

**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS**  
**Subdirección de Planeamiento**

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

- 9 SEP 2010

G. anada  
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
P.D.

*wfp*



REG.MPAL.Nº	196
REG.AUT Nº	

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LOCALIZAR  
EQUIPAMIENTO SIPS EN CALLE OTURA ESQUINA A  
CAMINO DE SANTA JULIANA**

## INDICE

### MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
3. JUSTIFICACIÓN LEGAL
4. PROPUESTA DE CALIFICACIÓN



### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1. SITUACIÓN
2. ORTOFOTO DIGITAL
3. CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN FÍSICA PGOU 2001
4. CALIFICACIÓN PROPUESTA



## 1. ANTECEDENTES

La parcela objeto del presente instrumento, se sitúa en la calle Otura esquina a Camino de Santa Juliana, siendo propiedad del Ayuntamiento de Granada.

Dicha parcela forma parte de la parcela catastral 6419004. En relación con esta circunstancia la Comisión Ejecutiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras adoptó con fecha 24 de noviembre de 2009 Acuerdo por el cual se concedía Autorización Municipal de Parcelación de la Parcela Municipal referida, de forma que la parcela que nos ocupa corresponde con la inscrita en el Registro de la Propiedad número 3, Libro 1872, Folio, 9, Finca 104556, que se describe en los siguientes términos:

*"Parcela urbana de forma sensiblemente rectangular, resultado de la parcelación de la parcela municipal en la que se ubica el pabellón deportivo Veleta, el IES Veleta y el antiguo aulario del CO 28 de febrero, sita en Camino de Santa Juliana, Barrio del Zaidín, término Municipal de Granada, con una superficie de suelo según reciente medición de mil doscientos cincuenta y un metros cuadrados y sesenta decímetros cuadrados (1.251,20 m<sup>2</sup>). Se corresponde con la parcela ocupada por el antiguo aulario del CP 28 de febrero. USO: Equipamiento docente. Linda: Norte, Camino de Santa Juliana y parcela número 1 resultado de la parcelación de la parcela municipal en la que se ubica el pabellón Veleta, el IES Veleta y el antiguo aulario del CP 28 de febrero; Sur y Oeste: parcela número 3 resultado de la parcelación de la parcela municipal en la que se ubica el pabellón deportivo Veleta, el IES Veleta y el antiguo aulario del CP 28 de febrero."*



Las condiciones urbanísticas actuales de dicha parcela catastral vienen determinadas por el Plan General de Ordenación Urbanística 2001 (PGOU) vigente aprobado por Acuerdo de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 9 de febrero de 2001, BOJA de 6 de marzo de 2001 y BOP de 10 de mayo de 2001, adaptado a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de 27 de febrero de 2009, BOP de 19 de mayo de 2009. Las condiciones urbanísticas más significantes son las siguientes:



Clasificación:	Suelo urbano consolidado
Calificación:	Equipamiento comunitario docente
Edificabilidad:	1m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Ocupación sobre rasante:	50%
Número de alturas permitidas:	No se especifican

Realmente estas condiciones urbanísticas responden a la situación de la parcela restante y no de la que es objeto del presente instrumento.

En relación con esta parcela se solicitó verbalmente por la Secretaría del Ayuntamiento de Granada se procediese a emitir informe en donde constasen sus condiciones urbanísticas, así como la compatibilidad de usos admisibles, el cual se emitió con fecha 27 de mayo de 2010 por los servicios técnicos de la Subdirección de Planeamiento.

Con fecha 7 de julio de 2010 se ha notificado a esta Gerencia el Decreto dictado por el Alcalde en fecha 18 de junio de 2010 en el cual se indica se proceda a incoar expediente para la alteración del uso de equipamiento docente que actualmente tiene asignado la citada parcela, de cara a la admisión en la misma de los usos de equipamiento comunitario que resulten compatibles.

## 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente instrumento es proceder a cambiar el uso pormenorizado de equipamiento comunitario de docente a Servicio de Interés Público y Social SIPS, dando cumplimiento al requerimiento formulado por Decreto de Alcalde, y abriendo con ello el abanico de usos dentro de los distintos subtipos que esta categoría de equipamiento comunitario tiene asignados por el Plan General de Ordenación Urbanística, considerando la no necesidad de destinar dicha parcela al uso que tiene atribuido.





### 3. JUSTIFICACIÓN LEGAL

El artículo 6.1.7 del Título VI de la Normativa del PGOU de Granada regula las condiciones de cambio de uso de estableciendo las siguientes determinaciones:

*6.1.7.2. Condiciones de los cambios de los usos pormenorizados del Suelo.*

- 1.- Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a un uso de espacios libres, de dominio y uso público.
- 2.- Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a uso de equipamiento comunitario de titularidad pública.
- 3.- Todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario S.I.P.S., podrá cambiarse a cualquiera de los diversos usos pormenorizados del suelo definidos en la presente normativa dentro de la categoría de servicios de interés público y social.  
En el caso de usos obligatorios deberá atenderse en todo caso a lo señalado para los mismos en el artículo 6.1.7.3.
- 4.- En el caso de usos pormenorizados de equipamiento comunitario S.I.P.S., de carácter religioso, destinados en la actualidad a alojamientos de tipo residencial, donde quede justificado el cese de dicha actividad, se permitirá su cambio a uso pormenorizado residencial singular.
- 5.- Para los usos obligatorios se atenderá lo establecido en el punto 6.1.7.3.
- 6.- Para el resto de los usos pormenorizados se atenderá a las condiciones de compatibilidad, en su caso, expresadas en la normativa del presente PGOU.
- 7.- Quedan prohibidos el resto de cambios de usos.
- 8.- El cambio de uso del suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras.

El uso de equipamiento comunitario docente se engloba dentro de los referidos usos obligatorios del suelo, por lo que hay que remitirse a lo establecido en el artículo 6.1.7.3.2:

- 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.

La presente parcela no se corresponde con espacios libres y no procede de la cesión gratuita y obligatoria derivada del desarrollo del planeamiento.

La actividad a la que se destina la edificación actual no se corresponde con la calificación que le asigna el Plan, y en todo caso, en la tramitación del instrumento se deberá dar traslado a la Consejería de Educación para que informe acerca de la necesidad de no mantener la subcategoría de equipamiento comunitario docente, de forma que quede suficientemente justificado, considerando además, que la parcela linda con el Colegio Instituto Juan XXIII, y con el IES Veleta por lo que la zona tiene asegurada su dotación en esta categoría.

Por último el artículo 6.1.7.5. establece que los cambios de usos de aquellos considerados como obligatorios, que reúnan los requisitos anteriormente descritos, se tramitarán conjuntamente con la Licencia de Obras.

Con objeto de garantizar la participación ciudadana e interviniendo a favor de la legitimidad de la actuación a proponer, se consideran las competencias atribuidas por el artículo 15 de la LOUA al Estudio de Detalle, y que dice textualmente:



1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del Planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmeres, el trazado local del viario secundario y la **localización del suelo dotacional público**.
- b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a. Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b. Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c. Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d. Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Por consiguiente y dado que este instrumento de planeamiento está capacitado para localizar suelo dotacional público, se considera adecuado tramitar el presente Estudio de Detalle.

#### **4. PROPUESTA DE CALIFICACIÓN**

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto modificar el uso pormenorizado de equipamiento comunitario docente a equipamiento comunitario SIPS, que 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:

##### **Sanitario.**

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia médica y/o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio de hospitalización, excluyendo los prestados en despachos profesionales.

##### **Asistencial.**

Comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas, a través de los denominados servicios sociales.

##### **Social-cultural.**

Comprende los equipamientos comunitarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.

##### **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.

##### **Servicios de Defensa e Interior.**



Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado, incluidas las instituciones penitenciarias.

#### **Mercados municipales.**

Comprende las actividades relacionadas con el comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de mercancías para el abastecimiento de la población, desarrollado en ámbitos de titularidad pública.

#### **Religioso.**

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas.

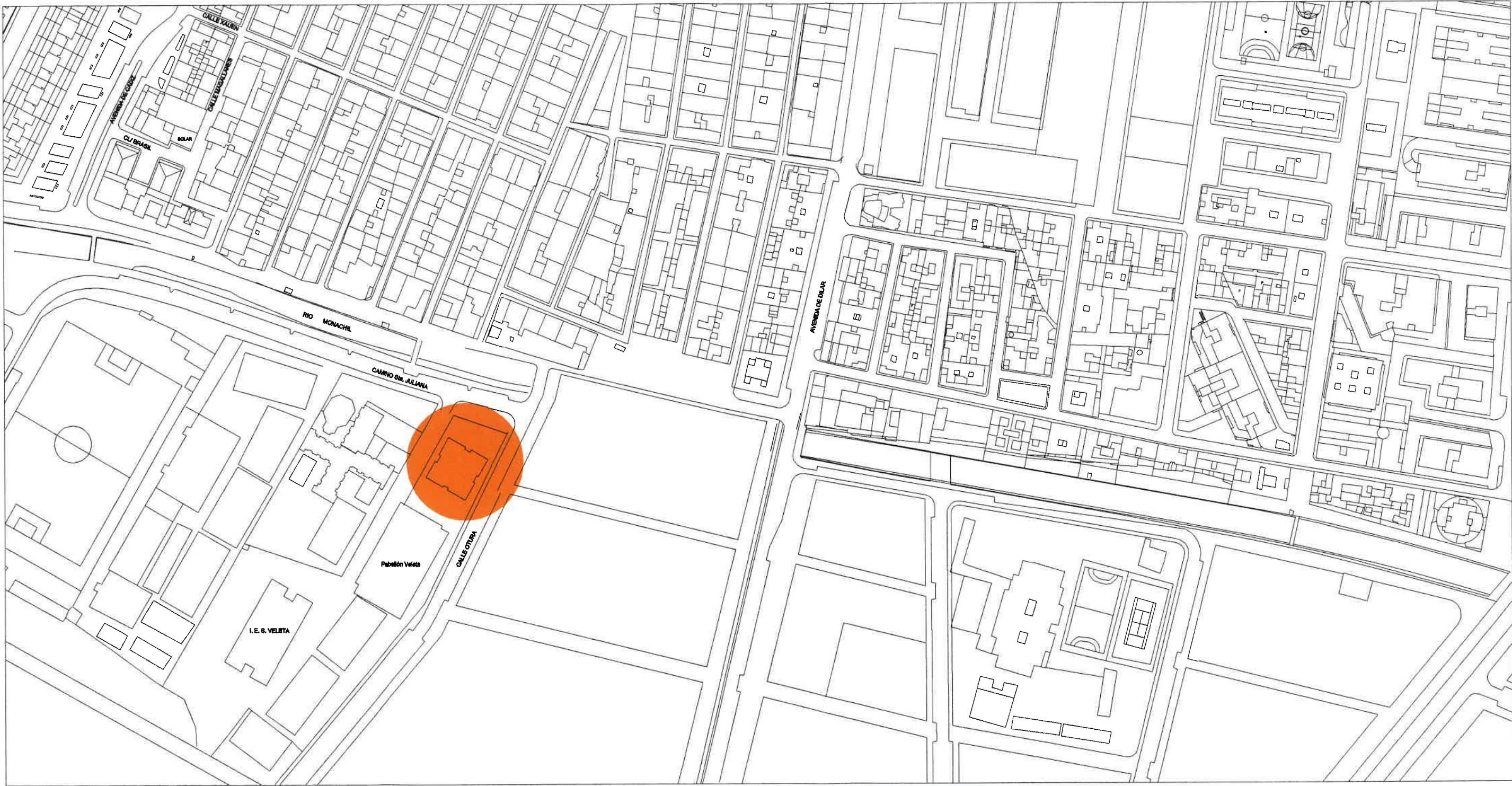
Se insertará un subtipo u otro en función del destino que se le dé a la parcela.

Las Condiciones de Ordenación genéricas que se proponen son las siguientes:

Calificación:	Equipamiento comunitario SIPS
Edificabilidad:	1m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Ocupación sobre rasante:	50%
Número de alturas permitidas:	No se especifican

El resto de condiciones urbanísticas serán las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística para este uso pormenorizado y que se determinan en el título VI y VII de la Normativa del PGOU.





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

- 9 SEP 2010



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

ESTUDIO DE DETALLE PARA LOCALIZAR  
EQUIPAMIENTO SIPS EN  
C/. OTURA RESQUINA A C/Sta. JULIANA

Expte. 9.239/2010

Julio 2010

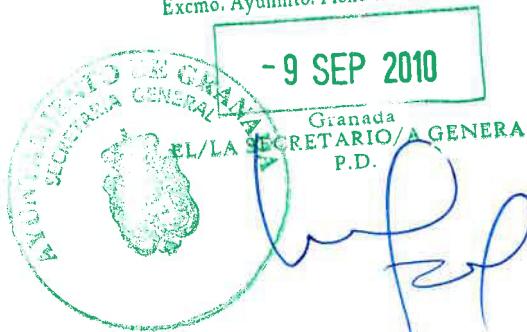
01

Escala 1/2000

SITUACIÓN



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



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

ESTUDIO DE DETALLE PARA LOCALIZAR  
EQUIPAMIENTO SIPS EN  
C/ OTURA RESQUINA A C/Sta. JULIANA

ORTOFOTO DIGITAL

Expte. 9.239/2010

Julio 2010

02

Escala 1/2000

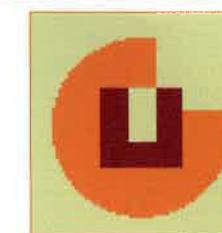


Aprobado DEFINITIVAMENTE por el  
Exmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha.

- 9 SEP 2010

GENERAL

*WPSL*



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

ESTUDIO DE DETALLE PARA LOCALIZAR  
EQUIPAMIENTO SIPS EN  
C/. OTURA RESQUINA A C./Sta. JULIANA

CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN FÍSICA PGOU 2001

Expte. 9.239/2010

Julio 2010

03

Escala 1/1000



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



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

ESTUDIO DE DETALLE PARA LOCALIZAR  
EQUIPAMIENTO SIPS EN  
C/ OTURA RESQUINA A C./STA. JULIANA  
CALIFICACIÓN PROPUESTA

Expte. 9.239/2010

Julio 2010

04

Escala 1/1000