

Inicialmente aprobado por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

22 MAR 2013

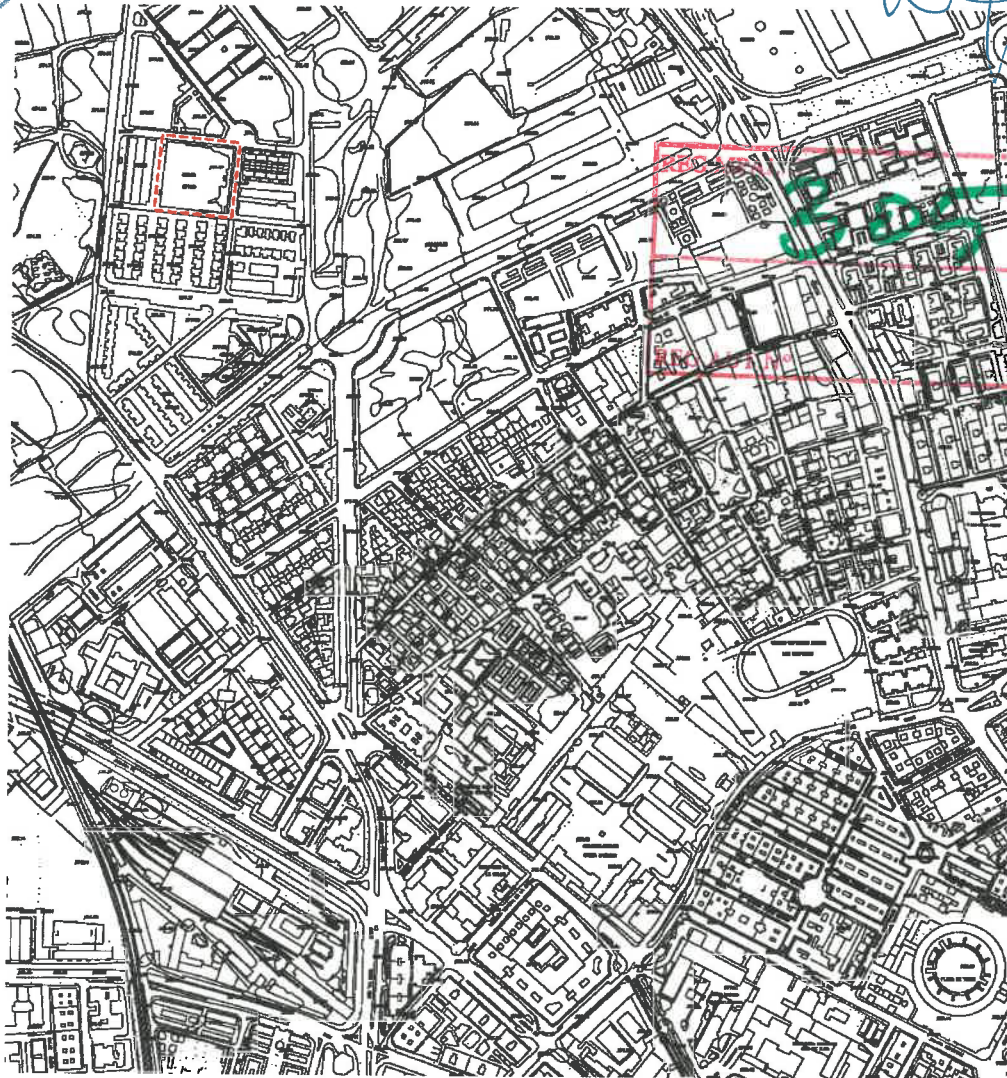
Granada
El Secretario General

21 MAR. 2013

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SERVICIO DE PLANEAMIENTO



Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PGOU 2.001

EN PARCELA C-3, DEL PP-24

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de

25 OCT 2013

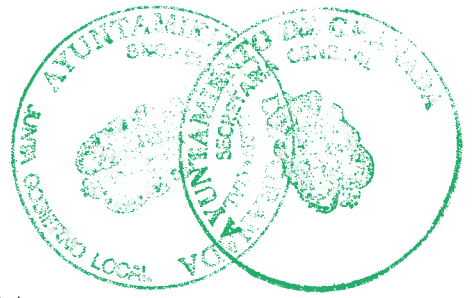
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
APROBADO DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión de fecha

28 JUL 2013

EL/LA SECRETARIO/A
P.D.

Expte. 01.895/12
Febrero 2013



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO.

EXPTE. 1.895/2.012. INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL PGOU 2.001 EN
PARCELA C-3, DEL P.P. 24.
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO.

MEMORIA.



1.- ANTECEDENTES.

En 1.999 se redactó por Cáritas Diocesana de Granada un Estudio de Detalle -E.D.- (Expte. 716/1.999), referido a la parcela C-3 del Plan Parcial P-24, correspondiente al PGOU 1.985, calificada de Equipamiento Docente, para ordenación de volúmenes, y concesión de aprovechamiento superior al normal de 1,50 m²/m². La titularidad le vino a Cáritas por cesión del Ayuntamiento de Granada. La aprobación definitiva del E.D. fué recurrida ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA) por varios particulares, por entender que la figura del E.D. no era válida para realizar los cambios que incluía, que consistían en ordenar los volúmenes, fijando 3 plantas, con diferentes ocupaciones, y subiendo la edificabilidad de 1,00 m²/m². a 1,50 m²/m². en función de la Norma 4.3.3. del PGOU 1.985.

El TSJA dictó Sentencia el 21 de Mayo de 2.007, estimando el Recurso Contencioso Administrativo interpuesto, anulando la Aprobación Definitiva del E.D., para ordenación de volúmenes y concesión de aprovechamiento superior al normal.

El Ayuntamiento de Granada y Cáritas Diocesana presentaron recursos de casación ante el Tribunal Supremo (TS). Este Tribunal, en sentencia de fecha 30/06/2.011, declaró no haber lugar a a los recursos de casación, quedando por tanto el E.D. anulado de pleno derecho.

En todo el período transcurrido se construyó el edificio, haciéndose las obras en dos fases, la segunda de ellas basándose en el Estudio de Detalle anulado, previa

concesión de dos licencias, bajo el expediente 4.856/99, y se encuentra en uso (Edificio Oasis), con los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie total computable:

| | |
|---------------|----------------|
| Primera Fase: | 4.958,22 m2.t. |
| Segunda Fase: | 1.243,90 m2.t. |
| Total. | 6.202,12 m2.t. |

Coefficiente de Edificabilidad: $6.202,12/5.040 = 1,23 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Según informe de la Sr^a Secretaria Técnica de la Gerencia de Urbanismo, para dar cobertura jurídica a los hechos realizados, se podía proceder por dos vías:

- 1ª).- Tramitar un procedimiento de Innovación-Modificación del PGOU 2.001, para llegar al resultado producido y poder asumír y legalizar la edificación ejecutada.
- 2ª).- Si el acuerdo de concesión de licencia a Cáritas Diocesana de Granada es un acuerdo firme por no ser recurrido en su momento o se hubiera desestimado un eventual recurso contencioso administrativo, siendo firme la sentencia, los efectos de la anulación del E.D., no alcanzarían a la licencia concedida y firme, por lo que no se tendría que poner en entredicho su validez; todo ello, de acuerdo con la Ley 29/1.998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Por considerar que es más conveniente, por seguridad jurídica, tramitar la Innovación-Modificación, de acuerdo con los artículos 36 y 38 de la LOUA, y posteriormente, proceder a la rehabilitación, confirmación y/o conservación de la licencia otorgada, se procede a tramitar esta figura de planeamiento.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

2.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN. EL P-24 Y EL PGOU 2.001.

Por tanto, esta Innovación recoge las propuestas del Estudio de Detalle, Expte. 716/1.999), para hacer una Modificación Puntual del PGOU 2.001, que dé cobertura a la licencia otorgada y el edificio proyectado. Es Innovación respecto al PGOU actual, ya que el P-24 no se considera Transitorio, al tener todas las parcela lucrativas patrimonializadas con arreglo al PGOU 1.985, por lo que el suelo es urbano consolidado, y como tal figura en la Adaptación Parcial del PGOU 2.001 a la LOUA.

La parcela tiene una superficie de 5.040 m². La Innovación consiste pues en pasar la edificabilidad del Equipamiento SIPS Asistencial de la parcela C-3 del P-24 de 1,00 m²/m². (Artº 7.20.2 de la Normativa del PGOU 2.001), a 1,50 m²/m²., fijando la altura máxima en tres plantas.

Las condiciones provenientes del P-24, que desarrollaba en su ámbito el PGOU 1.985, eran, para la parcela C-3:

| | |
|-----------------------------|--|
| Uso pormenorizado: | Equipamiento Docente. Compatible con cualquier tipo de Equipamiento Comunitario. |
| Superficie de parcela: | 5.040 m ² . |
| Ocupación en Planta Baja: | 100%. |
| Ocupación resto de plantas: | 80%. |
| Nº máximo de plantas: | 2 (Baja + 1). |
| Edificabilidad: | 1,00 m ² /m ² . |
| Superficie construída: | 5.040 m ² . |



Las condiciones recogidas en el PGOU 2.001 para la parcela son:

Uso pormenorizado: Equipamiento SIPS Social, Cultural y Asistencial.
Edificabilidad: 1,00 m²/m².
Condiciones de ordenación:



Las de Bloque Abierto (Se indican continuación):

Alineación y separación a linderos: Mínimo 3,00 m. (En el lindero frontal podrá medirse desde el eje de la calle).

Ocupación: Máximo 50 % en todas las plantas. 75% en planta baja si el destino es distinto del de vivienda.

Ocupación bajo rasante: Como máximo, el porcentaje ocupado sobre rasante.

Edificabilidad máxima: Edificios de dos plantas: 1,00 m²/m².

Edificios de tres plantas: 1,50 m²/m².

.....

Las condiciones que se proponen en la Innovación son:

Uso pormenorizado: Equipamiento SIPS Asistencial.

Ocupación máx.en Planta Baja: 60%.

Ocupación máx.resto de plantas: 60%.

Nº máximo de plantas: 3 (Baja + 2).

Edificabilidad: 1,50 m²/m².

Superficie construída máx^a: **7.560 m².**

El edificio tiene también un semisótano con una ocupación del 40%.

La altura de tres plantas es la adecuada, por ser la reguladora en las manzanas del entorno.

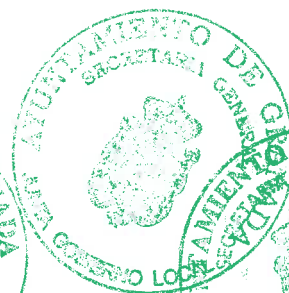
3.- IDONEIDAD DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN.

Los artículos 36 a 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) regulan las innovaciones de los instrumentos de planeamiento, que pueden hacerse por Revisión o por Modificación. Se trata de Revisión, que puede ser integral o parcial, la alteración de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística. El Artº 38 dice que toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en los supuestos anteriores (Artº 37), se entenderá como modificación.

En este caso, no se trata de alteración sustancial de la ordenación estructural, al no afectar a las determinaciones del Artº 10.1.A. de la LOUA. Por tanto, se tramita como Innovación-Modificación.

4.- CESIONES.

Al tratarse de un Equipamiento Comunitario, no procede hacer reservas de dotaciones locales ni generales.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

5.- DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA.

Memoria.

- Planos:
- 1.- Situación.
 - 2.- Planeamiento vigente -PGOU 2.001-.
 - 3.- Propuesta de la Innovación-Modificación.
 - 4.- Ocupación en planta. Ortofoto.



Además, se acompaña el plano sustitutivo del PGOU 2.001 (hoja nº 15, del plano de calificación y usos pormenorizados), de acuerdo con el Artº 36.2.b. de la LOUA.

Resumen Ejecutivo. Se adjunta el mismo, de acuerdo con el Artº 19.3. de la LOUA.



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**

6.- RESUMEN EJECUTIVO.

1.- Delimitación del Ámbito.

Es la parcela C-3, procedente del Plan Parcial P-24 (PGOU 1.985), destinada a Equipamiento Asistencial por Cáritas Diocesana. Edificio Oasis.

2.- Alcance de la Innovación.

Definir las condiciones de ordenación de la parcela, dotándola de una edificabilidad de 1,50 m²/m²., señalando una ocupación máxima en planta del 60% de la parcela, con altura máxima de 3 plantas, para dar cobertura a la edificación realizada.

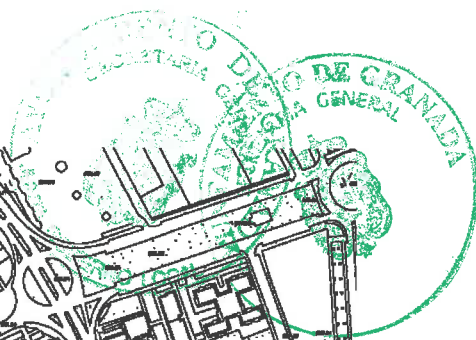
3.- Suspensión de Licencias.

No procede.

Planos: Se acompaña plano de situación.



PLANO DE SITUACIÓN.



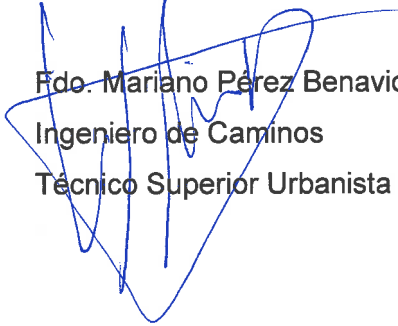


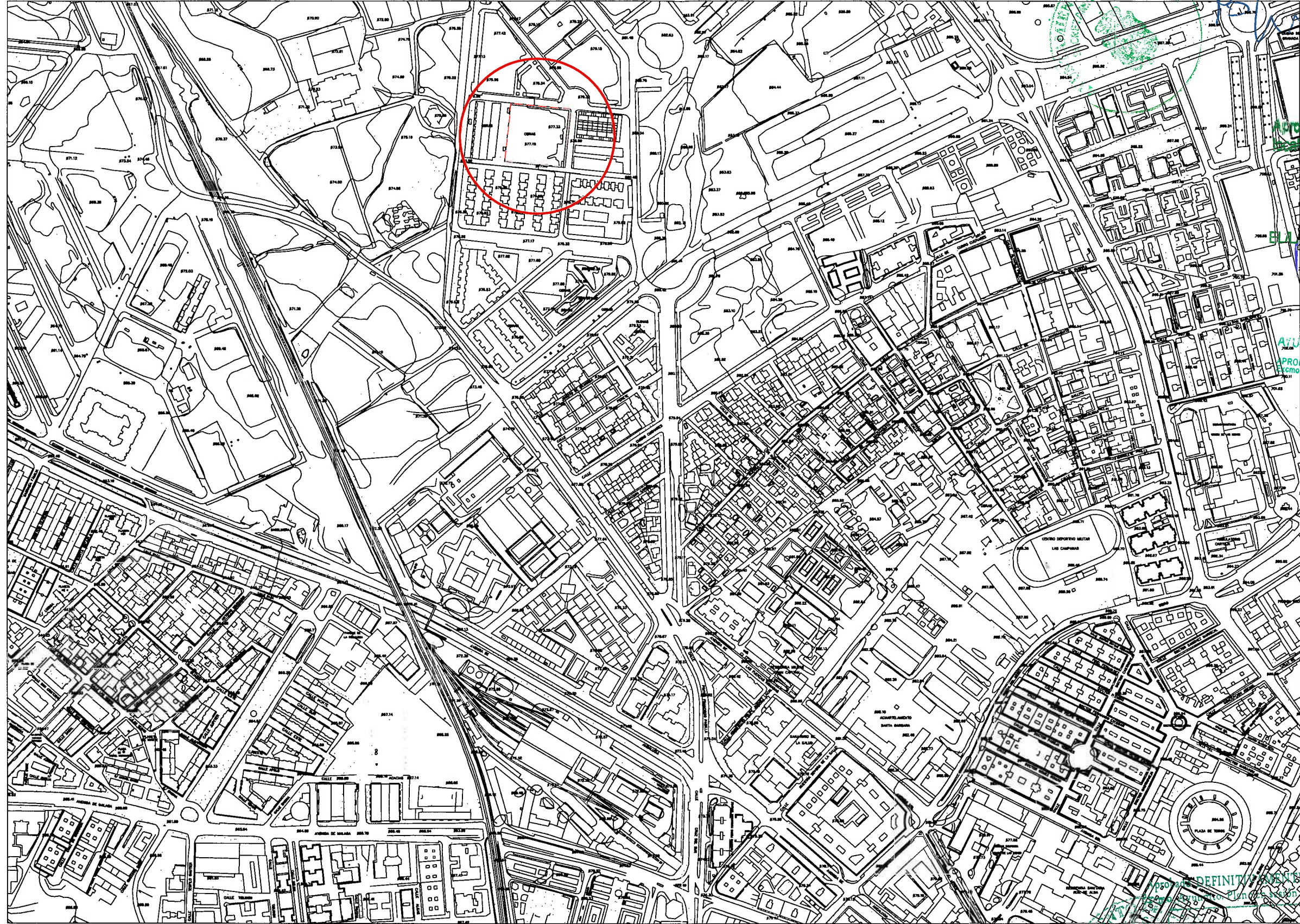
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

7.- CONCLUSIÓN.

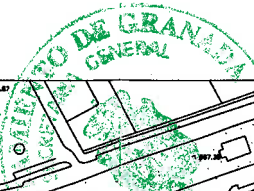
Con la documentación aportada, se considera suficientemente explicado y justificado el alcance del presente expediente, por lo que se propone para su tramitación.

Granada, 25 de Febrero de 2.013.


Fdo. Mariano Pérez Benavides
Ingeniero de Caminos
Técnico Superior Urbanista



Inicialmente aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 22 MAR 2013



22 MAR 2013

Granada
El Secretario General

[Handwritten signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno en sesión de fecha 21 MAR 2013

21 MAR 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
APROBADO PROVISIONALMENTE por el Excmo Ayuntamiento Pleno en Sesión de fecha 26 JUL 2013

26 JUL 2013

EL/LA SECRETARIO/A P.D.

[Handwritten signature]

Definitivamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 OCT 2013

25 OCT 2013

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



[Handwritten signature]

Expte. 01.895/12

Febrero 2013

01
Escala 1/5000

INNOVACIÓN MODIFICACIÓN DEL P.GOU 2.001
PARCELA 3, DEL PP-24

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALIA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



SITUACION



ESCALA 1 : 5.000

ta de Gobierno
de fecha

MAR 2013

IA GENERAL

WLP

IA GENERAL
SIONALMENTE por el
Pleno en Sesión de fecha

JUL 2013

SECRETARIA
P.D.

al

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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
25 OCT 2013
Granada
EL/ LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.
WLP

Inicialmente aprobado por
Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
22 MAR 2013
Granada
Secretario General
WLP

Inicialmente aprobado por
Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha

22 MAR 2013

| | | |
|----|----|----|
| 7 | 8 | 9 |
| 14 | 15 | 16 |
| 19 | 20 | 21 |