

(m)

Informes urbanísticos parcela polígono El Florío

Código seguro de verificación: **BS60Q7DQ25R708QLFSD2**

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

Conforme de	GONZALEZ HOLINA JUAN CARLOS	/DIRECTOR/A GENERAL DE MANTENIMIENTO	09-12-2022 20:29:11
Firmado por	OLIVARES OLIVARES ARTURO JOSE	/JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCION AHB	09-12-2022 12:47:39

Contiene 2
firmas digitales



Página
intencionadamente en
blanco

Código seguro de verificación: **BS60Q7DQ25R708QLFSD2**

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

Conforme de	GONZALEZ HOLINA JUAN CARLOS	/DIRECTOR/A GENERAL DE MANTENIMIENTO	09-12-2022 20:29:11
Firmado por	OLIVARES OLIVARES ARTURO JOSE	/JEFE DEL SERVICIO DE PROTECCION AHB	09-12-2022 12:47:39

Contiene 2
firmas digitales



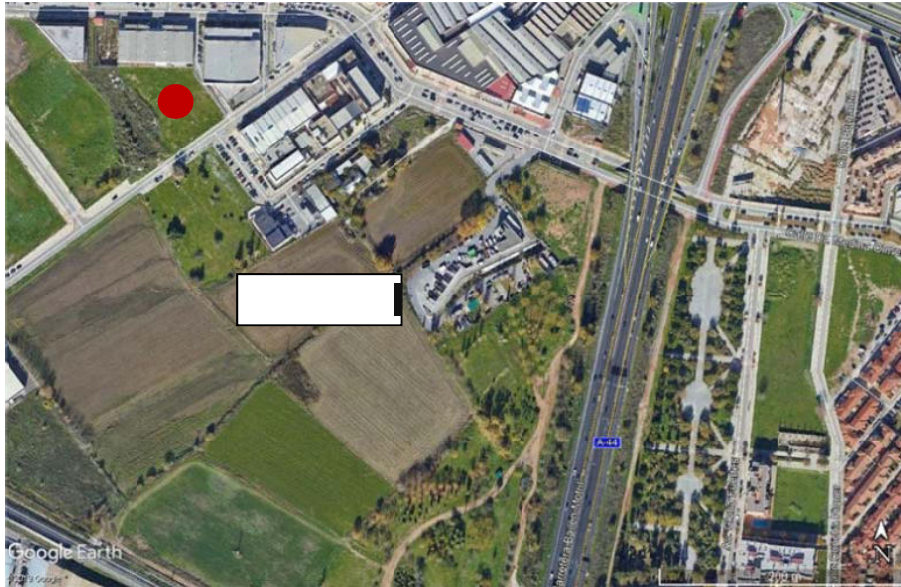
Pag. 2 de 8



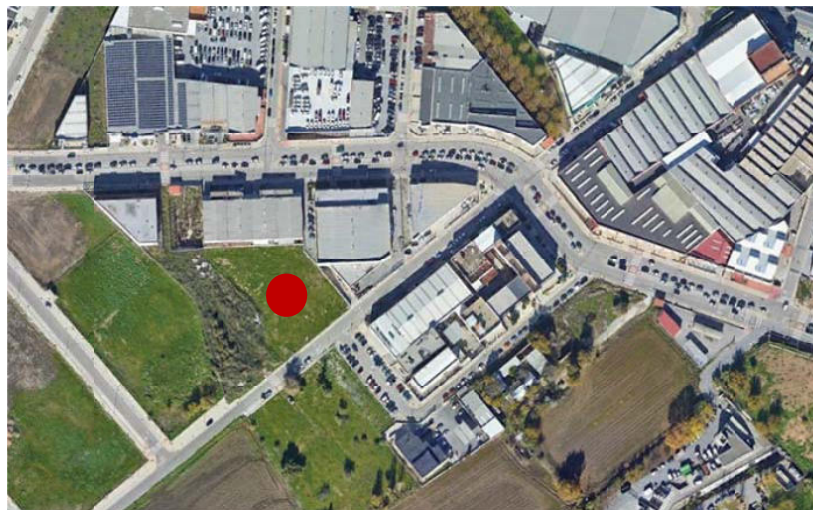
III.-PARCELA DE EQUIPAMIENTO. SUELO INDUSTRIAL “EL FLORÍO”

OBJETIVOS: Análisis urbanístico de una parcela que se encuentra próximo a los terrenos del Ecoparque, en el Polígono Industrial de “El Florido”, antiguo Plan Parcial P-30 (suelo transitorio del PGOU 85), actualmente suelo urbano consolidado, calificada de equipamiento perteneciente al patrimonio municipal de suelo.

El objetivo es disponer de la citada parcela bien como “planta de transferencia” o bien para usos de instalaciones para el servicio de limpieza viaria, barredoras, y otras maquinarias de limpieza.



Ubicación en referencia a los terrenos del Ecoparque



Ubicación en ortofoto Google Earth



1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA. TERRENOS OBJETO DEL INFORME

Parcelación según catastro.

Se corresponde con la parcela catastral **3670403VG4137B0001RO** con una superficie catastral de 3.646 m², situada en C/ FLORIO 4 Suelo.

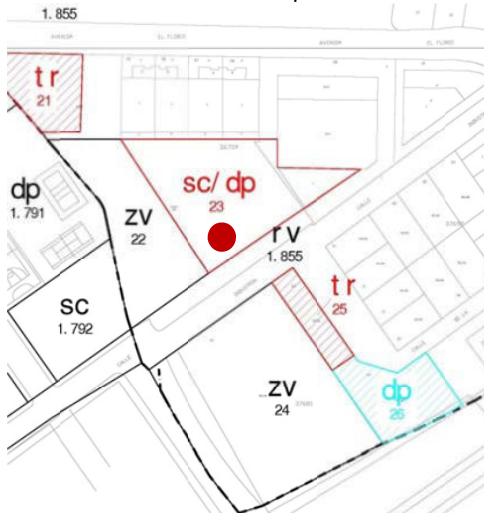


Parcelación según catastro.
● parcela equipamiento

Datos de propiedad.

LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO se encuentra registrada en el inventario del Patrimonio Municipal con el nº 23, se describe:

- .-Parcela nº 68 (solar) del P. Compensación del Plan Parcial P-30.
- .-Uso pormenorizado: Socio cultural y deportivo.
- .-**Superficie de suelo 3.647,56 m².**
- .-Coeficiente edificabilidad: 0,51
- .-**Sup Construida: 1.860,25 m²**
- .-Ha sido obtenida por Escritura de Proyecto de Compensación, 25/11/1988-.



Plano del Inventario de patrimonio municipal de suelo

El uso asignado es el **de equipamiento socio cultural y deportivo.**

La superficie de suelo coincide en superficie con la de catastro, si bien no coincide en la forma, ya que en el inventario se incluyen dos zonas triangulares que en la actualidad están ocupadas por las parcelas colindantes privadas.

En fachada se recoge una alineación distinta que a la del catastro.



Ha de entenderse que el suelo de equipamiento procede de la cesión de las **reservas de dotaciones del Plan Parcial P-30** que atenderá a las reservas previstas en el Reglamento de Planeamiento, (art 11 del Anexo), dotaciones para suelos industriales que define un módulo mínimo del 4% de la superficie total ordenada para servicios de interés público y social de la siguiente forma: 2% parque deportivo, 1% equipamiento comercial, 1% equipamiento social.

Al tener uso deportivo/social, habría que definir qué porcentaje le correspondería a parque deportivo y cuál al uso social, ya que dentro de este uso pormenorizado de equipamiento social podría tener encaje el destino de los usos que se pretenden, como servicios de interés público y social.

La edificabilidad que se contempla en el Proyecto de Compensación es de 0,51 m²t/m²s, por lo que se podrá edificar una construcción que ocupe el 50% de la parcela con 1 planta de altura y dejando el resto de espacio libre, lo que supondría 1.860,25 m²t según se recoge en la ficha del inventario.

2.- ANÁLISIS NORMATIVA PGOU 1985

Análisis de la Normativa Específica de Usos del PGOU 1985 relativa a uso equipamiento.

En el momento del desarrollo del Plan Parcial, el planeamiento general vigente era el PGOU 1985. Del análisis de la normativa de dicho Plan General se define los siguientes usos:

.-**Usos genéricos**, entre los que se encuentra el de **Equipamiento Comunitario**

.-**Usos detallados** (art 1.4.3) los que el Plan General determine de entre los usos básicos relacionados, determinando para el equipamiento (art 1.2.5), los **locales de uso colectivo** (situados en inmuebles con otros usos) y la **instalación singular de uso colectivo** (edificios singulares).

.-**Usos pormenorizados**, el uso de **equipamiento comunitario** (art 1.4.5) distinguiendo según la actividad que desarrollen: cívico/social, cultural, docente, sanitario, asistencial, deportivo, comercial, centro administrativo, centro religioso, sin especificar.

EN RELACIÓN A LA COMPATIBILIDAD DE USOS DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO según la Norma del PGOU 1985.

Recoge la normativa cuadros de compatibilidades de usos detallados/usos pormenorizados, (cuadro 4.4.b), entre los diversos usos pormenorizados de equipamiento comunitario no se establecen incompatibilidades con los usos detallados de equipamiento.

3.- ANÁLISIS NORMATIVA PGOU 2001

De acuerdo con lo recogido en el PGOU 2001 se corresponde con una parcela calificada como **EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**. Si bien habrá de tenerse en consideración que al tener uso deportivo/social, habría que definir qué porcentaje le correspondería a parque deportivo y cuál al uso social.



Se comprueba que le afecta la alineación del PGOU en fachada que no corresponde con la catastral pero sí coincide con el plano del inventario dicha alineación, no obstante se aprecia que el linde este se adapta en el PGOU a la ocupación por propietarios de edificaciones industriales colindantes. El topográfico detallado nos dará las dimensiones reales de la parcela.



PGOU 2001 PLANO DE CALIFICACIÓN. Equipamiento deportivo

EN RELACIÓN A LA COMPATIBILIDAD DE USOS DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO según la Norma del PGOU 2001.

Entre los usos pormenorizados definidos por el PGOU Artículo 6.1.17.- Usos pormenorizados de equipamiento comunitario, para el uso que se pretende implantar sería necesario que se desarrollara en uso pormenorizado de equipamiento comunitario servicios de interés público y social SIPS:

“4.- El uso pormenorizado de equipamiento comunitario servicios de interés público y social (S.I.P.S.), incluye el conjunto de actividades de equipamiento comunitario relacionadas con los aspectos que a continuación se señalan, y que corresponden a su vez, a los siguientes subtipos de uso pormenorizado:

Servicios de las administraciones públicas.

Incluye las actividades de gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos y protección civil), de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano.”

Tal y como se establece en el PGOU, en el artículo 6.1.7.3.- Usos pormenorizados del suelo obligatorios, “en el ámbito del presente PGOU de Granada, se consideran como usos obligatorios los siguientes usos pormenorizados de suelo:

- Uso pormenorizado de equipamiento comunitario docente.*
- Uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo.*
- Uso pormenorizado de equipamiento comunitario: Cementerio.”*



2.- Los usos obligatorios antes señalados sólo podrán transformarse en el caso de cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

Que no se trate de un uso pormenorizado de espacios libres, donde queda terminantemente prohibida su transformación a otro uso.

Que no se trate de un uso de equipamiento comunitario correspondiente a las cesiones gratuitas y obligatorias fijadas en el Reglamento de Planeamiento para las figuras de desarrollo del planeamiento, donde queda prohibida su destino a un uso distinto del previsto por éste.

Que esté suficientemente justificado el cese de la actividad o función a la que se dedicaba el suelo, así como en su caso la falta de necesidad de previsión de dicho uso para servicio público, existiendo un pronunciamiento expreso en dicho sentido de la administración, entidad o institución con competencias sobre dicha actividad.

Que se asegure, en su caso, el mantenimiento del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos para el uso a transformar por la legislación urbanística vigente en su correspondiente ámbito de afección.

Que el nuevo uso pormenorizado a implantar sea uso pormenorizado de equipamiento comunitario, de dominio y explotación pública, o uso pormenorizado de espacios libres. Solamente en el caso de uso pormenorizado de equipamiento comunitario universitario, destinados a alojamiento residencial, se permitirá su transformación a uso pormenorizado residencial singular.

El uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas: red ferroviaria, en función de acuerdos o convenios entre las distintas administraciones, podrá transformarse al uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, red viaria.

3.- Queda expresamente prohibida el cambio de uso terciario en instalación singular comercial a uso pormenorizado terciario en instalación singular de ocio, y viceversa.

4.- Cualquier otra modificación distinta a las contempladas en el punto 2 del presente artículo para los usos señalados como obligatorios requerirá la correspondiente modificación del presente PGOU.

5.- En su caso el cambio de uso del suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras.

Según el art. 6.1.4 los usos obligatorios son “aquellos que por constituir reservas dotacionales de carácter estratégico, es necesario preservar. La autorización de un uso distinto del obligado será sometido al procedimiento específico establecido en las Normas del presente PGOU de Granada”.

Por tanto atendiendo a la norma del PGOU 2001, si el suelo corresponde a las reservas establecidas en el Reglamento de Planeamiento, la parte correspondiente a uso deportivo sería uso obligatorio, debiendo dejar dicha reserva sin ocupar para usos de servicios de interés público y social que sí tendría encaje en el destino que el Área de Medio Ambiente quiere darle al destino de los suelos.

4.- ANÁLISIS NORMATIVA PLAN PARCIAL P-30.

El Plan Parcial P-30 tuvo su aprobación en 1986, publicación de fecha 24/12/1986 BOP



No se ha tenido acceso al Plan Parcial ya que no está disponible en la web municipal, ni en los registros de planeamiento del Colegio de Arquitectos y de la Junta de Andalucía. Así mismo el BOP de ese año no se encuentra digitalizado, por lo que no está disponible en la web.

CONCLUSIONES

1.-No sería posible transformar el uso obligatorio de equipamiento comunitario deportivo, ya que deviene de las cesiones recogidas en el Reglamento de Planeamiento, habría que determinar que supone la reserva del 2% del ámbito del antiguo PP P-30, una vez se pueda consultar el Plan Parcial (pendiente).

2.-Sería posible incorporar uso de servicios de interés público y social, entre los que se detallan los usos de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano.

3.-En cuanto a la implantación de una "planta de transferencia", no se detalla dicho uso en las normativas urbanísticas, habrá de tenerse en consideración el procedimiento de Calificación Ambiental, debiendo tenerse en cuenta el impacto ambiental que puede conllevar dicha instalación, al impacto visual habría que tener especial atención al impacto de ruidos, olores que puede generarse en el entorno.

Granada, mayo de 2020

José María Ramírez Izquierdo
Arquitecto

