

**SUBDIRECCION DE PLANEAMIENTO
SERVICIO DE PLANEMIENTO**

REG.MPAL.Nº

201

REG.AUT.Nº

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

24 SEP 2010

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



TEXTO REFUNDIDO -SEPTIEMBRE 2.010-

**INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PGOU DE GRANADA
PARA DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DEL SUBSUELO
DEL ESPACIO PÚBLICO DEL AR. 5.03 "HIPICA"**

Expte. número **564/2010**



INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DE LA INNOVACIÓN MODIFICACIÓN
3. ESTADO ACTUAL DEL SUELO AFECTADO
4. JUSTIFICACIÓN JURIDICA DE LA ACTUACIÓN
5. PROPUESTA DE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN
6. SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO
7. ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
8. MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN EL ESPACIO PÚBLICO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. Situación y Emplazamiento
2. Calificación y Ordenación Actual
3. Proyecto de Urbanización del espacio público aprobado
4. Carácter Jurídico de la superposición de suelo-subsuelo

MEMORIA



1. ANTECEDENTES

El ámbito objeto del presente instrumento se ciñe al subsuelo que se ubica bajo la denomina Plaza de la Hípica y la Biblioteca pública que allí se implanta, ubicadas entre calle Fontiveros y Avenida de América, y procedente del desarrollo del Área de Reforma 5.03 "Hípica" del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU).

Dicho Área de Reforma se desarrolló por Estudio de Detalle tramitado en expediente número 3.326/2002 aprobado definitivamente por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de fecha 28 de mayo de 2004, y publicado en el BOP de fecha 8 de julio de 2004. En dicho instrumento ya se calificaba el espacio público, con una superficie de 7.087,82 m², definiéndose la implantación de un aparcamiento privado en régimen de concesión administrativa en el subsuelo de 2.380,82 m², quedando el resto del subsuelo de superficie 4.707 m² como aparcamiento público, y un equipamiento público de 1.500 m², permitiendo el Estudio de Detalle la ubicación en el subsuelo de éste de un aparcamiento público.

El Proyecto de Reparcelación correspondiente a la ejecución de dicho planeamiento se tramitó con número de expediente 7.834/2004, aprobándose definitivamente el 10 de diciembre de 2004. Por otra parte, el Proyecto de Urbanización se tramitó en expediente 7.134/2004 aprobándose definitivamente el 13 de mayo de 2005. La inscripción de ambas dotaciones, la Plaza de la Hípica a favor del Ayuntamiento de Granada como dominio público se produjo el 13 de abril de 2005, siendo la finca registral número 96.960 del Registro de la Propiedad número 3, mientras que el equipamiento se inscribió en la misma fecha como bien patrimonial, siendo la finca registral número 96.962 del Registro de la Propiedad 3, en dicha parcela se ha ejecutado una Biblioteca pública.

La concesión administrativa para la ejecución y explotación del aparcamiento público tanto para el aparcamiento denominado Hípica 1 como Hípica 2, ubicados ambos en el subsuelo del suelo ocupado por la Plaza de la Hípica y por la Biblioteca, se realizó por el procedimiento legalmente establecido para ello. Actualmente se encuentra paralizada la ejecución de dichos aparcamientos en cuanto se liquida la obra ejecutada por incumplimiento del contratista; procediendo la privatización del subsuelo para poder acometer la actuación.



Posteriormente a todo el desarrollo del área de reforma el suelo integrante del ámbito se clasificó como suelo urbano consolidado por la Adaptación Parcial del PGOU a la Ley 7/2002 de 13 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de fecha 27 de febrero de 2009, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 19 de mayo de 2009. En todo caso, el suelo sobre el que se actúa procede del desarrollo del área de reforma prevista en el planeamiento general.

2. OBJETO DE LA INNOVACIÓN MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación es innovar puntualmente el Plan General de Ordenación Urbanística para calificar el subsuelo del espacio público de la Plaza de la Hípica y del equipamiento (correspondiente con los aparcamientos Hípica 1 e Hípica 2) como patrimonial, desafectándolo del dominio público, y de esta forma poder optar a su privatización previo a la constitución de complejo inmobiliario, manteniendo el fin del suelo destinado a dominio público, todo ello según se establece en el apartado 4 del artículo 17 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, en relación con la legislación urbanística del subsuelo establecida en el artículo 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. ESTADO ACTUAL DEL SUELO AFECTADO

Como se ha indicado en antecedentes el suelo afectado por la innovación se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado y calificado parte como **espacio público y parte como equipamiento sin especificar** por el Estudio de Detalle en desarrollo del Área de Reforma 5.03 "Hípica", siendo ambas dotaciones de carácter local, sin que formen parte de la ordenación estructural establecida por el Plan General.

Las obras de urbanización del espacio público se encuentran pendientes de la ejecución de los aparcamientos previstos por el planeamiento en el subsuelo, cuya obra se encuentra paralizada. Mientras que las obras de ejecución de la Biblioteca pública se encuentran prácticamente finalizadas.

Actualmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada regula en el artículo 6.1.20 de su Normativa la implantación de los aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público, sin entrar a recoger la posibilidad de que dichos aparcamientos puedan privatizarse. De ahí, la necesidad de innovar el Plan

General en este ámbito concreto con objeto de articular la posibilidad de la segregación por capas del suelo y el subsuelo para poder permitir distintos regímenes jurídicos, sin desvirtuar el destino público del suelo.



4. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA DE LA ACTUACIÓN

La Ley 7/99 de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, establece en su artículo 2 la clasificación de bienes de las Entidades Locales en bienes de dominio público y patrimonial.

La plaza bajo la cual se ubica el subsuelo objeto del presente instrumento está clasificada, tanto el suelo como el subsuelo de ésta, como dominio público, y por consiguiente, se acoge al carácter inalienable, inembargable e imprescriptible del artículo 3 de la citada ley.

El artículo 5 de la Ley 7/99, regula la competencia para alterar la calificación de los bienes, adjudicándosela a las entidades locales, previo expediente en el que se acredite su oportunidad o necesidad de conformidad con la legislación vigente, indicándose, no obstante, que la alteración se produce automáticamente en una serie de supuestos entre los que se encuentra la aprobación definitiva de planes de ordenación urbana, sin que se indique expresamente que clase de instrumento de planeamiento es el competente para alterar la calificación de estos bienes. No obstante, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, establece en el apartado a) del artículo 9.2., que será el instrumento de planeamiento general quien tiene potestad para alterar la calificación jurídica de estos bienes.

Por consiguiente, con la tramitación de un instrumento de planeamiento se altera automáticamente la calificación jurídica de los bienes, en este caso con Innovación del Planeamiento General se persigue la modificación de la condición del subsuelo de la Plaza de la Hípica de dominio público a bien patrimonial, así como la definición del carácter patrimonial del subsuelo de la parcela de equipamiento

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TR 2/2008), prevé en su artículo 8.2 el contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas, regulando en su 2º apartado que las facultades inherentes a este derecho alcanzan al suelo y al subsuelo sólo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del



dominio público. Es mas, el artículo 17.4 establece que cuando se destinen por los instrumentos de planeamiento superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, se podrá constituir complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, todo ello de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora.

Es decir, que si el instrumento de planeamiento prevé la ejecución de superficies superpuestas conformadas por el suelo y el subsuelo, y ampara la modificación de la calificación del subsuelo como bien de dominio público en bien patrimonial, se podrá constituir complejo inmobiliario, garantizando la protección del dominio público, que en este caso se limitaría al suelo, una vez desafectado el subsuelo en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula en su artículo 49.3 el uso urbanístico del subsuelo indicando que se acomodará a las previsiones del Plan General. Continúa dicho artículo indicando que en todo caso su aprovechamiento queda subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

Por consiguiente, se considera que la Innovación-Modificación del Plan General en el ámbito del subsuelo de la Plaza de la Hípica y la Biblioteca municipal es instrumento capaz y suficiente para:

- Contemplar la posibilidad de ejecución de superficies superpuestas, por capas distinguiendo suelo y subsuelo, con arreglo al artículo 17.4 del TR 2/2008, con destino a dominio público y uso privado respectivamente.
- Calificar el subsuelo como bien patrimonial, desafectándolo del dominio público, acorde con las competencias atribuidas por el artículo 5 de la Ley 7/99 de Bienes de las Entidades Públicas de Andalucía, y artículo 9.2.a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, manteniendo la condición de dominio público del suelo, de forma que ambos puedan coexistir.
- Establecer el uso urbanístico del subsuelo, que en este caso se destina a aparcamiento, independiente del uso del suelo que calificado como espacio público, y del equipamiento sin especificar antes señalado.

- Definir las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del suelo de la Plaza de la Hípica calificada como dominio público.
- Permitir con ello, previa inscripción de la desafectación en el Registro de la Propiedad, que se pueda constituir complejo inmobiliario entre el suelo y el subsuelo.



5. PROPUESTA DE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN

Partiendo de todo lo expuesto en los apartados anteriores la propuesta del presente instrumento de Innovación del Planeamiento General, puede señalar un régimen distinto de utilización del suelo, del vuelo y del subsuelo:

- Se admitirá la compatibilidad del subsuelo de carácter patrimonial con el espacio público denominado Plaza de la Hípica implantado en el suelo y el equipamiento de carácter patrimonial destinado a biblioteca, partiendo de que dichas dotaciones no forman parte de la ordenación estructural sino que se trata de una dotaciones locales procedentes del desarrollo del Área de Reforma 5.03 del PGOU.
- El uso a implantar en el subsuelo se limita a los establecidos por el planeamiento vigente como compatibles, y que en este caso es exclusivamente el de aparcamiento y anejos no habitables complementarios propios de esta instalación.
- El uso del subsuelo no impedirá en ningún caso el adecuado uso público de la Plaza de la Hípica, con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

6. SERVIDUMBRES DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Sobre el espacio libre público se ubican los cuerpos de acceso y evacuación del aparcamiento proyectado, tanto rodado como peatonal, por lo que la utilización de las aceras y vías públicas para entrada y salida de vehículos a los locales destinados a garaje constituyen un uso y aprovechamiento especial que benefician a particulares interesados y producen limitaciones al uso general de las mismas, que se regularán conforme a lo dispuesto en la Ley de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.



7.- ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Una vez aprobada definitivamente la presente innovación-modificación puntual del PGOU, y definido el destino de las superficies superpuestas, en la rasante (dominio público de uso público), vuelo (equipamiento sin especificar), y subsuelo (de calificación patrimonial con uso privativo garajes), **deberá constituirse complejo inmobiliario** en el que éstas tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, **previo el procedimiento de desafectación** previsto en el Decreto 18/2006, de 24 de enero, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

Será inscribible en el Registro de la Propiedad, los actos administrativos en desarrollo de la presente Innovación del Planeamiento General, según lo previsto en el artículo 1.8 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

8. MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EN EL ESPACIO PÚBLICO

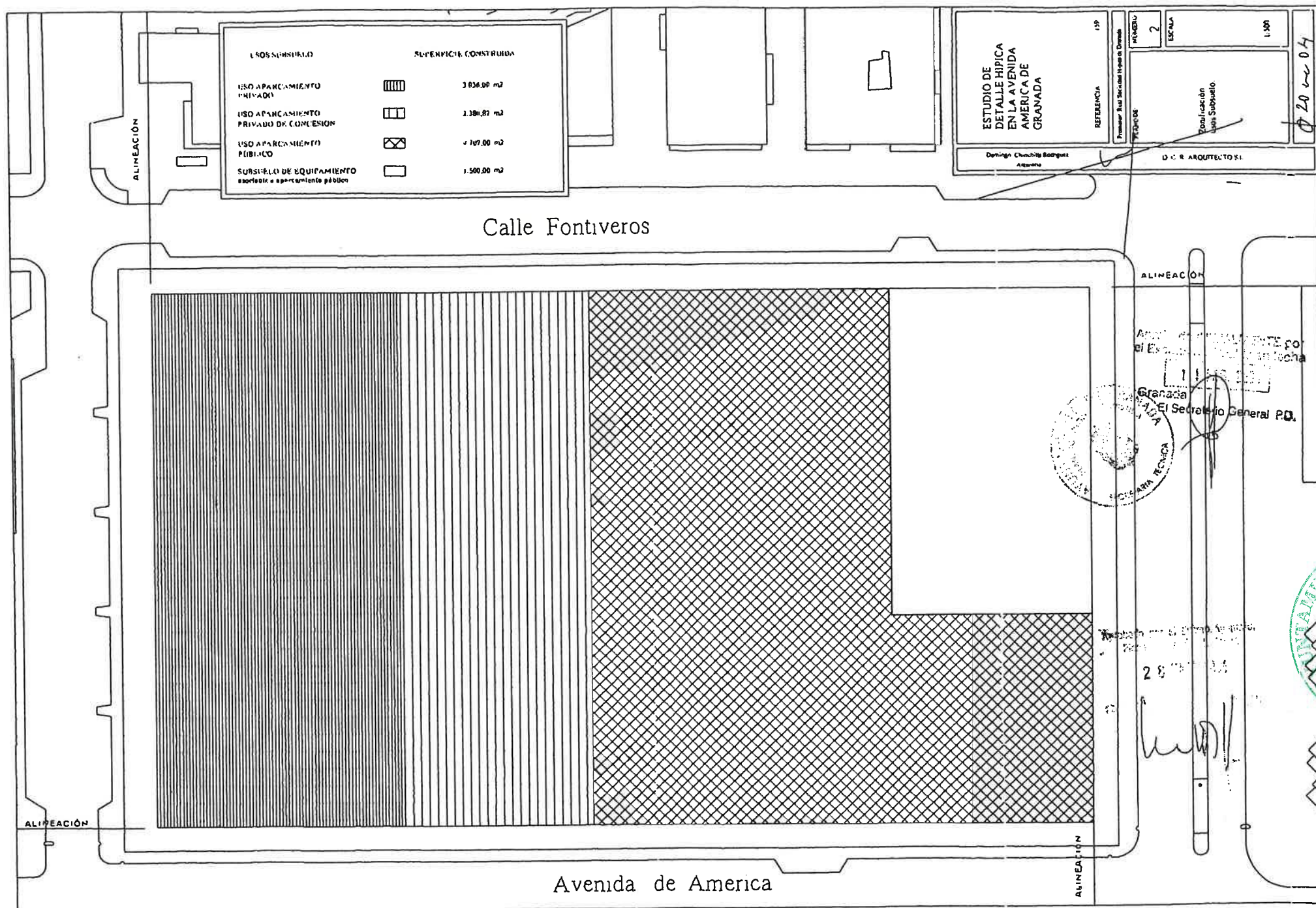
Como se ha indicado el Proyecto de Urbanización del espacio público se encuentra aprobado, así como el proyecto de ejecución del aparcamiento que se encuentra en proceso de construcción.

Independientemente del carácter jurídico del suelo o subsuelo, y por necesidades del uso implantado en los niveles soterrados, ha sido necesario proyectar sobre rasante los correspondientes núcleos de acceso y evacuación tanto de acceso rodado como peatonal siguiendo los criterios dimensionales establecidos en la legislación vigente, de forma que la edificabilidad ocupada por estas superficies asciende a aproximadamente el 5% del espacio público, lo cual se admite como posible considerando estos espacios zonas comunes del complejo inmobiliario a constituir.

LOS SERVICIOS TÉCNICOS

Fdo. José Labella Rodríguez

Fdo. María Paz Spínola Merino



ESTUDIO DE DETALLE HIPICA EN LA AVENIDA AMERICA DE GRANADA

REFERENCIA: 119

PROYECTO: 2

ESCALA: 1:500

Domingo Chacón Rodríguez Arquitecto

D. C. R. ARQUITECTOS S.L.

Posición Juan Subuelo

20-04

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha.

24 SEP 2010

Granada EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO DEL SUBSUELO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL A.R. 5.03 DEL PGOU "HIPICA"

CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN ACTUAL

Expte. 564/10
SEPTIEMBRE 2010

02
Escala 1/750



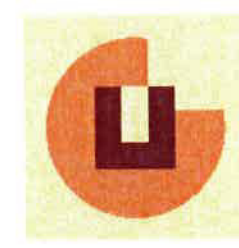
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha.

24 SEP 2010

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



[Handwritten signature]

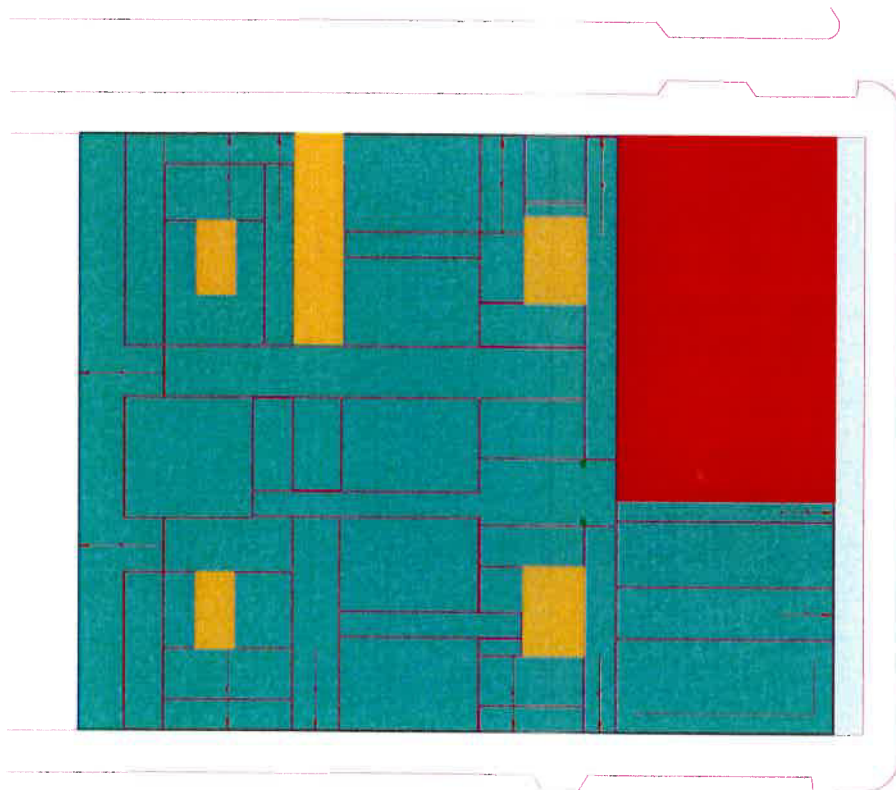


GERENCIA DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PUBLICO DEL SUBSUELO DEL ESPACIO PUBLICO DEL A.R. 5.03 DEL PGOU "HIPICA"
PROPUESTA DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO PUBLICO

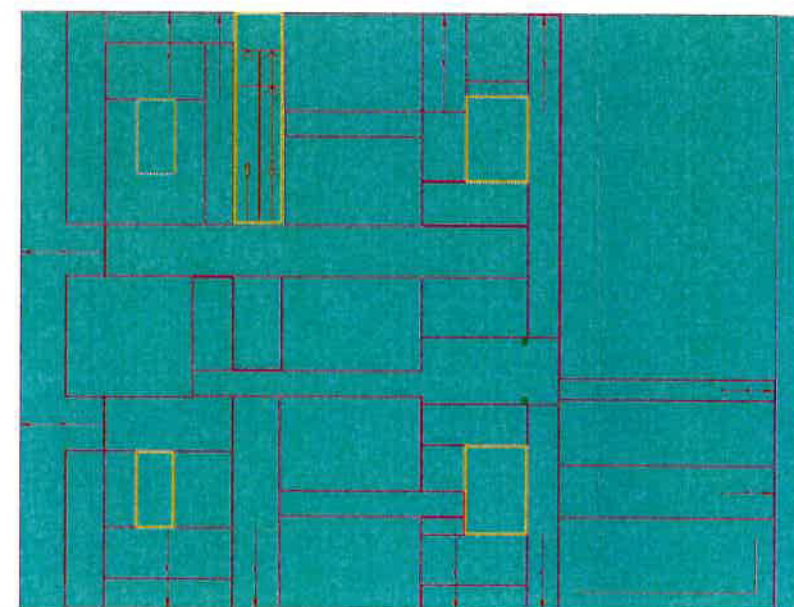
Expte. 564/10
SEPTIEMBRE 2010
03
Escala 1/500

- PARCELA EQUIPAMIENTO PUBLICO
- ESPACIO DOMINIO PUBLICO. PLAZA HIPICA
- DOMINIO PÚBLICO DE USO COMÚN ESPECIAL
- ESPACIO DOMINIO PÚBLICO. VIARIO



PLANTA SUELO

- APARCAMIENTO EN SUBSUELO



PLANTAS SUELO NIVEL DE CARACTER PATRIMONIAL -1 -2 -3

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

26 NOV. 2010

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



[Handwritten signature]



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA
DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PUBLICO DEL SUBSUELO
DEL ESPACIO PUBLICO DEL A.R. 5.03 DEL PGOU "HIPICA"

CARACTER JURIDICO SUPERPOSICIÓN SUELO-SUBSUELO

SUSTITUYE AL PLANO CON FECHA SEPTIEMBRE-2010

Expte. 564/10
NOVIEMBRE
2010

04

Escala 1/1000