

**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS**  
**SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**  
**SERVICIO DE PLANEAMIENTO**

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

26 SET. 2008



Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

19 SET. 2008

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

- 9 MAYO 2008

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



RBG.MPAL.Nº

133

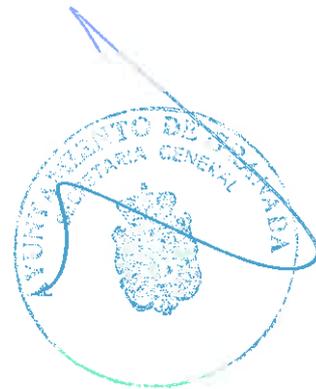
RBG.AUT.Nº

**INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP-S1**  
**ESPACIO ESCÉNICO**



## INDICE

- 1. Antecedentes**
- 2. Objeto de la Innovación del Plan Parcial**
- 3. Justificación de la Innovación del Plan Parcial**
- 4. Parámetros Urbanísticos establecidos para el ámbito de actuación en el Plan Parcial PP-S1 y PGOU 2001**
- 5. Parámetros Urbanísticos del ámbito de actuación propuestos**





## 1. Antecedentes

El Plan Parcial PP-S1 se aprobó definitivamente por Acuerdo Pleno de 26 de febrero de 2002. Con posterioridad la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía solicitó mediante escrito de la Directora General de Fomento y Promoción Cultural de fecha 4 de abril de 2005, que el espacio escénico se ubicara en la parcela que en donde actualmente se prevé, antes calificada como espacio público, para lo cual se tramitó la correspondiente Innovación Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada para reordenación del suelo dotacional del Plan Parcial PP-S1 y del antiguo Plan Parcial P-9 del PGOU 85, aprobada definitivamente por Acuerdo Pleno del 25 de noviembre de 2005.

Con fecha 19 de marzo de 2005 se ha remitido por el Director de Urbanismo escrito por el cual se solicita se proceda a redactar una modificación puntual del PGOU 2000 para ampliación de edificabilidad de la parcela EQ-DC-1 del Plan Parcial PP-S1, a raíz de la solicitud formal realizada por la Consejera de Cultura de la Junta de Andalucía a la cual se adjunta Memoria Justificativa de la Modificación Puntual con los parámetros de las condiciones urbanísticas aplicables sobre la parcela que debe reajustar ésta, todo ello siguiendo las recomendaciones del jurado para el concurso de ideas para la construcción del espacio escénico.

## 2. Objeto de la Innovación del Plan Parcial

La presente innovación se redacta al objeto de modificar las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela sita en el Plan Parcial PP-S1, calificada como equipamiento comunitario, SIPS, y facilitar con ello la implantación del futuro Espacio Escénico de la ciudad de Granada, sujeto actualmente a un Concurso de Ideas para su construcción.

La demanda realizada por la Consejería de Cultura al amparo de las recomendaciones del Jurado del concurso que se sigue para la redacción del Proyecto del Espacio Escénico, se resume en un aumento de los parámetros urbanísticos como edificabilidad, ocupación y altura, así como la incorporación del resto de la manzana al proyecto.

Ante estas dos solicitudes, el presente documento responde únicamente a la ampliación de los parámetros urbanísticos aplicables a la parcela calificada como equipamiento comunitario, y no considera la incorporación sobre rasante de la zona verde que preside, de la cual puede servirse manteniendo su condición de espacio público, ya que en caso de modificar su calificación como zona verde se estarían disminuyendo las dotaciones locales establecidas para el Plan Parcial P-9 del PGOU 85.

Sí se considera necesario intervenir en esta zona pública colindante posibilitando la ejecución de un parking en el subsuelo con objeto de poder cubrir las necesidades que se generen con la implantación del uso descrito.

Por tanto la presente Innovación del Plan Parcial va a afectar a la parcela de Equipamiento Comunitario SIPS EQ-SIPS-1 del Plan Parcial PP-S1 en cuanto a la modificación de las condiciones de ordenación que le son de aplicación, y a la



parcela calificada como espacio público con objeto de posibilitar la ejecución de un parking en el subsuelo.

### 3. Justificación de la Innovación

La innovación del Plan Parcial se justifica en el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece en su apartado 1 lo que sigue:

*“Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos...”*

En este caso se propone la modificación de una serie de parámetros urbanísticos establecidos por el Plan Parcial de forma se redacta el presente documento como instrumento de planeamiento capaz según las disposiciones previstas en la legislación vigente.

Las necesidades que presenta un gran espacio escénico para la ciudad de Granada son muy amplias. Para la implantación de un edificio que albergue esta actividad se requiere de una construcción de dimensiones singulares en cuanto a volumetría, de una altura óptima y una ocupación extensa, así como de la asistencia de servicios.

El proyecto que se va a materializar aún no está definido, dado que el concurso de ideas convocado a tal efecto aún se está desarrollando. El motivo que genera ésta innovación del Plan Parcial deriva de las demandas que han realizado los participantes al enfrentarse al programa que se propone para la implantación del gran teatro.

Este hecho implica la reconsideración de las condiciones urbanísticas establecidas por el Plan Parcial PP-S1 y posterior Innovación del PGOU, para la superficie afectada ampliando los parámetros aplicables posibilitando con ello la definición de una actuación mas acorde con la idea que ha generado el proyecto.

### 4. Parámetros Urbanísticos establecidos para el ámbito de actuación en el Plan Parcial PP-S1 y PGOU 2001

La parcela denominada EQ-SIPS-1 del Plan Parcial PP-S1 del PGOU 2000 se describe de la siguiente forma:

Superficie:	6.553,21 m <sup>2</sup> de suelo
Datos Registrales:	Registro 7, Libro 371, Tomo 859, Folio 41, Finca 42225.
Descripción: Linda:	Al Norte, con resto de la Zona Verde ZV-3 del Plan Parcial PP-S1; Sur, con resto de Espacio Libre-Jardín del Plan Parcial P-9; Este, Parcela de Terciario del Plan Parcial PP-S1, y Oeste, Parcela de Equipamiento Cívico-Social del Plan Parcial PP-S1.

Las condiciones urbanísticas que le son de aplicación por el planeamiento vigente son:



Edificabilidad:	1 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s (6.553,21 m <sup>2</sup> c)
Calificación:	Equipamiento Comunitario Sistema de Interés Público y Social, SIPS
Alineaciones:	La edificación en cada una de sus plantas se separará de los linderos una distancia mínima igual a la mitad de la altura del volumen de dicha edificación, y como valor mínimo 3m., si bien en el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de calle, pudiendo incluso llegar a alinearse con dicho lindero.
Ocupación de parcela:	60% de la superficie de parcela máximo para todas las plantas.
Ocupación Bajo rasante:	75% máximo de la superficie de parcela
Alturas permitidas:	2 plantas
Altura máxima:	790 centímetros (se podrá superar por las necesidades de uso mediante Estudio de Detalle sin superar la edificabilidad máxima)

Estos parámetros son los que se modifican mediante el presente documento.

Por otra parte el espacio público colindante propone mantener las condiciones de ordenación que le son de aplicación por el Plan Parcial PP-S1 y por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este último establece en el artículo 6.1.20 de su Normativa la posibilidad que permite el PGOU de introducir aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público bajo el régimen de la concesión administrativa.

## 5. Parámetros Urbanísticos del ámbito de actuación propuestos

Las condiciones urbanísticas necesitan reconsiderarse al efecto de dar respuesta al programa que se va a desarrollar en las parcela de equipamiento que nos ocupa, ampliándose de manera que sean más permisivas.

Los parámetros modificados se concretan en los siguientes términos:

Edificabilidad:	2 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s (13.100,42 m <sup>2</sup> c)
Calificación:	Equipamiento Comunitario Sistema de Interés Público y Social, SIPS
Alineaciones Edificación:	No se establece una alineación de la edificación concreta, de forma que ésta será la resultante definida en el proyecto final.
Ocupación de parcela:	Podrá alcanzar el 100% de la superficie de parcela en todas las plantas.
Ocupación Bajo rasante:	100% máximo de la superficie de parcela
Alturas permitidas:	No se especifican, determinándose por el proyecto resultado del concurso en desarrollo.
Altura máxima:	La que se establezca en función de las necesidades derivadas de la actividad a desarrollar y del proyecto final.

En relación con el espacio público integrado en el ámbito objeto del concurso, el presente documento no modifica ninguno de los parámetros establecidos por el planeamiento que le afecta e introduce como única novedad la posibilidad de desarrollar en el subsuelo un aparcamiento público al amparo de lo dispuesto 6.1.20, debiendo contemplar su ejecución obligatoriamente las necesarias

soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado en su superficie.

El resto de las condiciones urbanísticas de aplicación no definidas en el presente documento serán las previstas en el Plan Parcial PP-S1, el Plan General de Ordenación Urbanística 2001 y la legislación vigente.

Granada a 28 de abril de 2008

Fdo. Maria Paz Spínola Merino



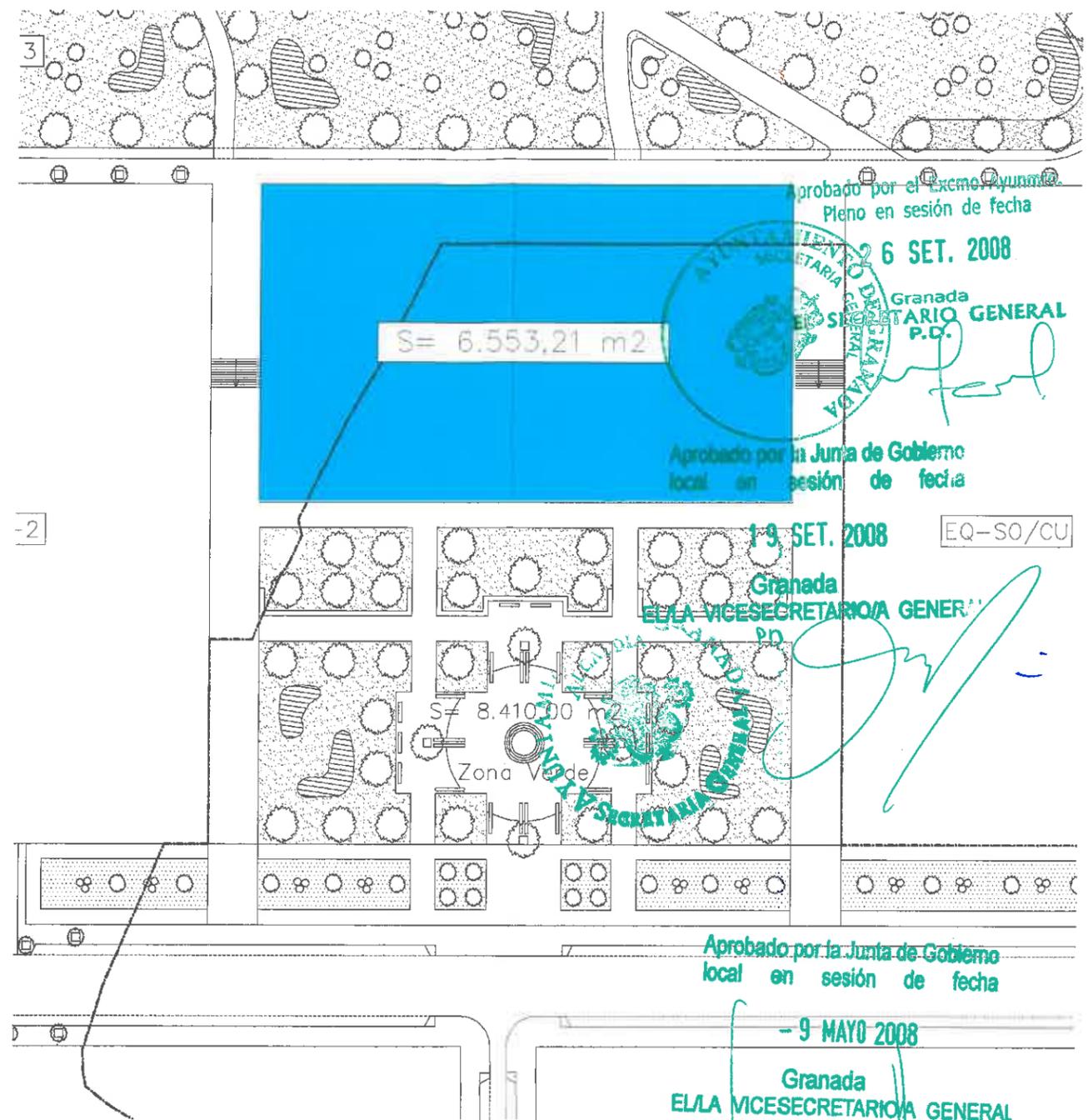


SITUACIÓN

ESCALA 1/2000



EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SIPS



EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1/500



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS  
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
 SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN



<p>INNOVACIÓN PLAN PARCIAL S1          ESPACIO ESCENICO</p>	<p>Expte. 15.939/06          Abril 2008</p>
<p>SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</p>	<p>01</p>
	<p>Escalas 1/2000          1/500</p>



**ANEXO**



S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE CULTURA
	12 MAR. 2008 3813
	Registro General

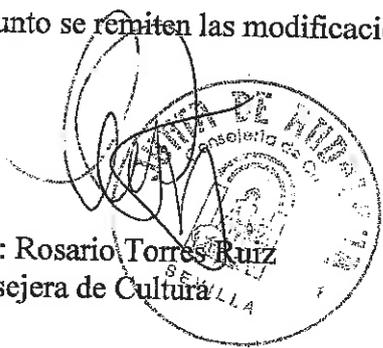
Director de la Gerencia de Urbanismo  
Gran Capitán, 22 - 24  
18002 Granada

Sevilla, a 7 de marzo de 2008

Mediante la presente, se solicita de "Modificación puntual del PGOU 2000 para ampliación de edificabilidad de la Parcela EQ-DC-1 del Plan Parcial PP-S1", siguiendo las recomendaciones del jurado para el Concurso de Ideas para la Construcción del Espacio Escénico de Granada, reunido el día 26 de febrero en Granada, y que a continuación se transcriben:

*"Los miembros del jurado, por unanimidad proponen elevar al Excmo. Ayuntamiento de Granada una solicitud de alegación a la normativa urbanística actualmente vigente aplicada a la parcela asignada para la construcción del espacio escénico, al objeto de poder incorporar el resto de la manzana a dicho proyecto, con el consiguiente aumento de los parámetros urbanísticos a aplicar (edificabilidad, ocupación, altura, etc) dada la especial singularidad del proyecto."*

Adjunto se remiten las modificaciones propuestas.



Fdo.: Rosario Torres Ruiz  
Consejera de Cultura



GERENCIA DE URBANISMO DEPARTAMENTO DE URBANISMO DE GRANADA Nº: 3846 FECHA: 17-3-08 DIRECTOR TÉCNICO
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

**Parcela EQ-DC-1 del Plan Parcial PP-S1 del PGOU 2000**

Tras la modificación que se aprueba en mayo del año 2005, la parcela de referencia, en la que construirá el futuro espacio escénico de la ciudad de Granada, tiene la siguiente descripción:

Superficie:	6.553,21 m2 de suelo.
Edificabilidad:	6.553,21 m2 construidos (1m2/m2)
Calificación:	Equipamiento comunitario. SIPS
Alienaciones:	La edificación en cada una de sus plantas se separará de los linderos de una distancia mínima igual a la mitad de la altura del volumen de dicha edificación, y como valor mínimo de 3 m., si bien en el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el aje de la calle, pudiendo incluso llegar a alinearse con dicho lindero.
Ocupación de parcela:	60% máximo para todas las plantas.
Ocupación bajo rasante:	75% de la superficie de parcela ocupada por edificación sobre rasante.
Alturas permitidas:	2 plantas
Altura máxima:	790 centímetros (se podrá superar por las necesidades de uso mediante Estudio de Detalle sin superar la edificabilidad máxima)
Correspondencia jurídica:	Registro 7, libro 524, Folio 141, Finca 39072.
Correspondencia física:	Zona verde conformada por 4.196,88 m2 de espacios libres-jardín del Plan Parcial P-9 del PGOU- 85 y 2.356,15 m2 del Plan Parcial PP-S1 del PGOU-2000.
Descripción:	Linda: Al Norte, con resto de la Zona Verde ZV-3 del Plan Parcial PP-S1; Sur, con resto de Espacio Libre-Jardín del Plan Parcial P-9; Este, Parcela de Terciario del Plan Parcial PP-S1, Ter-1, y Oeste, Parcela de Equipamiento Cívico social del Plan Parcial PP-S1.

Dada la necesidad de suelo para la construcción de un gran espacio escénico, de aproximadamente 1.500 butacas y con un uso tanto de ópera como sinfónico, las necesidades de suelo construido son mayores; así pues se solicita una modificación puntual del PGOU 2000 de las características de superficie de construcción de la parcela, así como la no limitación de altura.

Se solicita que la parcela tenga las siguientes características:

Superficie:	12.000,00 m2 de suelo. Incorporando parte de la zona con la que limita al sur el área edificable, definida como Espacio Libre-Jardín del Plan Parcial P-9.
Edificabilidad:	12.000,00 m2 construidos (1m2/m2).
Calificación:	Equipamiento comunitario. SIPS
Alienaciones:	La edificación en cada una de sus plantas se separará de los linderos de una distancia mínima igual a la mitad de la altura del volumen de dicha edificación, y como valor mínimo de 3 m., si bien en el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el aje de la calle, pudiendo incluso llegar a alinearse con dicho lindero.
Ocupación de parcela:	El máximo posible para todas las plantas.
Ocupación bajo rasante:	El máximo posible de la superficie de parcela ocupada por edificación sobre rasante.

Alturas permitidas:

Altura máxima:

Correspondencia jurídica:

Correspondencia física:

Descripción:

Linda: Al Norte, con resto de la Zona Verde ZV-3 del Plan Parcial PP-S1; Sur, con resto de Espacio Libre-Jardín del Plan Parcial P-9; Este, Parcela de Terciario del Plan Parcial PP-S1, Ter-1, y Oeste, Parcela de Equipamiento Cívico social del Plan Parcial PP-S1.

Sin límite al tratarse de un edificio singular.

Se supedita a las características de edificio singular de uso público, sin superar la edificabilidad máxima.

Registro 7, libro 324, Folio 141, Finca 39072.

Zona conformada por 6.553,21 m<sup>2</sup> de espacio edificable (según modificación puntual de mayo de 2005 aprobada en Junta de Gobierno del 26 de agosto de 2005, y 5.446,79 m<sup>2</sup> destinado a Espacio Libre-Jardín del Plan Parcial P-9 del PGOU- 85 y del Plan Parcial PP-S1 del PGOU-2000.



En Sevilla, 7 de Marzo de 2008

Fdo.: Guadalupe Ruiz Herrador

Directora General de Fomento y Promoción Cultural.

