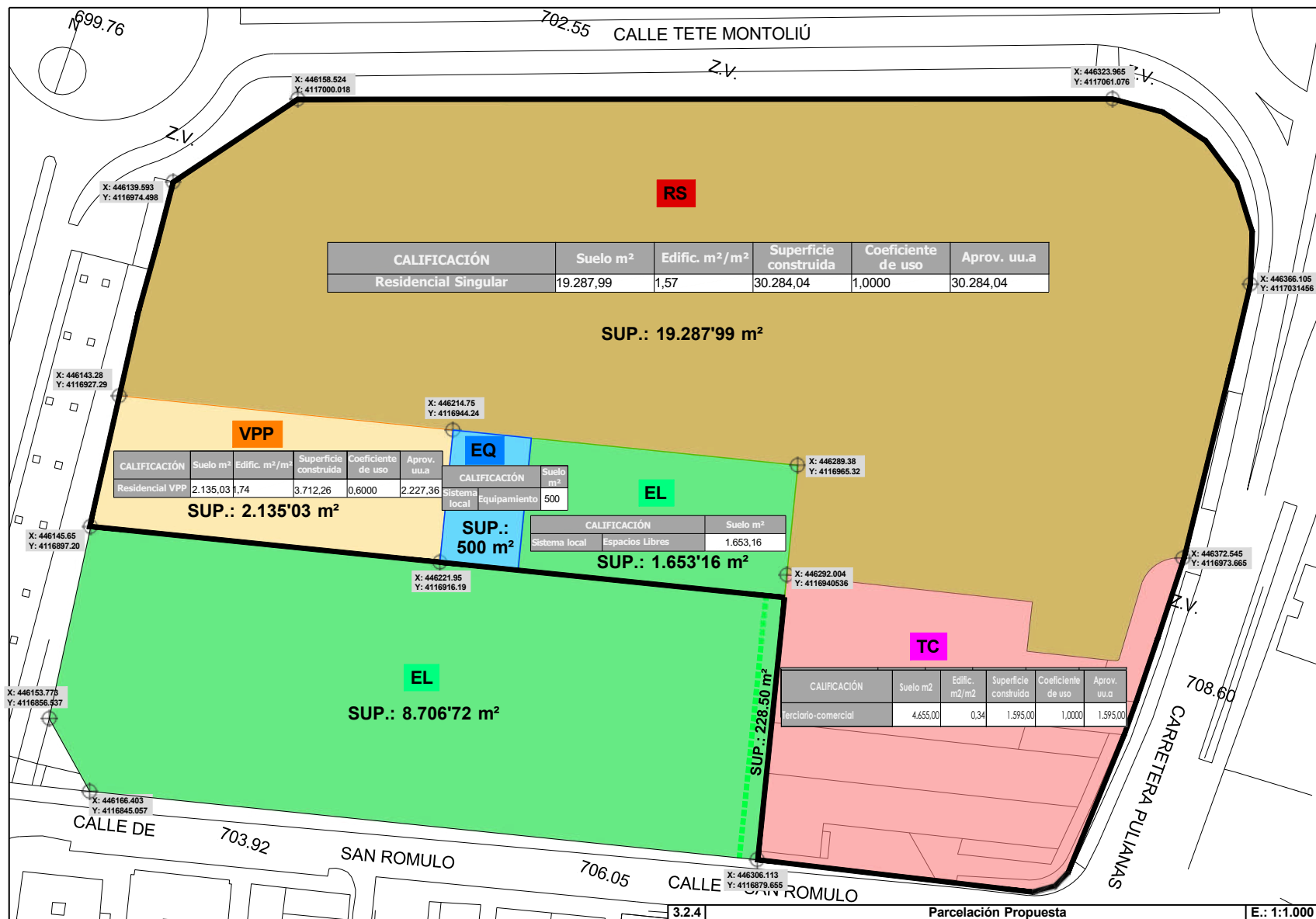
23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 112 de 112





Código seguro de verificación: **GSGDQ1BPL2R702R0DRD4**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

23-09-2024 13:02:08

Contiene 1 firma
digital



Pag. 113 de 112



