

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL A TERCIARIO OFICINA

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARÍA GENERAL
APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

25 NOV. 2011

EL SECRETARIO
P.D.

29 JUL. 2011

Granada
El Secretario General



INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL A TERCIARIO OFICINA

JOSÉ IBÁÑEZ BERBEL.

ARQUITECTO Colegiado nº. 1.955 en el C.O.A.GR

Almireceros nº.4. 3ª planta. 18010 Granada

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL A TERCIARIO OFICINA

DOCUMENTO DE LA INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE SU ACTUAL USO INDUSTRIAL A TERCIARIO.

ÍNDICE GENERAL DE DOCUMENTOS

- I. **MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.**
- II. **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**
- III. **ANEXOS.**

DOCUMENTO I

Memoria

INDICE DE LA MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.

1.1. ANTECEDENTES.

Pág. nº:04

1.2. DESCRIPCIÓN DEL SUELO AFECTO POR LA PRESENTE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

Pág. nº: 04

1.3. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE REDACCIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA.

Pág. nº:09

1.4. ASPECTOS CONCRETOS DEL PGOU QUE VAN A SER MODIFICADOS CON EL PRESENTE DOCUMENTO.

Pág. nº:10

1.5. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA CON RELACIÓN A LA LEY 7/2.002 de 17 de Diciembre, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

Pág. nº:11

1.6. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA CON RELACIÓN A LA NORMATIVA del PGOU de Granada de 2000 y en su Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Pág. nº:13

2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

Pág. nº:15

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADOPCIÓN DE medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento RESULTANTE.

Pág. nº:15

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MÁXIMO ASIGNADO AL ÁREA HOMOGÉNEA.

Pág. nº:16

2.3. VIARIO E INFRAESTRUCTURAS.

Pág. nº:19

2.4. RESERVA DE APARCAMIENTOS.

Pág. nº:20

2.5. PLAN DE ETAPAS.

Pág. nº:20

3. NUEVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA PRESENTE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

3.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES PARA LA PARCELA OBJETO DE CAMBIO DE USO.

Pág. nº:21

3.2. NUEVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA PRESENTE INNOVACIÓN -MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL PARA ESTA PARCELA EN CONCRETO. Pág. nº:21

3.3. ORDENANZAS REGULADORAS EXCLUSIVAS PARA ESTA PARCELA CALIFICADA COMO TERCIARIO OFICINAS.

Pág. nº:23

4. HITOS EN EL DESARROLLO DE LA INNOVACIÓN

Pág. nº:26

DOCUMENTO II

Documentación gráfica

- | | |
|--|----------------|
| 1. SITUACIÓN. | ESCALA 1/5.000 |
| 2. LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA EN EL PGOU DE GRANADA | ESCALA 1/5.000 |
| 3. ESTADO ACTUAL. PLANTA GENERAL | ESCALA 1/5.00 |
| 4. DELIMITACIÓN DE ÁMBITO_CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA INICIAL. | ESCALA 1/5.00 |
| 5. DELIMITACIÓN DEL 14% DE CESIÓN COMO SUELO DOTACIONAL PÚBLICO DE ESPACIOS LIBRES | ESCALA 1/5.00 |
| 6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA TERCIARIO OFICINAS | ESCALA 1/5.00 |
| 7. JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS | ESCALA 1/5.00 |
| 8. IMÁGENES VIRTUALES NO VINCULANTES | SIN ESCALA |
| 9. IMÁGENES VIRTUALES NO VINCULANTES | SIN ESCALA |

DOCUMENTO III

Anexos

ANEXO.1. INFORMACIÓN PUBLICA PARA ALEGACIONES AL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE LA GERENCIA CIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA E INVERSIONES ÁREA SUR, S.L., Y FORUM DE NEGOCIOS DEL SUR –UTE-, PARA INNOVACIÓN DEL PGOU EN PARCELA DEL P-28-HEFAGRA-.

ANEXO.2. CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, suscrito entre la Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, del Ayuntamiento de Granada y la entidad mercantil UTE HEFAGRA.

ANEXO.3. CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, APROBACIÓN DEFINITIVA.

ANEXO 4. REFERENCIAS A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. (BOJA Nº 154 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002).

ANEXO 5. INFORMACIÓN REGISTRAL.



1.- MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1.- ANTECEDENTES.

La parcela, donde se asentaban las antiguas instalaciones de la Hermandad Farmacéutica de Granada (HEFAGRA), posee una extensión superficial de 10.590,00 m² de propiedad privada, se encuentra clasificada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada vigente (PGOU) como suelo urbano consolidado, constituyendo en la actualidad un residuo urbano junto a la entrada de la Ciudad por la vía de Circunvalación en donde se asienta una nave en la que no se desarrolla ninguna actividad, y que, por tanto, ofrece un aspecto de abandono.

Los propietarios del suelo de este ámbito han mostrado a la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras del Excmo. Ayuntamiento de Granada, su intención de desarrollarlo urbanísticamente, transformando el uso del mismo de industrial a terciario y generando más edificabilidad de la actualmente contemplada por el PGOU.

Por su parte la Gerencia de Urbanismo, en aras del interés general, dada la ubicación de entrada a la Ciudad y la desaparición de la actividad que anteriormente se desarrollaba en las referidas instalaciones, pretende impulsar el cambio sugerido con objeto de que se proceda a sustituir la edificación existente por un inmueble más acorde con la imagen de ciudad que se desea alcanzar en esa zona.

Dada la situación estratégica donde se ubican los terrenos, al tratarse de una de las entradas más importante de la Ciudad, se pretende que la construcción a desarrollar tenga la imagen de una edificación singular propia de su enclave como cierre del límite de la ciudad residencial.

1.2.- DESCRIPCIÓN DEL SUELO AFECTO POR LA PRESENTE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

Las fincas afectas por la presente Innovación-Modificación son las siguientes:

Finca registral **26342** corresponde parcela catastral **4169205VG4146G0001IK**
Finca registral **26346** corresponde parcela catastral **4169203VG4146G0001DK**
Finca registral **26344** corresponde parcela catastral **4169204VG4146G0001XK**
Finca registral **26290** corresponde parcela catastral **4169202VG4146G0001RK**

En los Anexos a esta memoria se documentan las referidas parcelas que quedaron acreditadas en el Convenio suscrito entre la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada y la UTE HEFAGRA.

Las **condiciones urbanísticas vigentes**, que afectan a las parcelas, derivadas del Plan general de Ordenación Urbana de Granada son las siguientes:

TÍTULO SÉPTIMO: REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO DECIMO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA.

Artículo 7.16.1. Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Industrial en Manzana en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso industrial, en agrupaciones o polígonos donde las edificaciones se sitúan sobre las parcelas dando lugar a unidades reconocibles como manzanas.

2.- En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.16.2. Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: doscientos (200) metros cuadrados.
- Lindero frontal: ocho (8) metros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo. Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Artículo 7.16.3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en su caso en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

No obstante en proyectos unitarios que afecten a un frente de manzana, y si no estuviese fijado por la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, podrá establecerse un retranqueo fijo de valor mínimo cinco (5) metros, previa redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 7.16.4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un setenta y cinco por ciento, 75%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 7.16.5. Ocupación bajo rasante.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 7.16.6. Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.

2.- La altura máxima en unidades métricas se fija en ochocientos (800) centímetros, admitiéndose las naves que alcanzan dicha altura con una sola planta.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2) metros.

3.- Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

Artículo 7.16.7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

4.- Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

Artículo 7.16.8. Edificabilidad máxima.

1.- Se fija una edificabilidad máxima de 1,00 m²t/m²s.

2.- En los supuestos de segregación o agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

Artículo 7.16.9. Patios.

1.- Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la presente normativa.

2.- No se admiten los patios de manzana.

3.- Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 7.16.10. Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos en aquellas parcelas correspondientes a edificaciones que retranquean su línea de edificación de la alineación exterior, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 7.16.12. Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a INDUSTRIAL PEQUEÑO MEDIANA INDUSTRIA, INDUSTRIAL TALLERES DE MANTENIMIENTO, ENTRETENIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS, E INDUSTRIAL ALMACÉN.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Industrial gran industria (*).
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario espectáculos o centros de reunión.
- Terciario de garajes.
- Terciario instalación singular.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- Para el uso pormenorizado Industrial Gran Industria se deberán cumplir además las determinaciones establecidas específicamente para el mismo en las condiciones de uso de la presente normativa.

4.- En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

RESUMEN:

Suelo Urbano Consolidado

Calificación: **Industrial en manzana**
Edificabilidad: **1,00 m²c / m²s**
Parcela mínima: **200 m²**, y lindero frontal de 8,00 m. mínimo.
Alturas: **2 plantas**
Ocupación: **75%**



VISTA AÉREA DE LA PARCELA.

1.3.- DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE REDACCIÓN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA.

Que las parcelas en donde se asentaban las antiguas instalaciones de la Hermandad Farmacéutica de Granada, con una superficie de 10.590 m² de propiedad privada, se encuentra clasificada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada vigente (PGOU) como suelo urbano consolidado, constituyendo en la actualidad un residuo urbano junto a la entrada de la Ciudad por la vía de Circunvalación en donde se asienta una nave en la que no se desarrolla ninguna actividad, y que, por tanto, ofrece un aspecto de abandono.

Dada la situación estratégica donde se ubican los terrenos, al tratarse de una de las entradas más importantes de la Ciudad, se pretende que la construcción a desarrollar tenga la imagen de una edificación singular propia de su enclave como cierre del límite de la ciudad residencial, pretendiendo se constituya como "Puerta de la Ciudad".

Los propietarios del suelo de este ámbito han mostrado a la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras su intención de desarrollarlo urbanísticamente, transformando el uso del mismo de industrial a terciario y generando más edificabilidad de la actualmente contemplada por el PGOU. Por su parte la Corporación Municipal, en aras del interés general, dada la ubicación de **entrada a la Ciudad** y la desaparición de la **actividad industrial** que anteriormente se desarrollaba en las referidas instalaciones, pretende impulsar el cambio sugerido con objeto de que se proceda a sustituir la edificación existente por unos inmuebles más acordes con la imagen de ciudad que se desea alcanzar en esa zona.

Por lo expuesto anteriormente, con fecha 11 de Febrero de 2011 se firma un Convenio urbanístico suscrito entre la Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, del Ayuntamiento de Granada y la entidad mercantil UTE HEFAGRA el cual es publicado en el BOP N°68 el 8 de abril de 2011.

Con los parámetros urbanísticos actuales no es posible alcanzar dicho objetivo, de ahí que tanto las empresas propietarias del suelo como la Gerencia Municipal propongan un cambio de uso a Terciario (actualmente compatible con la normativa vigente, por lo que su viabilidad es clara), un incremento de la edificabilidad que haga viable la implantación de un edificio simbólico, y por consiguiente una modificación de los parámetros urbanísticos aplicables al ámbito.

Las Empresas propietarias del suelo Inversiones Área Sur, S.L. – Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82, en cumplimiento del convenio se comprometen a la presentación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, de la correspondiente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística que recoja todas las innovaciones descritas de CAMBIO DE USO DE INDUSTRIAL A TERCIARIO, INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL ÁMBITO según los siguientes parámetros:

Calificación:	TERCIARIO OFICINAS
Edificabilidad:	20.743,00 m²
Condiciones de Ordenación:	A definir en la Innovación-Modificación del PGOU

La innovación del planeamiento en cuanto a la edificabilidad propuesta conlleva un incremento de aprovechamiento, que deberá sujetarse a las determinaciones establecidas por el artículo 36.2 a) 2º de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía por el cual se deben establecer por dicho instrumento las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones locales respecto al aprovechamiento, sin deteriorar la proporción existente. Se propone en cumplimiento de este apartado, se proceda a generar en el ámbito de la parcela las cesiones necesarias considerando el uso Terciario del suelo propuesto, y por tanto detrayendo de la superficie el 14%, al aplicar los estándares previstos en el artículo 17.1 2º b) de la LOUA, de forma que dicho 14% se destine a suelo dotacional público de espacios libres.

Quedan así justificadas las dotaciones locales correspondientes a la cesión del 14% de suelo para suelo dotacional público.

Al no aumentar la densidad de población ya que el cambio de uso es a terciario oficinas no es necesario establecer ninguna dotación de carácter general.

Por tanto, la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística propone el siguiente incremento de aprovechamiento cuantificado según el siguiente cuadro:

ESTADO	Calificación	Superficie en m ²	Edificabilidad en m ² c/m ² s	Coefficiente de Ponderación	Aprovechamiento en UU.A.
Actual	Industrial	10.590,00	1,0000	0,80	8.472
Propuesto	Terciario	9.107,40	2,2776	1,00	20.743
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO					12.271

Con la tramitación del documento el total de los aprovechamientos lucrativos se estructuran de la siguiente forma:

- Privados..... **8.472,00** UU.A.
- Excesos.....**12.271,00** UU.A.

1.4.- ASPECTOS CONCRETOS DEL PGOU QUE VAN A SER MODIFICADOS CON EL PRESENTE DOCUMENTO.

- La presente Innovación-Modificación Puntual del PGOU, en cuanto a la edificabilidad propuesta, conlleva:
 - Un INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO que se atiene a las determinaciones establecidas por el artículo 36.2 a)2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - Debido a ello, se deben establecer las MEDIDAS COMPENSATORIAS precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, sin deteriorar las existentes. En este sentido, se propone en cumplimiento de este apartado proceder a generar en el ámbito de la parcela las cesiones necesarias considerando el uso Terciario del suelo propuesto, y por tanto detrayendo de la superficie existente actual el 14%, al aplicar los estándares previsto en el artículo 17.1 2ª b) de la LOUA, destinando dicho 14 % A SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.
 - No será necesario establecer medidas compensatorias de dotaciones de carácter general ya que el cambio de uso a terciario oficinas no conlleva un aumento de la densidad de población.
- Desde el punto de vista del uso:
 - La presente modificación procede a determinar el CAMBIO DE USO INDUSTRIAL A TERCIARIO OFICINAS (actualmente compatible con la normativa vigente).

1.5.- PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA CON RELACIÓN A LA LEY 7/2.002 de 17 de Diciembre, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

La procedencia y posibilidad de redacción de la Modificación se fundamenta en el

TÍTULO I. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA,

CAPÍTULO IV. LA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN Y SUS EFECTOS, LA VIGENCIA Y LA INNOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

SECCIÓN QUINTA. VIGENCIA E INNOVACIÓN, en su **Artículo 36**, que literalmente se recoge a continuación:

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

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. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1.ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones Públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

3.ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4.ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3.ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrase medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35. Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación. La Consejería competente en materia de urbanismo podrá, en todo caso, proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Atendiendo a los aspectos del PGOU que van a ser modificados o matizados por el presente documento y que se recogen pormenorizadamente en el **Apartado 1.4.** de esta Memoria, y atendiendo así mismo a lo estipulado en el Apartado **a)** de este Artículo **36**, el presente documento se define como:

"INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN".

1.6. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DE LA INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA CON RELACIÓN A LA NORMATIVA del PGOU de Granada de 2000 y en su Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Atendiendo a lo recogido en la Normativa del PGOU 2000 de Granada, en su **TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL, CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PREVIAS, Artículo 1.1.5.** y en las Modificaciones recogidas en el Adaptación Parcial del Plan General de 2.008, que se recogen a continuación, se procede a redactar la presente Innovación-Modificación puntual del PGOU, fundamentada en el articulado expuesto al inicio de este párrafo.

PGOU 2000 de Granada, NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL,
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PREVIAS

Artículo 1.1.5. Modificaciones del Plan General.

1.- Se considera como modificación de elementos del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

3.- La modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste. Asimismo se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

4.- Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:

a) Puntuales, aquellas modificaciones que no alteran la estructura general y orgánica del territorio ni afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable, y cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Granada, en virtud del artículo 22.1 del Decreto 77/1994 que regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Sustanciales, aquellas que afecten a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación será competencia del Consejero de Obras Públicas y Transportes y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 128 de la LA-1/97, con las particularidades del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.

c) Cualificadas, aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, y que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 4.10º del Decreto 77/1994, de 5 de Abril, de la Junta de Andalucía.

5.- Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento tipo de una o varias Áreas de Reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento tipo y, por tanto la necesidad o no de su alteración.

En Suelo urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento tipo el cálculo excluirá los sectores cuyo instrumento de ordenación cuenta con aprobación definitiva, así como los sistemas generales adscritos a los mismos.

Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentren incluidos por éste Plan General.

II.- ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GRANADA. (ADAPTACIÓN PARCIAL 2008 PGOU GRANADA)

1.- MODIFICACIONES POR TÍTULOS INTRODUCIDAS EN EL ARTICULADO DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERA DE OBRAS PÚBLICAS DE 9 DE FEBRERO DE 2002.

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES PREVIAS.

Artículo 1.1.5.- Modificación del Plan General.

Se introduce el concepto del artículo 36 de la LOUA de Innovación-Modificación.

El apartado 1, y en 4.a), se sustituye la referencia a "...la estructura general y orgánica del territorio...", por "...ordenación estructural...".

Igualmente se añade a este apartado el párrafo: "..., teniendo en cuenta el contenido y alcance del artículo 38 de la LOUA."

Tienen la consideración de ordenación estructural (OE), los apartados, 1, 3 y 4, así como el segundo párrafo del punto 5.

Al final del apartado a), del punto 4, se sustituye las referencias al derogado Decreto 77/1994, por "... en virtud del artículo 31.1 de la LOUA.

El apartado b), del punto 4, se entenderá que la competencia para proceder a su aprobación le corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, según lo dispuesto en los artículos 31.2, 32 y 33 de la LOUA, además de lo recogido en el Decreto 200/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (D.220/06).

El apartado c), del punto 4, habrá que considerar que se entiende por este tipo de Innovaciones cualificadas las que tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, según lo establecido en el artículo 36.2.c).2ª de la LOUA.

Todas las referencias que se realizan en este artículo y a lo largo de toda la normativa al aprovechamiento tipo, se entenderán referidas al aprovechamiento medio.

En el apartado 5, se añade después de Áreas de Reparto, la expresión "... en suelo urbano..."

2. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

Esta Innovación – Modificación Puntual de PGOU de Granada, no altera ninguno de los aspectos esenciales establecidos por el PGOU de Granada ni de la Legislación Urbanística vigente.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 7/2002, de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana.
- Demás Legislación Urbanística Nacional y Autonómica, actualmente vigente, como se desprende de lo que sigue.
- PGOU de Granada 2000 y de su ADAPTACIÓN Parcial, APROBADA DEFINITIVAMENTE POR RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERA DE OBRAS PÚBLICAS DE 9 DE FEBRERO DE 2002.

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA ADOPCIÓN DE MEDIDAS COMPENSATORIAS PRECISAS PARA MANTENER LA PROPORCIÓN Y CALIDAD DE LAS DOTACIONES RESPECTO AL APROVECHAMIENTO RESULTANTE.

Como ya se ha expuesto en el apartado 1.3 y 1.4 de esta memoria, se propone en cumplimiento de este apartado proceder a generar en el ámbito de la parcela las MEDIDAS COMPENSATORIAS precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, sin deteriorar las existentes. En este sentido, se propone en cumplimiento de este apartado proceder a generar en el ámbito de la parcela las cesiones necesarias considerando el uso Terciario del suelo propuesto, y por tanto detrayendo de la superficie existente actual el 14%, al aplicar los estándares previsto en el artículo 17.1 2º b) de la LOUA, destinando dicho 14 % A SUELO DOTACIONAL PÚBLICO.

No será necesario establecer medidas compensatorias de dotaciones de carácter general ya que el cambio de uso a terciario oficinas no conlleva un aumento de la densidad de población.

Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.

Apartado 1. 2º.b)

2º. Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD, USO Y DENSIDAD MÁXIMA ASIGNADA AL ÁREA HOMOGÉNEA.

Se procede a justificar que la edificabilidad consumida en el Área Homogénea donde se sitúa el ámbito de la intervención no supera la edificabilidad asignada a la misma de **2,00 m²/m²s**, a pesar de haberse incrementado con este documento la edificabilidad de esta parcela afectada por la presente Innovación-Modificación en concreto en: 12.271,00 m², sobre los 8.472,00 m² originales.

Para justificar este apartado se ha procedido a elaborar el presente cuadro en correspondencia con el plano de USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES de la Adaptación Parcial del Plan general de Ordenación Urbanística de Granada.

En el mencionado cuadro se recogen las superficies construidas computables de todas y cada una de las fincas incluidas dentro del Área Homogénea. Podrá observarse en el mencionado cuadro adjunto que la edificabilidad resultante aplicando las previsiones de la presente Innovación-Modificación no superan la edificabilidad global asignada por el Planeamiento General.

A- PARCELAS DEL AREA HOMOGENEA_ ESTADO ACTUAL.

AREA HOMOGENEA			
	SUP. ÁREA m²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD m²
SUPERFICIE DE SUELO AFECTA POR EL ÁREA HOMOGÉNEA	206.489,00 m²	2,00	412.978,00 m²

PARCELAS AREA HOMOGENEA					
REF. CATASTRAL	TIPOLOGIA	Nº PLANTAS	SUP. PARCELA m²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD m²

USO LUCRATIVO _ RESIDENCIAL

42672	RUAL	2	2.674,93	1,2	3.209,92
42674	RUAL	2	2.289,42	1,2	2.747,30
43677	RUAL	2	2.624,57	1,2	3.149,48
42677	RUAL	2	1.112,13	1,2	1.334,56
42661	RUAL	2	1.976,86	1,2	2.372,23
42667	RUAL	2	6.737,48	1,2	8.084,98
42698	RUAL	2	2.142,66	1,2	2.571,19
42691	RUAL	2	1.349,60	1,2	1.619,52
42693	RUAL	2	1.965,01	1,2	2.358,01
42696	RUAL	2	2.543,50	1,2	3.052,20
43680	RUAL	2	3.592,56	1,2	4.311,07
40650	RUAIS	2	4.561,16	0,6	2.736,70
42643	RPMC	4	1.575,01	3,2	5.040,03
43683	RPMC	4	4.589,99	3,2	14.687,97
43662	RPMC	4	3.874,59	3,2	12.398,69
41641	RPBA	4	5.360,12	2	10.720,24
41651	RPBA	4	5.783,58	2	11.567,16
41660-02	RPBA	4	1.148,89	2	2.297,78
TOTAL			55.902,06		94.259,03

USO LUCRATIVO _ INDUSTRIAL

41692	IM	2	9.669,00	1	9.669,00
43695-01	IM	2	5.396,00	1	5.396,00
TOTAL			15.065,00		15.065,00

TOTAL USO LUCRATIVO			70.967,06		109.324,03
----------------------------	--	--	------------------	--	-------------------

EQUIPAMIENTOS

40640	INFRAESTR.	2	7.085,00	1	7.085,00
41660	EQ. SIPS	2	2.235,39	1	2.235,39
41671-02	EQ. DOC	2	5.122,29	1	5.122,29
41671-01	EQ. DEP	2	2.901,09	1	2.901,09
42687	EQ. SIPS	2	5.068,03	1	5.068,03
43695-03-02	EQ. DEP	-	1.508,76	1	1.508,76
42681	EQ. DOC	-	2.783,79	1	2.783,79
43662-05-06	EQ. Sin especific.	-	1.352,35	1	1.352,35
43662-04-03	EQ. SANIT.SIPS	-	2.504,34	1	2.504,34
43659-02	EQ. SIPS	-	1.709,89	1	1.709,89
43659-01	EQ. DEP	-	22.109,79	1	22.109,79
TOTAL			54.380,72		54.380,72



B- PARCELAS DEL AREA HOMOGENEA_ TRAS LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN.

AREA HOMOGENEA TRAS INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN						
				SUP. ÁREA m²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD m²
SUPERFICIE DE SUELO AFECTA POR EL ÁREA HOMOGÉNEA				206.489,00	2,00	412.978,00
PARCELAS AREA HOMOGENEA						
REF. CATASTRAL	TIPOLOGIA	Nº PLANTAS	SUP. PARCELA m²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD m²	
USO LUCRATIVO _ RESIDENCIAL						
42672	RUAL	2	2.674,93	1,2	3.209,92	
42674	RUAL	2	2.289,42	1,2	2.747,30	
43677	RUAL	2	2.624,57	1,2	3.149,48	
42677	RUAL	2	1.112,13	1,2	1.334,56	
42661	RUAL	2	1.976,86	1,2	2.372,23	
42667	RUAL	2	6.737,48	1,2	8.084,98	
42698	RUAL	2	2.142,66	1,2	2.571,19	
42691	RUAL	2	1.349,60	1,2	1.619,52	
42693	RUAL	2	1.965,01	1,2	2.358,01	
42696	RUAL	2	2.543,50	1,2	3.052,20	
43680	RUAL	2	3.592,56	1,2	4.311,07	
40650	RUAIS	2	4.561,16	0,6	2.736,70	
42643	RPMC	4	1.575,01	3,2	5.040,03	
43683	RPMC	4	4.589,99	3,2	14.687,97	
43662	RPMC	4	3.874,59	3,2	12.398,69	
41641	RPBA	4	5.360,12	2	10.720,24	
41651	RPBA	4	5.783,58	2	11.567,16	
41660-02	RPBA	4	1.148,89	2	2.297,78	
TOTAL			55.902,06		94.259,03	
NUEVO USO LUCRATIVO _ TERCIARIO HEFAGRA						
41692	TR		9.107,40	2,27759840	20.743,00	
HEFAGRA						
USO LUCRATIVO _ INDUSTRIAL						
43695-01	IM	2	5.396,00	1,00	5.396,00	
TOTAL			14.503,40		26.139,00	
TOTAL USO LUCRATIVO			70.405,46		120.398,03	(A)
EQUIPAMIENTOS						
40640	INFRAESTR.	2	7.085,00	1	7.085,00	
41660	EQ. SIPS	2	2.235,39	1	2.235,39	
41671-02	EQ. DOC	2	5.122,29	1	5.122,29	
41671-01	EQ. DEP	2	2.901,09	1	2.901,09	
42687	EQ. SIPS	2	5.068,03	1	5.068,03	
43695-03-02	EQ. DEP	-	1.508,76	1	1.508,76	
42681	EQ. DOC	-	2.783,79	1	2.783,79	
43662-05-06	EQ. Sin especif.	-	1.352,35	1	1.352,35	
43662-04-03	EQ. SANIT.SIPS	-	2.504,34	1	2.504,34	
43659-02	EQ. SIPS	-	1.709,89	1	1.709,89	
43659-01	EQ. DEP	-	22.109,79	1	22.109,79	
TOTAL			54.380,72		54.380,72	(B)

JUSTIFICACIÓN EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN AREA HOMOGÉNEA PARA COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES DEL PGOU				
	SUP. ÁREA m ²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ²	
SUPERFICIE DE SUELO AFECTA POR EL ÁREA HOMOGÉNEA	206.489,00 m ²	2,00	412.978,00 m ²	
	SUP. ÁREA m ²	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD EXISTENTE m ²	
SUP.DE SUELO AFECTA POR EL ÁREA HOMOGÉNEA ESTADO ACTUAL	206.489,00 m ²	0,79	163.704,75 m ²	
PREVISIONES DE LA PRESENTE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PARA CAMBIO DE USO INDUSTRIAL A TERCIARIO EN PARCELA CATASTRAL 41692	206.489,00 m ²	0,85	174.778,75 m ²	

En el presente cuadro puede comprobarse que con los parámetros adoptados en la presente Innovación-Modificación para cambio de uso:

1. La Edificabilidad máxima resultante es de 174.778,75 m² t, inferior a los 412.978,000 m² t, previstos para el área homogénea.
2. El Coeficiente de edificabilidad resultante es de 0,85 m²t/m²s, inferior a los 2,00 m²t/m²s previstos para el área homogénea.
3. No se altera el número máximo de viviendas (3.097 uds previstas para el área homogénea) ya que se propone un cambio de uso de industrial a terciario oficinas, por lo que no se produce incremento de densidad de población.

Por tanto **queda justificado** que la aplicación de los nuevos parámetros urbanísticos adoptados en la presente Innovación-Modificación del PGOU para cambio de uso industrial a terciario oficinas en la parcela denominada Hefagra, **no superan las previsiones que el PGOU realizaba** sobre la mencionada Área Homogénea.

2.3. VIARIO E INFRAESTRUCTURAS.

La presente Innovación – Modificación no afecta a la ordenación del viario, ni al diseño de las infraestructuras existentes.

La urbanización ya ejecutada desarrolló las infraestructuras previstas por el Plan Parcial en su momento, por ello la gran manzana en la que se construirán los nuevos edificios se encuentra completamente dotada, en su perímetro. Ahora bien, la nueva y singular distribución de las edificaciones proyectadas en la ordenación deberá prever la ejecución de las conexiones con las redes generales perimetrales implantadas (abastecimiento de agua, media y baja tensión, telecomunicaciones, alcantarillado y gas natural).

Si fuese necesario implementar alguna de las infraestructuras existentes debido al desarrollo de las previsiones edificatorias y de usos realizadas en la presente innovación, la entidad promotora de la misma procedería a la ejecución de las mismas.

2.4. RESERVA DE APARCAMIENTOS.

La presente Innovación – Modificación procede a justificar la reserva de aparcamientos establecida en el Artículo 17 de la LOUA según la cual, para suelos con uso terciario hay que hacer una reserva de aparcamientos de entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100m² de techo edificable.

Como se ha justificado en el apartado 1.3 del presente documento con la siguiente tabla, aumentamos la edificabilidad de la parcela en **12.271 m²**

Este aumento de edificabilidad, nos lleva a tener que incrementar la reserva de aparcamientos en **62 PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICAS**, que quedarán ubicadas en el perímetro de la parcela, Con lo que la superficie neta de dicha parcela quedará reducida a 7.661,71 m².

Por lo tanto, la reserva de aparcamiento público nos lleva a una reducción de la superficie de la parcela manteniendo el aprovechamiento asignado en el convenio

ESTADO	Calificación	Superficie en m ²	Edificabilidad en m ² c/m ² s	Coeficiente de Ponderación	Aprovechamiento en UU.A.
Actual	Industrial	10.590,00	1,0000	0,80	8.472
Propuesto	Terciario	7.661,71	2,7074	1,00	20.743
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO					12.271

2.5. PLAN DE ETAPAS.

La ejecución del presente instrumento de planeamiento se lleva a cabo con la urbanización y consolidación del uso descrito en la parcela afectada, considerándose todo el procedimiento una única etapa.

La urbanización del PP P-28 del PGOU 85 al que pertenece la parcela objeto de la innovación se encuentra finalizada.

No obstante lo anterior, se prevé el desarrollo de esta Etapa mediante dos fases de ejecución.

3. NUEVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA PRESENTE INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.

3.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES PARA LA PARCELA OBJETO DE CAMBIO DE USO.

Suelo Urbano Consolidado.

Calificación:	INDUSTRIAL EN MANZANA
Edificabilidad:	1,00 m²c / m²s
Parcela mínima:	200 m², y lindero frontal de 8,00 m. mínimo.
Alturas:	2 plantas
Ocupación:	75%

3.2. NUEVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DE LA PRESENTE INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL PARA ESTA PARCELA EN CONCRETO.

La incorporación de los nuevos aspectos de cambio de uso e incremento de aprovechamiento, justificados en la presente Innovación – Modificación no alteran el cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación (PGOU y LOUA), al proceder, de un lado a compensar el incremento de aprovechamiento generado, estableciendo las medidas económicas compensatorias para el Excmo. Ayuntamiento de Granada, recogidas en el Convenio urbanístico del que deriva esta Innovación y de otro a proceder tanto a la cesión del 14% de suelo atendiendo al Artículo 17.1 2ª b) de la LOUA, destinándolo a suelo dotacional público de espacios libres, tal y como se grafía en el PLANO 6 de la presente Innovación-Modificación como a la reserva de aparcamiento público correspondiente al aumento de la edificabilidad.

INNOVACIÓN MODIFICACIÓN PGOU GRANADA POR CAMBIO DE USO INDUSTRIAL A TERCIARIO EN PARCELA HEFAGRA

	Calificación	Superficie de Parcela m ² s	Coficiente Edificabilidad m ² c/m ² s	Coficiente	Aprovechameinto en UU.A.	Aprovechamiento a adquirir
Estado Actual	Industrial	10.590,00	1,00	0,80	8.472,00	
Estado Propuesta	Terciario	7.661,71	2,7074	1,00	20.743,00	12.271,00
Cesión 14% suelo s/parcela inicial		1.482,60				

Suelo Urbano Consolidado.

Calificación:	TERCIARIO OFICINAS
Edificabilidad:	20.743,00 m²T
Parcela mínima:	500 m², y lindero frontal de 8,00 m. mínimo.
Alturas:	15 plantas
Ocupación:	75%

3.3. ORDENANZAS REGULADORAS EXCLUSIVAS PARA ESTA PARCELA CALIFICADA COMO TERCIARIO OFICINAS.

Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título serán las que se establezcan para usos o actividades afines en el PGOU de Granada e Innovaciones posteriores.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE **TERCIARIO OFICINAS** EN ORDENACIÓN ABIERTA (EXCLUSIVAS PARA LA PARCELA OBJETO DE LA INNOVACIÓN).

3.3.1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo será de aplicación exclusiva a la parcela objeto de la presente innovación – modificación del PGOU de Granada, calificada como Terciario oficinas.

3.3.2. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.
La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados.
2. Cuando se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque.
3. Agregaciones y segregaciones.
Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.
Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.



3.3.3. Alineaciones y separación a linderos.

CALLE BERGANTIN:

El retranqueo mínimo de los edificios proyectados respecto al eje de la calzada de la Calle Bergantín será igual a la mitad de la altura de dichos edificios.

En el resto de los linderos las edificaciones podrán alinearse al límite de la parcela.

Teniendo en cuenta estos criterios de alineación se creará un área de movimiento en la parcela para la libre ubicación de la edificación

3.3.4. Separación entre Edificios.

Separación entre edificios.

Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia que asegure los parámetros de iluminación y ventilación especificados tanto en el documento de salubridad del CTE como en el Art. 7.3.23. del PGOU de Granada referente a las dimensiones de los patios de parcela.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirán igualmente los mismos parámetros.

3.3.5. Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.
2. Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.

3.3.6. Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar hasta un 75% de la superficie total de parcela.

3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.



3.3.7. Altura y número de plantas.

- 1.- El número máximo de plantas será de quince (15) sobre rasante.
- 2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

Para Planta Baja :	Cuatrocientos cincuenta centímetros	450 cms.
Para Una Planta:	Ochocientos treinta y cinco centímetros	835 cms.
Para Dos Plantas:	Mil doscientos veinte centímetros	1220 cms.
Para Tres Plantas:	Mil seiscientos cinco centímetros	1605cms.
Para Cuatro Plantas:	Mil Novecientos noventa centímetros	1990cms.
Para Cinco Plantas:	Dos mil trescientos setenta y cinco centímetros	2375cms.
Para Seis Plantas:	Dos mil setecientos sesenta centímetros	2760cms.
Para Siete Plantas:	Tres mil ciento cuarenta y cinco centímetros	3145cms.
Para Ocho Plantas:	Tres mil quinientos treinta centímetros	3530cms.
Para Nueve Plantas:	Tres mil novecientos quince centímetros	3915cms.
Para Diez Plantas:	Cuatro mil trescientos centímetros	4300cms.
Para Once Plantas:	Cuatro mil seiscientos ochenta y cinco centímetros	4685cms.
Para Doce Plantas:	Cinco mil setenta centímetros	5070cms.
Para Trece Plantas:	Cinco mil cuatrocientos cincuenta y cinco cm	5455cms.
Para Catorce Plantas:	Cinco mil ochocientos cuarenta centímetros	5840cms.

3.3.8. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima de la parcela será de 20.743,00 m² tal y como figura en el convenio urbanístico.

3.3.9. Terrazas y Patios .

_ Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. del PGOU de Granada.

Se permite la cubrición de los patios con paneles ligeros translúcidos, de forma que se permita la correcta ventilación e iluminación de los mismos. La superficie de planta baja cubierta por este sistema no computará efectos de edificabilidad.

_ Las terrazas corridas y cubiertas computarán al 50%, salvo las de última planta que no computarán.



3.3.11. Dimensiones máximas de las edificaciones.

No se limita

3.3.14. Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la parcela objeto de la modificación, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.
- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de documento y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en la presente modificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

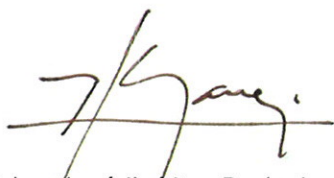
3.3.15. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado dominante para la parcela objeto de la presente modificación es el de TERCIARIO OFICINAS.
2. Con respecto a los usos compatibles y complementarios del uso pormenorizado TERCIARIO OFICINAS se mantienen los parámetros recogidos en el PGOU (Art. 7-18-4 para usos compatibles y Art. 6.2.14.1 para usos complementarios).

4. HITOS EN EL DESARROLLO DE LA INNOVACIÓN

FECHA	
09/11/2010	INFORMACIÓN PÚBLICA PARA ALEGACIONES AL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA E INVERSIONES AREA SUR, S.L., Y FORUM DE NEGOCIOS DEL SUR –UTE-, PARA INNOVACIÓN DEL PGOU EN PARCELA DEL P-28-HEFAGRA. (Expte. 9951/10)
21/02/2011	FIRMA DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA E INVERSIONES AREA SUR, S.L., Y FORUM DE NEGOCIOS DEL SUR –UTE-, PARA INNOVACIÓN DEL PGOU EN PARCELA DEL P-28-HEFAGRA. (Expte. 9951/10)
08/04/2011	PUBLICACIÓN EN EL BOP GRANADA TRAS LA FIRMA DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA E INVERSIONES AREA SUR, S.L., Y FORUM DE NEGOCIOS DEL SUR –UTE-, PARA INNOVACIÓN DEL PGOU EN PARCELA DEL P-28-HEFAGRA. (Expte. 9951/10)
06/05/2011	PRESENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA EN PARCELA DEL P-28-HEFAGRA. (Expte. 9951/10)
	APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN
	SOLICITUD DE LICENCIA DE OBRAS
	CONCESIÓN DE LICENCIA URBANISTICA DE EDIFICACIÓN

Granada, mayo de 2.011
LOS ARQUITECTOS


Fdo.: José Ibáñez Berbel


Fdo.: Elisa María Osorio García

DOCUMENTO II.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Los Planos que se relacionan a continuación se incluyen en formato A-3 en el contenedor del documento de Innovación-Modificación.

1. PLANO DE SITUACIÓN	Escala 1:5.000
2. LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA EN EL PGOU E GRANADA	Escala 1:5.000
3. ESTADO ACTUAL. PLANTA GENERAL	Escala 1:500
4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO_ CONDICIONES URBANISTICAS DE LA PARCELA INICIAL	Escala 1:500
5. DELIMITACIÓN DEL 14% DE CESIÓN DE SUELO COMO SUELO DOTACIONAL PUBLICO	Escala 1:500
6. NUEVAS CONDICIONES URBANISTICAS DE LA NUEVA PARCELA TERCIARIO OFICINAS	Escala 1:500
7. JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO	Escala 1:500
8. IMÁGENES VIRTUALES NO VINCULANTES	Sin Escala
9. IMÁGENES VIRTUALES NO VINCULANTES	Sin Escala

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

29 JUL 2011

Granada
El Secretario General

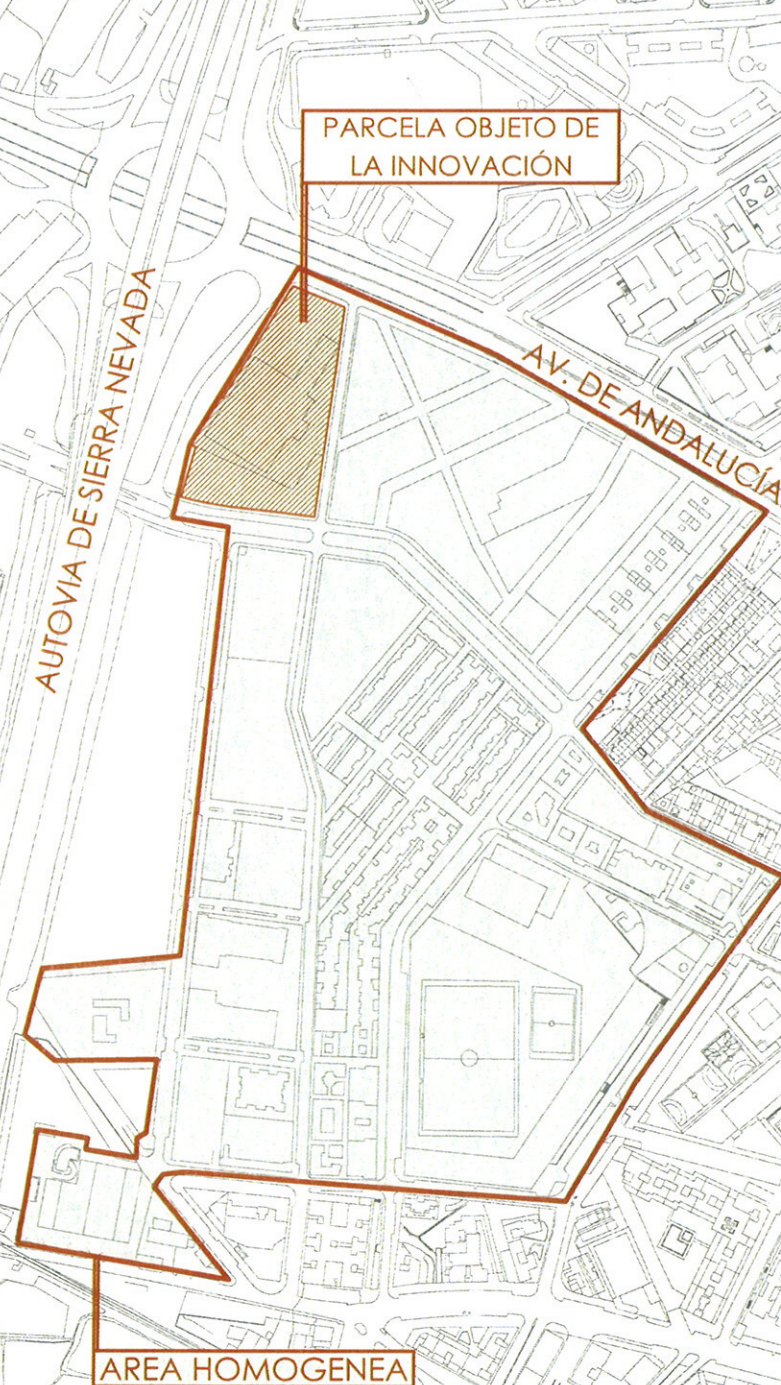


AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

25 NOV. 2011

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
P.D.

SECRETARIO
P.D.



INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA
EN ANTIGUA PARCELA DE HEFAGRA EN PLAN PARCIAL P-28
PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y CALIFICACIÓN

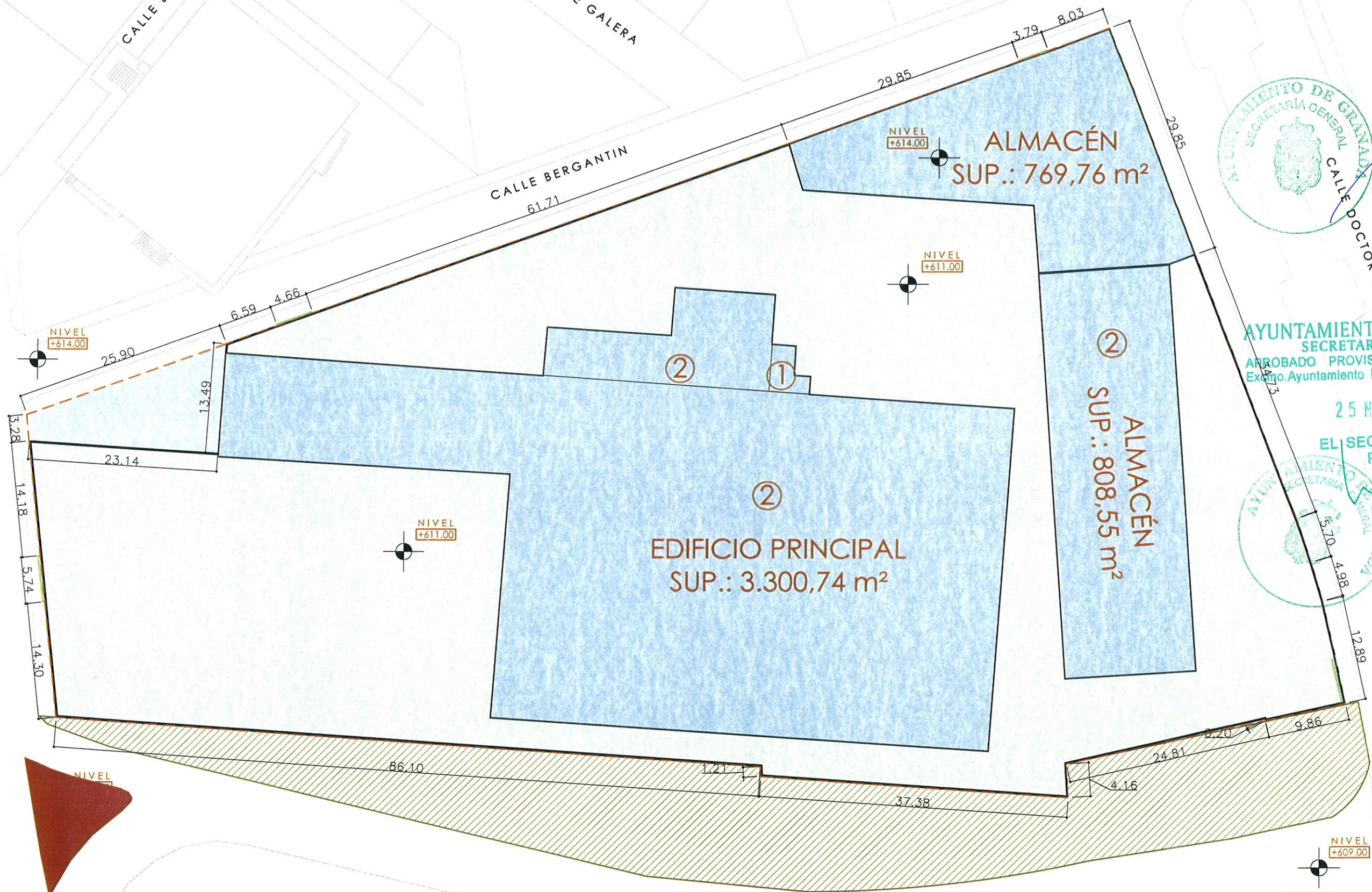
1. SITUACIÓN	IBÁÑEZ BERBEL & ASOCIADOS ARQUITECTOS
ESCALA	1:500
FECHA	10.05.2011
ELABORADO POR	IBÁÑEZ BERBEL EJSA GONZÁLEZ GARCÍA

AVENIDA DE ANDALUCÍA

CALLE BALANDRO

CALLE GALERA

CALLE BERGANTIN



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

29 JUL 2011

Granada
El Secretario General



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

25 NOV. 2011

EL SECRETARIO
P.D.



INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA
EN ANTIGUA PARCELA DE HEFAGRA EN PLAN PARCIAL P-28
PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANISTICAS Y CALIFICACIÓN

3 ESTADO ACTUAL PLANTA GENERAL	IBAÑEZ BERBEL & ASOCIADOS ARQUITECTOS
C/O JE. IBAÑEZ BERBEL C/ISA GARCIA GARCIA	

AVENIDA DE ANDALUCÍA

CALLE BALANDRO

CALLE GALERA

CALLE BERGANTIN
140.50

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUPERFICIE DE PARCELA: 10.590 m²
CALIFICACIÓN: INDUSTRIAL EN MANZANA
EDIFICABILIDAD: 1,00 m²T/m²S
Nº MAX. DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 2

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

29 JUL 2011

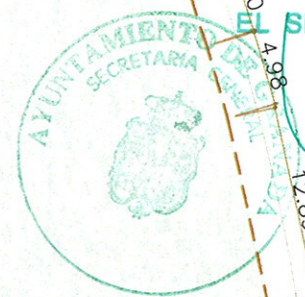
Granada
El Secretario General



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

25 NOV. 2011

EL SECRETARIO
P.D.



37.46

64.58

5.70

4.98

12.89

86.10

1.21

37.38

4.16

34.73

SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE

INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA
EN ANTIGUA PARCELA DE HEFAGRA EN PLAN PARCIAL P-28
PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y CALIFICACIÓN

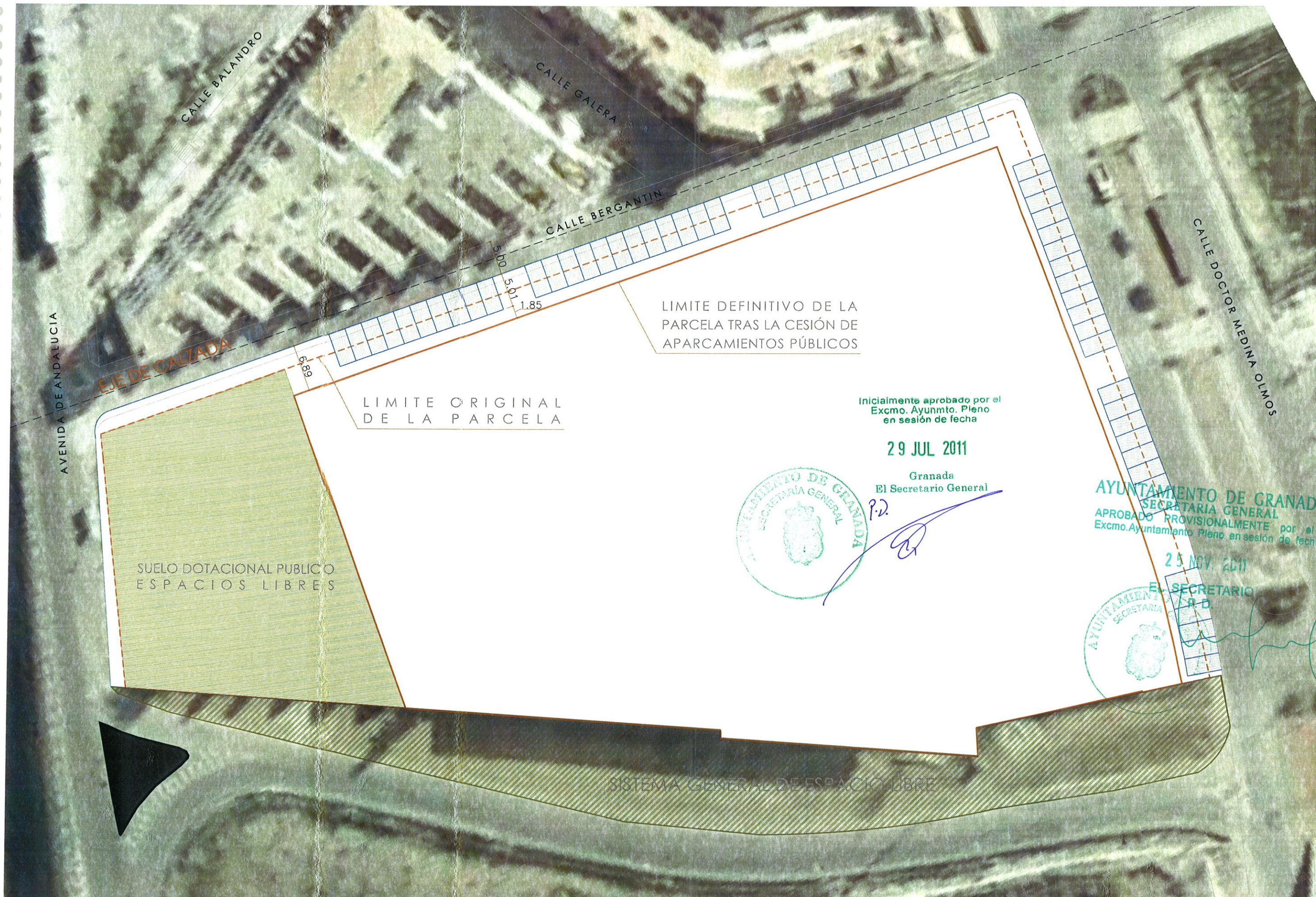
MAYO 2011

4 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
CONDICIONES URBANÍSTICAS
DE LA PARCELA INICIAL

ESCALA 1:500

IBÁÑEZ BERBEL
& ASOCIADOS
ARQUITECTOS

JOSE IBÁÑEZ BERBEL
RUIA OSORIO GARCIA



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

29 JUL 2011

Granada
El Secretario General



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

29 NOV. 2011

EL SECRETARIO
P.D.



RESERVA DE 62 PLAZAS DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS

INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA
EN ANTIGUA PARCELA DE HEFAGRA EN PLAN PARCIAL P-28
PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y CALIFICACIÓN

MAYO 2011

5 JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE
PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO

IBÁÑEZ BERBEL
& ASOCIADOS
ARQUITECTOS

ESCALA 1/500

JOSE IBÁÑEZ BERBEL
EUSA OSORIO GARCIA

CALLE BALANDRO

CALLE GALERA

CALLE BERGANTIN

EJE DE CALZADA

AVENIDA DE ANDALUCIA

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

29 JUL 2011

Granada
El Secretario General



CALLE DOCTOR MEDINA OLMOS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

25 NOV. 2011

EL SECRETARIO
P.D.



PARCELA PARA USO TERCIARIO OFICINAS
SUPERFICIE: 7.661,71 m²

CESIÓN 14% SUELO
SUPERFICIE: 1.482,60 m²

SUELO DOTACIONAL PUBLICO
ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE

INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA
EN ANTIGUA PARCELA DE HEFAGRA EN PLAN PARCIAL P-28
PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANISTICAS Y CALIFICACIÓN

6_DELIMITACIÓN DEL 14% DE CESIÓN
COMO SUELO DOTACIONAL PUBLICO

IBAÑEZ BERBEL
& ASOCIADOS
ARQUITECTOS

ESCALA 1/500

JOSE IBAÑEZ BERBEL
SUSANA GARCIA

CALLE BALANDRO

CALLE GALERA

CALLE BERGANTIN

EJE DE CALZADA

AVENIDA DE ANDALUCIA

28.37

4.24

6.85

4.11

52.69

40.60

SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUPERFICIE DE PARCELA: 7.661,71 m²
CALIFICACIÓN: Terciario Oficinas
EDIFICABILIDAD: 20.743,00 m²T
Nº MAX. DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 15

SUELO DOTACIONAL PUBLICO
ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE

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

29 JUL 2011

Granada
El Secretario General

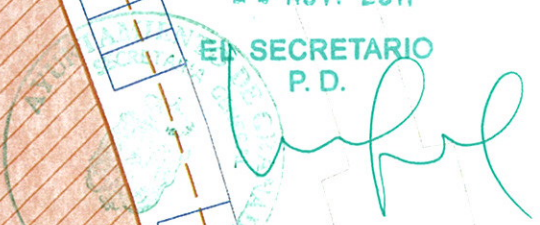


CALLE DOCTOR MEDINA OLMO

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

25 NOV. 2011

El SECRETARIO
P.D.



AREA DE MOVIMIENTO

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS:

CALLE BERGANTÍN El retranqueo mínimo de los edificios proyectados respecto al eje de la calzada de la Calle Bergantín será igual a la mitad de la altura de dichos edificios.

EN EL RESTO DE LINDEROS LAS EDIFICACIONES PODRÁN ALINEARSE AL LIMITE DE LA PARCELA.

INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA
EN ANTIGUA PARCELA DE HEFAGRA EN PLAN PARCIAL P-28
PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANISTICAS Y CALIFICACIÓN

7. CONDICIONES URBANISTICAS DE
LA PARCELA TERCARIO OFICINAS.
ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.
ÁREA DE MOVIMIENTO

IBÁÑEZ BERBEL
& ASOCIADOS
ARQUITECTOS

JOSE IBÁÑEZ BERBEL
SUSANA OSORIO GARCIA

MAYO 2011

ESCALA 1/500



IMAGEN VIRTUAL. VISTA 1.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

25 NOV. 2011



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

29 JUL 2011

Granada
El Secretario General



INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA
EN ANTIGUA PARCELA DE HEFAGRA EN PLAN PARCIAL P-28
PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y CALIFICACIÓN

MAYO 2011

8_IMAGENES VIRTUALES (NO VINCULANTES)

IBAÑEZ BERBEL
& ASOCIADOS
ARQUITECTOS

EN ESCALA

JOSE IBAÑEZ BERBEL
ELISA OSORIO GARCIA



IMAGEN VIRTUAL. PLANTA.

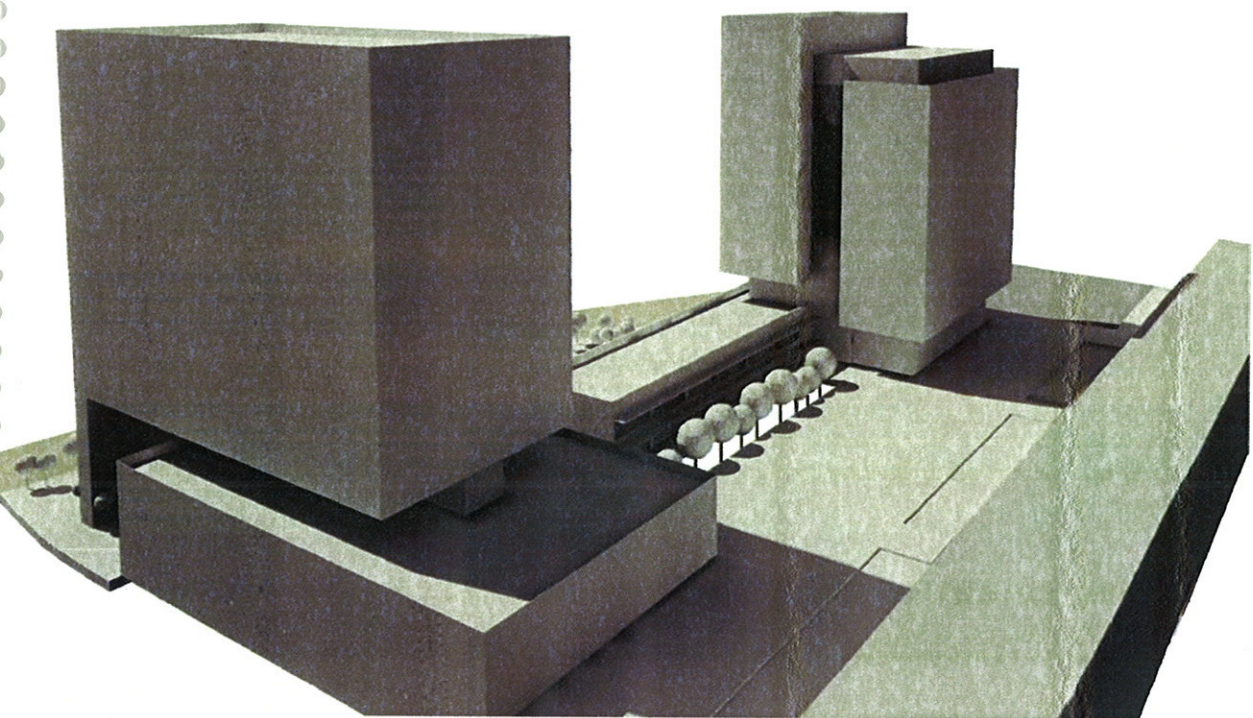


IMAGEN VIRTUAL. VISTA 4.

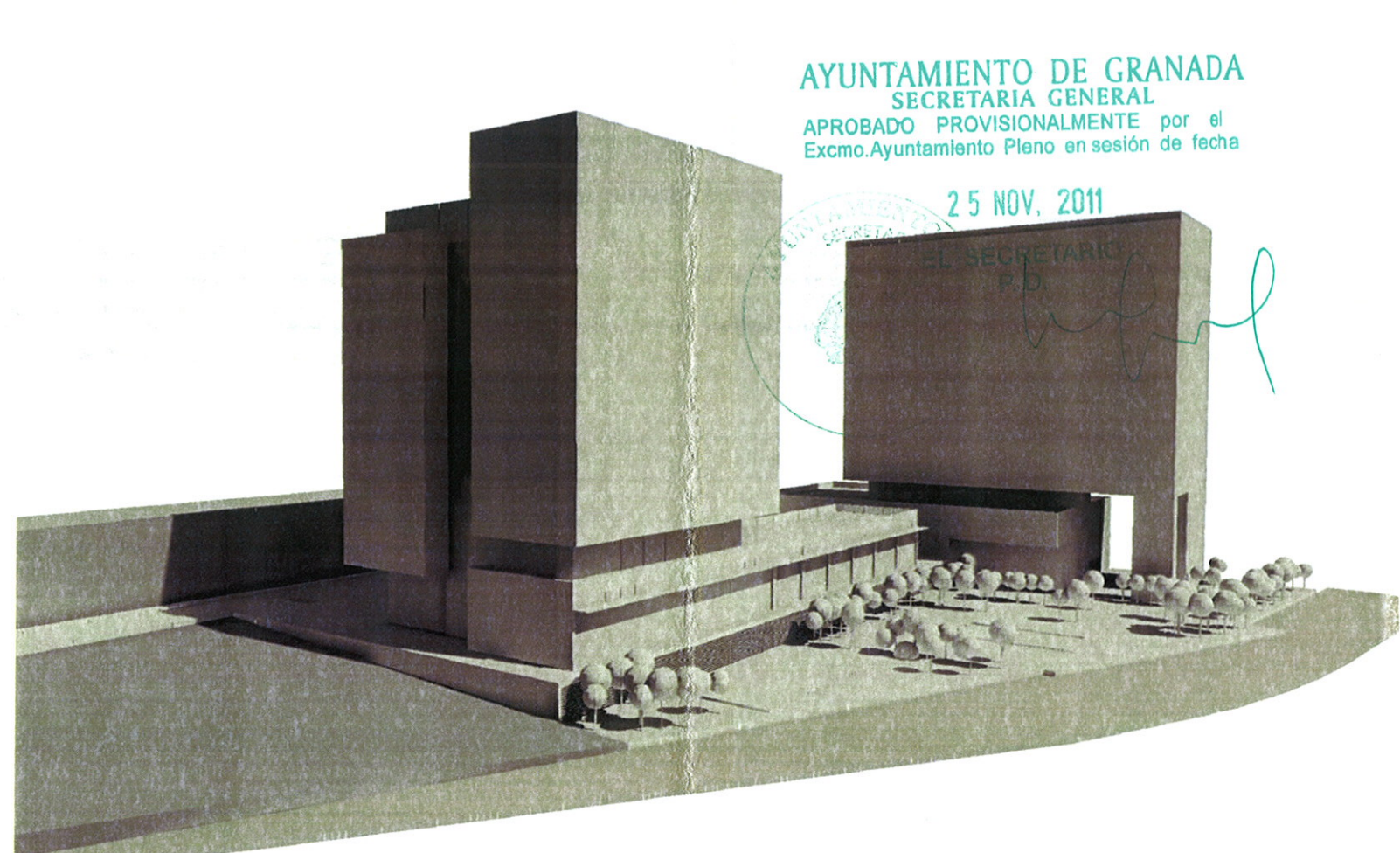


IMAGEN VIRTUAL. VISTA 2.

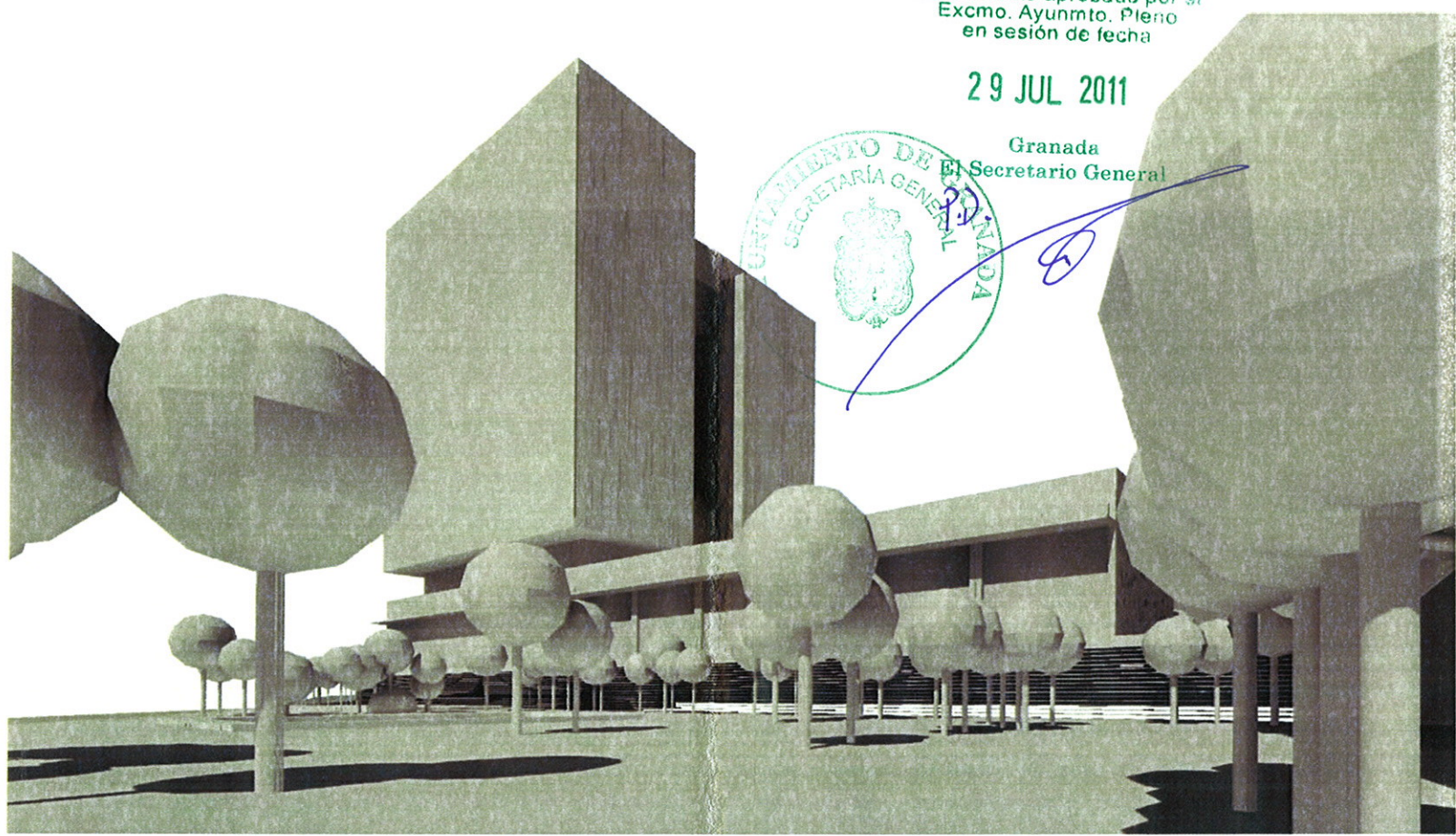


IMAGEN VIRTUAL. VISTA 3.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

25 NOV. 2011

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

29 JUL 2011

Granada
El Secretario General

INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE GRANADA
EN ANTIGUA PARCELA DE HEFAGRA EN PLAN PARCIAL P-28
PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y CALIFICACIÓN

9 IMAGENES VIRTUALES (NO VINCULANTES)	IBAÑEZ BERBEL & ASOCIADOS ARQUITECTOS
MAYO 2011	JOSÉ IBAÑEZ BERBEL EUSA OCHOA GARCÍA

DOCUMENTO III

ANEJOS

ANEJO.1. INFORMACIÓN PÚBLICA PARA ALEGACIONES AL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE LA GERENCIA CIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA E INVERSIONES AREA SUR, S.L., Y FORUM DE NEGOCIOS DEL SUR –UTE-, PARA INNOVACIÓN DEL PGOU EN PARCELA DEL P-28-HEFAGRA-.

Página 64
número 214

Granada, martes, 9 de noviembre de 2010

B.O.P.

NUMERO 12.813

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

GERENCIA DE URBANISMO Y OO.MM.
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO.

Expte. nº 9951/10. Convenio urbanístico en P-28 -HEFAGRA

EDICTO

INFORMACIÓN PÚBLICA PARA ALEGACIONES AL CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE LA GERENCIA CIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA E INVERSIONES AREA SUR, S.L., Y FORUM DE NEGOCIOS DEL SUR –UTE-, PARA INNOVACIÓN DEL PGOU EN PARCELA DEL P-28-HEFAGRA-.

El Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada,

HACE SABER: Que mediante Decreto de la Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras de fecha

11 de octubre de 2010, se aprobó inicialmente el Convenio de referencia, cuyo texto íntegro es el siguiente:

“Examinado el expediente nº 9951/10, sobre Convenio Urbanístico de Planeamiento para transformación del uso en parcela sita en Plan Parcial P-28, Avda. de Andalucía, (antiguas instalaciones de HEFAGRA); con base en la propuesta de la Subdirección de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, que tiene como objetivo el desarrollo del ámbito de suelo denominado HEFAGRA, que se corresponde con las siguientes fincas registrales y catastrales:

Finca registral 26342 corresponde con parcela catastral 4169205VG4146G0001IK

Finca registral 26346 corresponde con parcela catastral 4169203VG4146G0001DK

Finca registral 26344 corresponde con parcela catastral 4169204VG4146G0001XK

Finca registral 26290 corresponde con parcela catastral 4169202VG4146G0001RK

Con una superficie total de 10.590 m2, de titularidad privada, para transformar el uso pomenorizado previsto por el PGOU como suelo industrial a uso de terciario, más acorde con la situación estratégica donde se ubica, incrementar la edificabilidad materializable y definir los parámetros urbanísticos que favorezcan la implantación de un edificio de carácter singular, previa tramitación de una Innovación-Modificación puntual del PGOU; siendo los otorgantes, Don Roberto García Arrabal, con D.N.I. 24.237.061-Y y Don Enrique Legerén Félix, con D.N.I. 24.142.064-E en representación de la Entidad Mercantil Inversiones Área Sur, S.L. y Forum de Negocios del Sur, S.L. U.T.E., y Dª. Isabel María Nieto Pérez, Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Granada y Vicepresidenta de la

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL A TERCIARIO OFICINA

Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras; de conformidad con lo establecido en los artículos, 30.2, 39.2 y 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, -LOUA- (BOJA nº 154 de 31/12/02), 11.1 y 47 del RD. Leg. 2/2008, de 20 de junio, por el que Se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; en ejercicio de las facultades conferidas en el artículo 124 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, **DISPONGO:**

Primero.- Apruebo inicialmente el Convenio Urbanístico de Planeamiento, que tiene por objeto el desarrollo del ámbito de suelo denominado HEFAGRA, que se corresponde con las siguientes fincas registrales y catastrales:

Finca registral 26342 corresponde con parcela catastral 4169205VG4146G0001IK
Finca registral 26346 corresponde con parcela catastral 4169203VG4146G0001DK
Finca registral 26344 corresponde con parcela catastral 4169204VG4146G0001XK
Finca registral 26290 corresponde con parcela catastral 4169202VG4146G0001RK

De una superficie total de 10.590 m², de titularidad privada, para transformar el uso pormenorizado previsto por el PGOU como suelo industrial a uso de terciario, más acorde con la situación estratégica donde se ubica, incrementar la edificabilidad materializable y definir los parámetros urbanísticos que favorezcan la implantación de un edificio de carácter singular, previa tramitación de una Innovación Modificación del PGOU; siendo los otorgantes, Don Roberto García Arrabal, con D.N.I. 24.237.061-Y y Don Enrique Legerén Félix, con D.N.I. 24.142.064-E en representación de la Entidad Mercantil Inversiones Área Sur, S.L. y Forum de Negocios del Sur, S.L. U.T.E., y D^a. Isabel María Nieto Pérez, Teniente De Alcalde del Ayuntamiento de Granada y Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, cuyo texto completo obra en el expediente, constando de seis exponendos, y cuatro estipulaciones.

- Ámbito de aplicación del Convenio: Ámbito de suelo denominado HEFAGRA, con las referencias registrales y catastrales antes indicadas, con un total de 10.590 m², situada en la Avda. de Andalucía, Plan Parcial P-28.

- Objeto del Convenio:

* Compromiso municipal de proceder a la innovación modificación del PGOU para transformación de uso, incremento de edificabilidad y fijación de las condiciones de ordenación para el desarrollo del ámbito según los siguientes parámetros:

- Calificación: Terciario
- Edificabilidad: 2,2776 m²c/m²s
- Condiciones de Ordenación: A definir en la Innovación-modificación puntual del PGOU

El aumento de edificabilidad propuesto conlleva un incremento de aprovechamiento, que debe sujetarse a las determinaciones establecidas por el artículo 36.2 a) 2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que es necesario establecer las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, por lo que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 17.1.2ª.b) de la L.O.U.A., se detraerá de la superficie el 14% para su destino a suelo dotacional público.

Por tanto, la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística deberá proponer el siguiente incremento de aprovechamiento cuantificado según el siguiente cuadro:

ESTADO	Calificación	Superficie en m ²	Edificabilidad en m ² c/m ² s	Coeficiente de Ponderación	Aprovechamiento en U.U.A.
Actual	Industrial	10.590,00	1,0000	0,80	8.472
Propuesto	Terciario	9.107,40	2,2776	1,00	20.743
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO					12.271

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN
ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE
CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL A Terciario Oficina

Con la tramitación del documento el total de los aprovechamientos lucrativos se estructurarán de la siguiente forma:

- Privados: 8.472,00 UU.A.
- Excesos: 12.271,00 UU.A.
- Plazo de vigencia del Convenio: hasta su total cumplimiento.

Segundo.- Sométase el convenio urbanístico a información pública, por plazo de 20 días, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Edictos, de conformidad con el artículo 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y 39.2 de la LOUA."

Lo que se hace público para general conocimiento, sometiéndose el Convenio urbanístico a información pública por plazo de veinte días, contados a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Municipio, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y PAC.

Durante dicho plazo se podrán formular las alegaciones que estimen pertinentes, encontrándose el expediente de manifiesto en el Servicio de Planeamiento, situado en el Centro Cultural Gran Capitán -antiguo edificio de las Hermanitas De los Pobres-, C/ Gran Capitán nº 22.

Granada, 26 de octubre de 2010.- La Vicepresidenta de la Gerencia de Urbanismo y OO.MM., fdo.: Isabel Mª Nieto Pérez.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Expte. nº.- 9.951/10. Convenio urbanístico de planeamiento en parcela de Plan Parcial P-28 -HEFAGRA-.

NOTIFICACION DECRETO APROBACIÓN INICIAL

Por la presente comunico a Vd., que la Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, mediante Decreto de fecha 11 de octubre de 2010, aprobó inicialmente el Convenio referenciado arriba, que literalmente dice:

"Examinado el expediente nº 9951/10, sobre Convenio Urbanístico de Planeamiento para transformación del uso en parcela sita en Plan Parcial P-28, Avda. De Andalucía, (antiguas instalaciones de HEFAGRA); con base en la propuesta de la Subdirección de Planeamiento de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, que tiene como objetivo el desarrollo del ámbito de suelo denominado HEFAGRA, que se corresponde con las siguientes fincas registrales y catastrales:

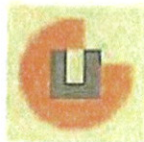
Finca registral 26342 corresponde con parcela catastral 4169205VG4146G0001IK
Finca registral 26346 corresponde con parcela catastral 4169203VG4146G0001DK
Finca registral 26344 corresponde con parcela catastral 4169204VG4146G0001XK
Finca registral 26290 corresponde con parcela catastral 4169202VG4146G0001RK
Con una superficie total de 10.590 m², de titularidad privada, para transformar el uso pormenorizado previsto por el PGOU como suelo industrial a uso de terciario, más acorde con la situación estratégica donde se ubica, Incrementar la edificabilidad materializable y definir los parámetros urbanísticos que favorezcan la implantación de un edificio de carácter singular, previa tramitación de una Innovación-Modificación puntual del PGOU; siendo los otorgantes, Don Roberto García Arrabal, con D.N.I. 24.237.061-Y y Don Enrique Legerén Félix, con D.N.I. 24.142.064-E en representación de la Entidad Mercantil Inversiones Area Sur, S.L. y Forum de Negocios del Sur, S.L. U.T.E., y D^a. Isabel María Nieto Pérez, Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Granada y Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras; de conformidad con lo establecido en los artículos, 30.2, 39.2 y 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, -LOUA- (BOJA nº 154 de 31/12/02), 11.1 y 47 del RD.Leg. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; en ejercicio de las facultades conferidas en el artículo 124 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, **DISPONGO:**

PRIMERO.- Apruebo inicialmente el Convenio Urbanístico de Planeamiento, que tiene por objeto el desarrollo del ámbito de suelo denominado HEFAGRA, que se corresponde con las siguientes fincas registrales y catastrales:

Finca registral 26342 corresponde con parcela catastral 4169205VG4146G0001IK
Finca registral 26346 corresponde con parcela catastral 4169203VG4146G0001DK
Finca registral 26344 corresponde con parcela catastral 4169204VG4146G0001XK
Finca registral 26290 corresponde con parcela catastral 4169202VG4146G0001RK
De una superficie total de 10.590 m², de titularidad privada, para transformar el uso pormenorizado previsto por el PGOU como suelo industrial a uso de terciario, más acorde con la situación estratégica donde se ubica, Incrementar la edificabilidad materializable y definir los parámetros urbanísticos que favorezcan la

Gran Capilán 22 - 24. 18002 GRANADA. www.granada.org

ANEJO.2. CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, suscrito entre la Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, del Ayuntamiento de Granada y la entidad mercantil UTE HEFAGRA.



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**



**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA ACTUACIÓN EN PARCELA SITA EN
AVDA. ANDALUCIA, ANTIGUA SEDE DE "HEFAGRA"**

En Granada a 21 de febrero de 2011.

REUNIDOS

De una parte, D^a. Isabel Nieto Pérez, Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, del Ayuntamiento de Granada, asistida de D^a M^a Teresa Tavera Benítez, Secretaria Técnica de la Gerencia Municipal, y Secretaria de la Gerencia, por Delegación.

Y de otra, D. Roberto García Arrabal (D.N.I. n^o 24.237.061Y) y D. Enrique Legerén Félix (D.N.I. n^o 24.142.064E), en representación de la Entidad Mercantil, Inversiones Area Sur, S.L. (C.I.F. B18568130 y domicilio en c/ Torre de la Cautiva n^o 13), Forum de Negocios del Sur, S.L. (C.I.F. n^o B187792764 y domicilio en c/ Torre de la Cautiva n^o 13), UTE Ley 18/82, propietaria, con independencia del suelo público, del 100% del ámbito de suelo urbano que contenía las antiguas instalaciones farmacéuticas de HEFAGRA.

Ambas partes se reconoce capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, a cuyos efectos,

EXPONEN

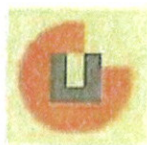
-I-

Que la Entidad Mercantil Inversiones Area Sur, S.L. – Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82, son propietarias de las siguientes fincas:

Finca número 26342: URBANA: PARCELA NUMERO DIECISEIS.- Situada en término de Granada, en el Plan Parcial P-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con uso pormenorizado según dicho Plan Parcial de "INDUSTRIA URBANA SINGULAR", con una superficie de solar de mil setecientos sesenta metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados en el que se pueden hacer efectivas 1.097,73 Unidades de Aprovechamiento. Linda: Al norte, con terrenos de "Hefagra Hermandad Farmacéutica Sociedad Cooperativa", Sur, con vial número 1; Este, con vial número 3; y Oeste, con Parcela número 3 propiedad del Ayuntamiento de Granada destinada a Area de Juego.

- 1 -

Gran Coolán 22 - 24. 18002 GRANADA - www.granada.org



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



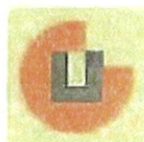
Finca número 26346: URBANA: PARCELA NUMERO DIECIOCHO.- Situada en término de Granada, en el Plan Parcial P-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con uso pormenorizado según dicho Plan Parcial de "INDUSTRIA URBANA SINGULAR", con una superficie de solar de seiscientos sesenta y siete metros, veinticuatro decímetros cuadrados, en el que se pueden hacer efectivas 326,55 Unidades de Aprovechamiento. Linda: Al norte, con terrenos de "Hefagra Hermandad Farmacéutica Sociedad Cooperativa"; Sur, con la parcela Parcela número 17; Este, con vial número 3; y Oeste con terrenos de "Hefagra Hermandad Farmacéutica Sociedad Cooperativa".

Finca número 26344: URBANA: PARCELA NUMERO DIECISIETE.- Situada en término de Granada, en el Plan Parcial P-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con uso pormenorizado según dicho Plan Parcial de "INDUSTRIA URBANA SINGULAR", con una superficie de solar de ciento ochenta y nueve metros, sesenta decímetros cuadrados, en el que se pueden hacer efectivas 92,79 Unidades de Aprovechamiento. Linda: Al norte, con parcela número 18; Sur, con la parcela Parcela número 16; Este, con vial número 3; y Oeste con terrenos de "Hefagra Hermandad Farmacéutica Sociedad Cooperativa".

Finca número 26290: URBANA: EDIFICIO.- Situado en Granada, en el Pago de los Montones, destinado a taller mecánico, en la planta semisotano, con una superficie de tres mil ciento ochenta y seis metros cuadrados, en forma de L, donde se instalan el almacén de recambios, talleres, y servicios comunicados a través de una rampa y de una escalera con otra nave en planta baja, donde se ubica la parte de acceso a vivienda del portero con una superficie de setenta y dos metros cuadrados, y servicios con ciento sesenta y dos metros cuadrados, teniendo la expresada nave una superficie tres mil ciento ochenta y seis metros cuadrados, con inclusión de la citada vivienda y portero. El resto de la superficie hasta la totalidad del solar u ocho mil ciento cincuenta y dos metros tres decímetros cuadrados, rodea a lo construido y esta sin edificar. Linda: Frente, camino de Pinos Puente; derecha entrando, herederos de Don José Méndez Bellido y Don Manuel Vilchez Camareno; izquierda, herederos de Doña Gador González Méndez y Doña María Cruz Soriano Méndez, Y espalda, Don Francisco Díaz Vilchez, y además después de las segregaciones realizadas, pasa además a lindar por los vientos Sur Este y Oeste con la segregada número "2" y Este con la segregada número "3". Esta finca y especialmente sus edificaciones se destinan, desde que fue adquirida, a Almacén distribuidor de especialidades farmacéuticas, productos químicos y ortopedia.

Dichas fincas registrales se corresponde con la siguiente Parcelas Catastrales:

Finca registral 26342 corresponde con parcela catastral 4169205VG4146G0001IK
Finca registral 26346 corresponde con parcela catastral 4169203VG4146G0001DK
Finca registral 26344 corresponde con parcela catastral 4169204VG4146G0001XK
Finca registral 26290 corresponde con parcela catastral 4169202VG4146G0001RK



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



-II-

Dichas fincas se encuentran libres de cargas y gravámenes, con excepción de la finca nº 26290, según Inscripción 8ª en el Registro de la Propiedad de Granada nº 2, que se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de la Entidad HEFAGRA Hermandad Farmacéutica Granadina Sociedad Cooperativa, por un precio aplazado de 5.563.793,10 euros (CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON DIEZ CENTIMOS DE EURO).

De la anterior cantidad, según Certificado del representante de HEFAGRA, SCA, fechado en Santa Fé, el 23 de septiembre de 2009, se abonó a HEFAGRA, S.C.A., el día 4 de agosto de 2009, la cantidad de 2.584.000 euros (DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL EUROS), por parte de la U.T.E. "Inversiones Area Sur, S.L." y "Forum de Negocios del Sur, S.L.", quedando pendiente la cantidad de 2.979.793,10 euros (DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON DIEZ CENTIMOS DE EURO), que según acuerdo entre las partes se abonará en un periodo máximo de tres años a contar desde el 31 de julio de 2009, devengando un tipo de interés igual al que HEFAGRA, SCA, satisfaga, en cada momento de lo que dure el aplazamiento, por la póliza de crédito que tiene concertada con la Caja Rural de Granada.

Todo lo cual se acredita con los certificados registrales y demás documentación adjunta al presente convenio.

Que la parcela en donde se asentaban las antiguas instalaciones de la Hermandad Farmacéutica de Granada, con una superficie de 10.590 m² de propiedad privada según plano aportado por la propiedad en fecha 8 de octubre de 2010, se encuentra clasificada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada vigente (PGOU) como suelo urbano consolidado, constituyendo en la actualidad un residuo urbano junto a la entrada de la Ciudad por la vía de Circunvalación en donde se asienta una nave en la que no se desarrolla ninguna actividad, y que, por tanto, ofrece un aspecto de abandono.

Las condiciones urbanísticas actuales son las siguientes:

Calificación:	Industrial en manzana
Edificabilidad:	1 m ² c / m ² s
Parcela mínima:	200 m ² , y lindero frontal de 8 m. mínimo
Alturas:	2 plantas
Ocupación:	75%

-III-

- 3 -

Gran Copilón 22 - 24. 18002 GRANADA. www.granada.org



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Los propietarios del suelo de este ámbito han mostrado a la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras su intención de desarrollarlo urbanísticamente, transformando el uso del suelo de industrial a terciario y generando más edificabilidad de la actualmente permitida por el PGOU. Por su parte el Organismo Autónomo, en aras del interés general, dada la ubicación de entrada a la Ciudad y la desaparición de la actividad anterior pretende para ello impulsar el cambio sugerido con objeto de que se proceda a sustituir la edificación existente por un inmueble más acorde con la imagen de ciudad que se desea alcanzar.

-IV-

Dada la situación estratégica donde se ubican los terrenos, al tratarse de una de las entradas más importantes de la Ciudad, se pretende que la construcción a desarrollar tenga la imagen de una edificación singular propia de su enclave como cierre de límite de la ciudad residencial.

Con los parámetros urbanísticos actuales no es posible alcanzar dicho objetivo, de ahí que tanto las empresas propietarias del suelo como la Gerencia Municipal propongan un cambio de uso a Terciario (actualmente compatible con la normativa vigente, por lo que su viabilidad es clara), un incremento de la edificabilidad que haga viable la implantación de un edificio simbólico, y por consiguiente una modificación de los parámetros urbanísticos aplicables al ámbito.

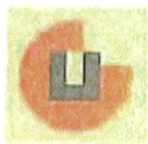
Las Empresas propietarias del suelo Inversiones Area Sur, S.L. – Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82, en cumplimiento del acuerdo se comprometen a la presentación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, de la correspondiente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística que recoja todas las innovaciones descritas de cambio de uso de industrial a terciario, incremento de aprovechamiento y ordenación del ámbito según los siguientes parámetros:

Calificación:	Terciario
Edificabilidad:	2,2776 m ² c/m ² s
Condiciones de Ordenación:	A definir en la Innovación-Modificación del PGOU

-V-

La innovación del planeamiento en cuanto a la edificabilidad propuesta conlleva un incremento de aprovechamiento, que deberá sujetarse a las determinaciones establecidas por el artículo 36.2 a) 2º de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía por el cual se deben establecer por dicho instrumento las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, sin deteriorar la proporción existente. En cumplimiento de este apartado se procederá a generar en el ámbito de la parcela las cesiones necesarias considerando el uso Terciario del suelo propuesto, y por tanto detrayendo de la superficie el 14%, al aplicar los estándares previstos en el artículo 17.1 2º b) de la LOUA, de forma que dicho 14% se destine a suelo dotacional público.

INNOVACIÓN - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL A TERCIARIO OFICINA



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Por tanto, la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística deberá proponer el siguiente incremento de aprovechamiento cuantificado según el siguiente cuadro:

ESTADO	CONVENCION	SUPERFICIE m ²	Edificabilidad m ² /ha	Coefficiente de Ponderación	Aprovechamiento m ² U.A.
Actual	Industrial	10.590,00	1,0000	0,80	8.472
Propuesta	Terciario	9.107,40	2,2776	1,00	20.743
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO					12.271

Con la tramitación del documento el total de los aprovechamientos lucrativos se estructurarán de la siguiente forma:

- Privados..... 8.472,00 UU.A.
- Excesos..... 12.271,00 UU.A.

-VI-

El precio de adquisición al municipio de la unidad de aprovechamiento se fija en 500,00 Euros + IVA (18% sobre 500 €), según propuesta de la parte interesada que consta en el borrador del Convenio adjunto a la solicitud, y que queda justificado según informe de los servicios técnicos de la Subdirección de Gestión de fecha 28 de julio de 2010.

Por lo tanto, según se recoge en el expositivo anterior el aprovechamiento a adquirir al municipio sería un total de 12.271 UU.A., lo que ascendería a un total de 7.239.890 €, de los cuales 1.104.390 € corresponden al IVA de la operación, con destino al correspondiente Patrimonio Municipal de Suelo.

Las partes, de conformidad con lo manifestado, acuerdan suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, con arreglo a las siguientes,

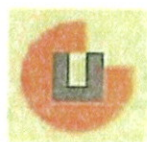
ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente convenio urbanístico el desarrollo del ámbito de suelo denominado HEFAGRA, con referencia catastral 4169101, correspondiente a las fincas registrales del Registro de la Propiedad núm. 2 de Granada: número 26342, número 26346, número 26344, número 26290, con un total de 10.590 m² de titularidad privada, para transformar el uso parmenorizado previsto por el PGOU como suelo industrial, a un nuevo uso de terciario mas acorde con la situación estratégica donde se ubica, incrementar la edificabilidad materializable y definir los parámetros urbanísticos que favorezcan la implantación de un edificio de carácter singular, previa tramitación de una Innovación Modificación del PGOU por la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras.

- 5 -

Gran Capitán 22 - 24. 18002 GRANADA. www.granada.org

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN
ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE
CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL A TERCIARIO OFICINA



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



SEGUNDA.- Las Empresas Inversiones Area Sur, S.L. – Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82, propietarias del ámbito, se comprometen a la presentación de la correspondiente Innovación Modificación del PGOU para transformación de uso, incremento de edificabilidad y fijación de las condiciones de ordenación para el desarrollo del ámbito, según el Expositivo V., en el plazo máximo de un mes contado desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, tras la firma del presente Convenio.

Transcurrido dicho plazo sin que se presente el citado documento, el presente Convenio quedará resuelto automáticamente, sin necesidad de requerimiento alguno en tal sentido.

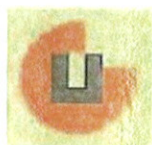
TERCERA.- La Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, se compromete a la tramitación de la referida Innovación Modificación del PGOU, de la forma más rápida posible, siempre que se de cumplimiento a la normativa que resulte de aplicación.

CUARTA.- Las Empresas Inversiones Area Sur, S.L. – Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82, se comprometen a la adquisición del aprovechamiento previsto en el Expositivo VI, de la siguiente forma y tiempo:

1. En el plazo máximo de quince días desde la recepción de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Convenio por la Junta de Gobierno Local se depositarán, en la Tesorería de la Gerencia de Urbanismo, avales solidarios de entidad financiera, de duración indefinida, en los que constará expresamente la renuncia de ésta al beneficio de excusión del patrimonio del deudor, debidamente bastanteados por la Asesoría Jurídica Municipal, por las siguientes cantidades: 1.104.390 €, 2.013.440,91 € y 2.013.440,91 €, en garantía del pago de los aprovechamientos urbanísticos a adquirir del Ayuntamiento dimanantes del presente convenio y que se harán efectivos por las avalistas a primer requerimiento de la Administración.

Transcurrido dicho plazo sin que por la UTE interesada se hayan aportado las citadas garantías, el presente convenio quedará automáticamente resuelto, sin necesidad de requerimiento previo en tal sentido y sin concesión de plazo alguno de gracia o cortesía.

No es necesario prestar aval por el importe de 2.108.618 € (18% IVA incluido), ya que dicha cantidad se corresponde con la transmisión que El Patal efectuará a la UTE suscribiente del presente convenio del derecho de crédito que a su favor tendrá contra la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, que sirve de garantía, proveniente de la liquidación de las obras de la Avda. de la Constitución (proyecto complementario y liquidación de dichas obras) pendientes de reconocimiento extrajudicial por este Organismo Autónomo, reconocimiento que tendrá lugar una vez se cuente con financiación a tal fin, constituida con los ingresos provenientes de este Convenio, a la firmeza de la aprobación definitiva de la Innovación del PGOU que se llevará a cabo para dar cumplimiento legal al mismo.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

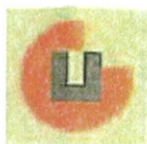
2. Las cantidades anteriores, que suman un total de SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS (7.239.890 €), correspondiente al valor total del aprovechamiento a adquirir se harán efectivas de la siguiente forma:

- El importe del primer pago, cifrado en 3.213.008,17 €, constituido por la suma del IVA de la operación, más la cantidad coincidente con el crédito que ostentará frente a la Gerencia de Urbanismo por el citado reconocimiento extrajudicial, se hará efectivo mediante ingreso del IVA en la cuenta corriente de titularidad de este Organismo que se designe, y el resto por compensación.
- El pago del resto de las cantidades hasta alcanzar la suma total antes referida se efectuará por parte de la propiedad mediante el ingreso en la cuenta bancaria de titularidad de la Gerencia de Urbanismo que se designará a tales efectos, con anterioridad a las fechas que a continuación se indican, sin necesidad de requerimiento previo por parte de la Administración.

El calendario de pagos será el siguiente:

- El pago de la primera cantidad, 3.213.008,17 €, se efectuará antes de transcurridos quince días desde la publicación en el Boletín oficial de la aprobación definitiva de la Innovación.
- El pago de la segunda cantidad por 2.013.440,91 € se efectuará, con anterioridad a la solicitud de la licencia de obras y en todo caso, antes del 15 de Marzo de 2011.
- El pago de la tercera y última cantidad, igualmente por 2.013.440,91 €, tendrá lugar en el primero de los dos plazos siguientes:
 - En el plazo de 60 días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia urbanística de edificación.
 - En todo caso, antes del 15 de noviembre de 2011.
- Si llegadas dichas fechas no se hubiera producido la aprobación definitiva de la Innovación, el ingreso por Inversiones Area Sur, S.L. – Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82 de las cantidades antes indicadas se realizará, en cualquier caso, antes de transcurridos quince días desde la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la citada aprobación definitiva.

Vencidos los plazos señalados anteriormente para los citados ingresos, de no haberse producido aquéllos, la Gerencia de Urbanismo requerirá a la entidad avalista el pago de la deuda vencida y no satisfecha sin más trámite que la constatación de este hecho.



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



Expte. nº.- 9.951/10. Convenio urbanístico de planeamiento en parcela de Plan Parcial P-28 –HEFAGRA-.

NOTIFICACIÓN ACUERDO JUNTA DE
GOBIERNO LOCAL

Por la presente comunico a Vd., que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el pasado día once de febrero de dos mil once, adoptó entre otros acuerdos el de rectificación de error material existente en la segunda estipulación del texto del Convenio Urbanístico de planeamiento referenciado arriba, que literalmente dice:

"En relación al expediente núm. 9.951/10 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, sobre **Convenio Urbanístico de Planeamiento en parcela sita en Plan Parcial P-28, en Avda. de Andalucía, antiguas instalaciones de HEFAGRA**, aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de enero de 2011; al amparo de lo previsto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y aceptando informe- propuesta de la Subdirección de Planeamiento, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes acuerda:

Primero.- Rectificar error material existente en la segunda ESTIPULACIÓN del texto del Convenio, que se sustituye en su integridad por el siguiente texto:

"Las Empresas Inversiones Area Sur, S.L. – Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82, propietarias del ámbito, se comprometen a la presentación de la correspondiente Innovación Modificación del PGOU para transformación de uso, incremento de edificabilidad y fijación de las condiciones de ordenación para el desarrollo del ámbito, según el Expositivo V., en el plazo máximo de un mes contado desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, tras la firma del presente Convenio.

Transcurrido dicho plazo sin que se presente el citado documento, el presente Convenio quedará resuelto automáticamente, sin necesidad de requerimiento alguno en tal sentido."

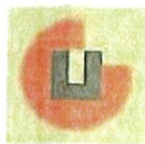
Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo mediante notificación personal a los interesados."

Contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente del recibí de la presente notificación ante la Junta de Gobierno Local; o bien directamente el Recurso Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al recibí de la presente notificación.

Gran Capitán 22 - 24. 18002 GRANADA. www.granada.org

Gran Capitán 22 - 24. 18002 GRANADA. www.granada.org

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL A TERCIARIO OFICINA



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

En el caso de interponerse el Recurso de Reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el Recurso Contencioso Administrativo, sino hasta la resolución expresa o presunta del mismo. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso o medio de impugnación que considere conveniente."

Granada, 24 de Febrero de 2011.
LA SECRETARÍA GENERAL, P.D.
LA SUBDIRECTORA,



Pdo. M^a Paz Spínola Merino.

2.- Sr. D. Enrique Legeren Félix y otro, en rep. de FORUM DE NEGOCIOS DEL SUR, S.L., Avda. de Andalucía s/n. Polígono "El Florio", Parcela 74. C.P. 18020 GRANADA

Gran Capitán 22 - 24. 18002 GRANADA. www.granada.org

ANEJO.3. CONVENIO URBANÍSTICO HEFAGRA. APROBACIÓN DEFINITIVA.
EXPEDIENTE Nº 9951/10_ PUBLICACIÓN EN EL BOP GRANADA Nº 68, 8 ABRIL 2011.

Página 80

Granada, viernes, 8 de abril de 2011

B.O.P. número 68

d.- Que con las superficies destinadas actualmente a los Colegios se cumplirían los estándares de reservas de suelo que serían obligatorios para el Sector.

e.- Que obligatoriamente los suelos habrán de ser destinados a equipamiento deportivos o espacios libres de uso y titularidad pública.

f.- Que previamente a cualquier actuación de ese tipo, se ha de justificar la conveniencia y oportunidad del cambio.

Por lo anteriormente expuesto y una vez aprobado el Plan Parcial de Ordenación que desarrolla los Sectores PP-01 y PP-02, si las Administraciones Públicas competentes y siempre que se justifique la no necesidad de todo o parte del suelo de uso público destinado a equipamiento docente, se podrá cambiar a equipamiento deportivo así mismo de uso público, con las condiciones de edificación de éste. A estos efectos, se consideran directamente intercambiables los usos de Equipamiento Docente con Equipamiento Deportivo, siempre que sean de titularidad pública. Para ello se ha de tramitar de acuerdo con el procedimiento y publicidad establecidos en el Plan General de Ordenación de Granada.

Granada, octubre de 2010.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

NUMERO 3.762

GERENCIA DE URBANISMO Y OO.MM.
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO.

Expte. nº 9951/10. Convenio urbanístico Hefagra. Aprob. definitiva

EDICTO

El Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada.

HACE SABER: Que una vez se ha procedido al depósito del Convenio Urbanístico de Planeamiento en el correspondiente Registro Municipal, con el nº 26, según se señala en el artículo 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el pasado día 14 de enero de 2011, adoptó acuerdo por el que se aprueba el Convenio de referencia, cuyo tenor literal es el que sigue:

"Examinado expediente de la Gerencia de Urbanismo núm. 9.951/10, sobre Convenio Urbanístico de Planeamiento para transformación del uso en parcela sita en Plan Parcial P-28, Avda. De Andalucía, (antiguas instalaciones de HEFAGRA); que tiene como objetivo el desarrollo del ámbito de suelo denominado HEFAGRA, que se corresponde con las siguientes fincas registrales y catastrales:

Finca registral 26342 corresponde con parcela catastral 4169205VG4146G0001IK

Finca registral 26346 corresponde con parcela catastral 4169203VG4146G0001DK

Finca registral 26344 corresponde con parcela catastral 4169204VG4146G0001XK

Finca registral 26290 corresponde con parcela catastral 4169202VG4146G0001RK

Con una superficie total de 10.590 m2, de titularidad privada, para transformar el uso pormenorizado previsto por el PGOU como suelo industrial a uso de terciario, más acorde con la situación estratégica donde se ubica, incrementar la edificabilidad materializable y definir los parámetros urbanísticos que favorezcan la implantación de un edificio de carácter singular, previa tramitación de una Innovación-Modificación puntual del PGOU; siendo los otorgantes, Don Roberto García Arrabal, y Don Enrique Legerén Félix, cuyos DNI están indicados en el expediente, en representación de la Entidad Mercantil Inversiones Area Sur, S.L. y Forum de Negocios del Sur, S.L. U.T.E., y Dª Isabel María Nieto Pérez, Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Granada y Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras; una vez se aprobó inicialmente por Decreto de la Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, con fecha 11 de octubre de 2010, y publicado en el BOP núm. 214 de fecha 9 de noviembre de 2010, habiéndose remitido al Tablón de Edictos Municipal con fecha 28 de octubre de 2010 para sometimiento al trámite de información pública, no habiéndose presentado alegaciones durante dicho trámite; aceptando propuesta de la Subdirección de Planeamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud de las competencias conferidas en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local, y en los mismos términos el artículo 18.1.d) del Reglamento Orgánico Municipal, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes, acuerda:

Primero.- Aprobar el Convenio Urbanístico que tiene por objeto el desarrollo del ámbito de suelo denominado HEFAGRA, que se corresponde con las siguientes fincas registrales y catastrales:

Finca registral 26342 corresponde con parcela catastral 4169205VG4146G0001IK

Finca registral 26346 corresponde con parcela catastral 4169203VG4146G0001DK

Finca registral 26344 corresponde con parcela catastral 4169204VG4146G0001XK

Finca registral 26290 corresponde con parcela catastral 4169202VG4146G0001RK

De una superficie total de 10.590 m2, de titularidad privada, para transformar el uso pormenorizado previsto por el PGOU como suelo industrial a uso de terciario, más acorde con la situación estratégica donde se ubica, incrementar la edificabilidad materializable y definir los parámetros urbanísticos que favorezcan la implantación de un edificio de carácter singular, previa tramitación de una Innovación-Modificación del PGOU; siendo los otorgantes, Don Roberto García Arrabal, y Don Enrique Legerén Félix, cuyos DNI se indican en el expediente, en representación de la Entidad Mercantil Inversiones Area Sur, S.L. y Forum de Negocios del Sur, S.L. U.T.E., y Dª Isabel María Nieto Pérez, Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Granada y Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras.

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL A TERCIARIO OFICINA

B.O.P. número 66

Granada, viernes, 8 de abril de 2011

Página 81

cia Municipal de Urbanismo y Obras, cuyo texto completo obra en el expediente, constando de seis expondos, y cuatro estipulaciones.

- Ambito de aplicación del Convenio: Ambito de suelo denominado HEFAGRA, con las referencias registrales y catastrales antes indicadas, con un total de 10.590 m2, situada en la Avda. de Andalucía, Plan Parcial P-28.

- Objeto del Convenio:

* Compromiso municipal de proceder a la innovación modificación del PGOU para transformación de uso, incremento de edificabilidad y fijación de las condiciones de ordenación para el desarrollo del ámbito según los siguientes parámetros:

- Calificación: Terciario

- Edificabilidad: 2.2776 m2/m2

- Condiciones de Ordenación: A definir en la Innovación-modificación puntual del PGOU

El aumento de edificabilidad propuesto conlleva un incremento de aprovechamiento, que debe sujetarse a las determinaciones establecidas por el artículo 36.2 a) 2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que es necesario establecer las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, por lo que en cumplimiento de lo previsto en el artículo 17.1.2ª b) de la L.O.U.A., se restará de la superficie el 14% para su destino a suelo dotacional público.

Por tanto, la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística deberá proponer el siguiente incremento de aprovechamiento cuantificado según el siguiente cuadro:

ESTADO	Calificación	Superficie en m2	Edific. en m2/m2	Coficiente de ponderación	Aprov. en UUA
Actual	Industrial	10.590,00	1,0000	0,80	8.472
Propuesto	Terciario	9.107,40	2.2776	1,00	20.743
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO				12.271	

Con la tramitación del documento el total de los aprovechamientos lucrativos se estructurarán de la siguiente forma:

- Privados: 8.472,00 UUA.

- Excesos: 12.271,00 UUA.

- Plazo de vigencia del Convenio: hasta su total cumplimiento.

Segundo.- Encomendar a la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, la gestión de los recursos pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo generados por este Convenio, en los términos del informe del Interventor General que obra en el expediente.

Tercero.- Según el texto del convenio, el calendario de pagos será el siguiente:

- El pago de la primera cantidad, 3.213.008,17 euros, se efectuará antes de transcurridos quince días desde la publicación en el Boletín oficial de la aprobación definitiva de la Innovación.

- El pago de la segunda cantidad por 2.013.440,91 euros se efectuará, con anterioridad a la solicitud de la licencia de obras y en todo caso, antes del 15 de marzo de 2011.

- El pago de la tercera y última cantidad, igualmente por 2.013.440,91 euros, tendrá lugar en el primero de los dos plazos siguientes:

* En el plazo de 60 días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia urbanística de edificación.

* En todo caso, antes del 15 de noviembre de 2011.

- Si llegadas dichas fechas no se hubiera producido la aprobación definitiva de la Innovación, el ingreso por Inversiones Area Sur, S.L. - Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82 de las cantidades antes indicadas se realizará, en cualquier caso, antes de transcurridos quince días desde la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la citada aprobación definitiva.

Vencidos los plazos señalados anteriormente para los citados ingresos, de no haberse producido aquéllos, la Gerencia de Urbanismo requerirá a la entidad avalista el pago de la deuda vencida y no satisfecha sin más trámite que la constatación de este hecho.

Conforme se vayan materializando los pagos se procederá a la devolución de los avales que los garantizaban, en el plazo de un mes desde que aquéllos hayan terminado lugar.

El importe derivado de los pagos referidos se deberá integrar en el Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Granada según lo dispuesto en el artículo 30.2.3ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto.- Inscribir, tras su firma, el presente Convenio en el Registro Público de Convenios Urbanísticos de este Ayuntamiento, publicándose posteriormente en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos establecidos en el apartado 3 del artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quinto.- Facultar al Vicepresidente de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales para la firma de cuanta documentación sea precisa para cumplimentar este acuerdo.

Sexto.- Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente.

Asimismo, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha once de febrero de dos mil once, se rectificó error material existente en el texto del Convenio aprobado, con el siguiente tenor literal:

"En relación al expediente núm. 9.951/10 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, sobre Convenio Urbanístico de Planeamiento en parcela sita en Plan Parcial P-28, en Avda. de Andalucía, antiguas instalaciones de HEFAGRA, aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de enero de 2011; al amparo de lo previsto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y aceptando informe- propuesta de la Subdirección de Planeamiento, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes acuerda:

Primero.- Rectificar error material existente en la segunda estipulación del texto del Convenio, que se sustituye en su integridad por el siguiente texto:

"Las Empresas Inversiones Area Sur, S.L. - Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82, propietarias del ámbito, se comprometen a la presentación de la correspondiente Innovación Modificación del PGOU para transformación de uso, incremento de edificabilidad y fijación de las condiciones de ordenación para el desarrollo

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL A TERCARIO OFICINA

Página 82

Granada, viernes, 8 de abril de 2011

B.O.P. número 68

llo del ámbito, según el Expositivo V., en el plazo máximo de un mes contado desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, tras la firma del presente Convenio.

Transcurrido dicho plazo sin que se presente el citado documento, el presente Convenio quedará resuelto automáticamente, sin necesidad de requerimiento alguno en tal sentido."

Segundo.- Dar traslado del presente acuerdo mediante notificación personal a los interesados."

Por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público para general conocimiento indicando que contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo recurso de Reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, ante la Junta de Gobierno Local; o bien directamente el recurso Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al recibí de la presente notificación.

En el caso de interponerse el recurso de Reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el recurso Contencioso-Administrativo, sino hasta la resolución expresa o presunta del mismo. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso o medio de impugnación que considere conveniente.

Granada, 24 de marzo de 2011.- La Vicepresidenta de la Gerencia de Urbanismo y OO.MM., fdo.: Isabel Nieto Pérez.

NUMERO 3.572

AYUNTAMIENTO DE GUADIX (Granada)

Subvenciones en materia de cultura 2011

EDICTO

La Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria celebrada el día 11 de marzo de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Aprobar las bases de la convocatoria de subvenciones en materia de Cultura para el ejercicio 2011.

Exponer dichas bases en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento.

Conceder un plazo de treinta días naturales, para presentación de solicitudes contados a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con la base 3 de la convocatoria.

El expediente se encuentra de manifiesto y podrá ser consultado en la Secretaría General del Ayuntamiento, en horario de oficina.

Guadix, 24 de marzo de 2011.-El Alcalde-Presidente, fdo.: Santiago Pérez López.

AYUNTAMIENTO DE MORELEDA DE ZAFAYONA (Granada)

Información al público proyecto de actuación

EDICTO

Admitido a trámite, por resolución de la Alcaldía de fecha 25 de marzo de 2011, el proyecto de actuación promovido por la mercantil Reciclado y Excavaciones Calma, S.L., para la "implantación de planta de valorización y reciclados de residuos inertes" en suelo no urbanizable, con emplazamiento en la parcela 4 del polígono 12 del catastro de rústica de este municipio, el expediente se somete a información pública por plazo de veinte días hábiles, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto, durante los cuales cualquier persona podrá examinar dicho expediente en la Secretaría del Ayuntamiento y formular las alegaciones que estime pertinentes.

Lo que se hace público para general conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 43.1. c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Moreda de Zafayona, 25 de marzo de 2011.-La Alcaldesa, fdo.: Carolina Fraguas Castro.

NUMERO 3.717

AYUNTAMIENTO DE PINOS PUENTE (Granada)

Cese personal de confianza

EDICTO

D. Vicente Mario García Castillo, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Pinos Puente (Granada).

HACE SABER: Que mediante resolución de Alcaldía número 337/2007, "Nombramiento Personal de Confianza y Concejal con dedicación parcial" se designó a D^a Remedios Jiménez Muñoz como representante de la Alcaldía en el anejo de Zujaira.

Visto lo que antecede y en virtud de lo dispuesto en la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local,

RESUELVO:

- Primero: Revocar mediante Decreto 204/2011 de fecha 31/03/2011, la designación de D^a Remedios Jiménez Muñoz, como personal de confianza de esta Alcaldía en el anejo de Zujaira, dejando de percibir las retribuciones que viene devengando como representante de la misma.

Pinos Puente, 31 de marzo de 2011.- (Firma ilegible).

ANEJO.4. REFERENCIAS A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. (BOJA Nº 154 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2002).

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrán llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deber ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrán realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1ª. La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en esta.

2ª. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deber contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro. En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones Públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesidad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

3ª. Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4ª. Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de

localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

c) En suelo con uso característico turístico, entre el veinticinco y el treinta por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el veinte por ciento del sector a parques y jardines, y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de estos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o este resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de estos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

4. A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.

5. En las Áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, as. Como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

6. En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público; hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral

se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección.

7. Reglamentariamente se determinará:

a) La densidad y, en su caso, edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1.ª de este artículo, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.

b) Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.

c) La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones previstas en el apartado 1.2.a entre los diferentes tipos de estas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector, así como la precisión de las condiciones y el alcance del incremento.

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL, CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PREVIAS.

Artículo 1.1.5. Modificaciones del Plan General.

1.- Se considera como modificación de elementos del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No alcanzarán la consideración de modificaciones del Plan General:

a) Las alteraciones no sustanciales de las determinaciones del Programa de Actuación, según lo dispuesto en el art. anterior.

b) La delimitación de unidades de ejecución no previstas expresamente en el Plan General.

c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas. En particular, se considerarán así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.

Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones, por el planeamiento de desarrollo, de las determinaciones no vinculantes, expresadas en las fichas de planeamiento del presente Plan General.

d) Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales. Tales determinaciones no básicas se refieren a parámetros de forma y no afectan a edificabilidades ni aprovechamientos urbanísticos.

e) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.

f) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

3.- La modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste. Asimismo se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

4.- Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:

a) Puntuales, aquellas modificaciones que no alteran la estructura general y orgánica del territorio ni afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable, y cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Granada, en virtud del artículo 22.1 del Decreto 77/1994 que regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

b) Sustanciales, aquellas que afecten a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación será competencia del Consejero de Obras Públicas y Transportes y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 128 de la LA-1/97, con las particularidades del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.

c) Cualificadas, aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, y que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 4.10º del Decreto 77/1994, de 5 de Abril, de la Junta de Andalucía.

5.- Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento tipo de una o varias Áreas de Reparto, la Memoria deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento tipo y, por tanto la necesidad o no de su alteración.

En Suelo urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento tipo el cálculo excluirá los sectores cuyo instrumento de ordenación cuenta con aprobación definitiva, así como los sistemas generales adscritos a los mismos.

Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentren incluidos por éste Plan General.

TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE CADA CALIFICACIÓN PARA LA DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 6.1.7.

Condiciones generales de implantación y cambios de los usos del Suelo.

6.1.7.1. Condiciones generales de implantación.

1.- La implantación de los diversos usos cumplirá las condiciones, de carácter general y particular establecidas en el presente Título, así como las determinaciones que correspondan a la calificación en que se encuentren ubicados.

2.- Los usos del Suelo contemplados en este Título, podrán implantarse cuando así lo permitan las condiciones de calificación establecidas en el presente documento.

3.- Se definen específicamente las condiciones de implantación para cada uso pormenorizado en las condiciones particulares que se determinan para el mismo, en su caso, en el presente PGOU de Granada.

4.- Las condiciones de los usos establecidas en el presente documento de PGOU de Granada no serán en general de aplicación a los usos existentes anteriores a su aprobación, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos y/o parámetros que se regulan en este Título. No obstante, deberán aplicarse a aquellas obras a realizar en inmuebles existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

No obstante, el presente documento del PGOU de Granada atiende a las situaciones de usos tolerados y usos adaptables existentes, conforme a las definiciones realizadas para los mismos en el presente Capítulo.

5.- En todo caso, sólo podrán implantarse aquellos usos que, por su propia naturaleza o por aplicación de las preceptivas medidas, se atengan a las condiciones impuestas por las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

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 en el apartado número 3 siguiente.

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.

6.1.7.3. Usos pormenorizados del Suelo obligatorios.

1.- 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.
Uso pormenorizado de espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.
Uso pormenorizado de espacios libres: parques urbanos.
Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras urbanas: red viaria.
Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras urbanas: red ferroviaria.
Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas: transportes y comunicaciones.
Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas.
Uso pormenorizado terciario en instalación singular comercial.
Uso pormenorizado terciario en instalación singular de ocio.

3. - 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.

6.1.7.4. Usos pormenorizados del Suelo correspondientes a cesiones obligatorias obligatorios provenientes del desarrollo del planeamiento.

Los usos del Suelo relacionados con las cesiones obligatorias provenientes de los diversos planeamientos de desarrollo del presente PGOU, no podrán destinarse a otro uso que al otorgado por la figura de planeamiento correspondiente.

Sección 4ª. Uso del Suelo terciario.

Artículo 6.1.12. Uso global terciario.

1.- El uso global terciario engloba al conjunto de aquellas actividades, desarrolladas en centros y/o servicios terciarios, que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, tales como los correspondientes al comercio, la administración, la gestión, las actividades intermedias, los seguros, etc.

2.- **Para sectores de Suelo urbanizable** con asignación de uso global terciario, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados terciarios que no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares comerciales. Se admiten usos pormenorizados residenciales singulares, y un máximo de un veinte por ciento (20%) de suelos destinados a usos pormenorizados residenciales distintos a los residenciales singulares (suelos destinados a usos residenciales de vivienda). Queda prohibida la implantación de usos pormenorizados industriales.

En todo caso, se atenderá a lo dispuesto en las correspondientes fichas de planeamiento

Artículo 6.1.13. Usos pormenorizados terciarios.

1.- El uso pormenorizado terciario comercial comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión.

2.- El uso pormenorizado terciario de oficinas corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero,

de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o los particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

3.- Se entiende por uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo.

Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)

4.- Se entiende por uso pormenorizado terciario de garajes a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento y/o guarda de vehículos.

5.- Dentro del uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares se encuadran aquellas actividades terciarias que por su naturaleza, dimensión, tipo de funciones, tipologías edilicias, etc., suponen un cierto grado de complejidad, desarrollándose por ello sobre parcelas con superficies de dimensión superior a una (1) hectárea, y que responden fundamentalmente a las dos siguientes categorías:

Uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares comerciales.
Destinadas a albergar grandes superficies con uso dominante comercial.

Uso pormenorizado terciario en instalaciones singulares de ocio.
Destinadas a albergar grandes centros con uso dominante lúdico, recreativo o cultural.

Ambas categorías se implantarán sobre Suelos expresamente grafiados con tales usos pormenorizados por el presente PGOU.

TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO DECIMO OCTAVO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TERCIARIO.

Artículo 7.18.1. Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Terciario en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU de Granada.

2.- Los sectores calificados como Terciario, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albayzín y Barrio de San Matías–, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.

3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Artículo 7.18.2. Condiciones particulares de la calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas–, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto de este Título, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

2.- Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superior –manzana–, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente

Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

3.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 7.18.3. Condiciones de intervenciones con calificación de Terciario para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de actuaciones terciarias con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario en instalación singular comercial singular o terciario en instalación singular de ocio sobre parcelas con calificación de terciario asimilable para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto en relación a las tipologías mixtas en el artículo 7.13.13. de la presente normativa.

Artículo 7.18.4. Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a TERCIARIO COMERCIAL, TERCIARIO DE OFICINAS, TERCIARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN, y TERCIARIO DE GARAJES.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

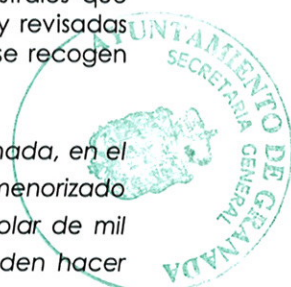
- Residencial singular.

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL A TERCIARIO OFICINA

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.





ANEJO 5. INFORMACIÓN REGISTRAL

En la documentación del Convenio suscrito se recogen todas las fincas registrales que componen la parcela objeto de la presente Innovación, habiendo sido contrastadas y revisadas por la gerencia de Urbanismo con carácter previo a la firma del mismo, no obstante se recogen también en este documento.

Finca número 26342: URBANA: PARCELA NUMERO DIECISÉIS.- Situada en término de Granada, en el Plan Parcial P-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con uso pormenorizado según dicho Plan Parcial de "INDUSTRIA URBANA SINGULAR", con una superficie de solar de mil setecientos sesenta metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados en el que se pueden hacer efectivas 1.097,73 Unidades de Aprovechamiento. Linda: Al norte, con terrenos de "Hefagra Hermandad Farmacéutica Sociedad Cooperativa"; Sur, con vial número 1; Este, con vial número 3; y Oeste, con Parcela número 3 propiedad del Ayuntamiento de Granada destinada a Área de Juego.

Finca número 26346: URBANA: PARCELA NUMERO DIECIOCHO.- Situada en término de Granada, en el Plan Parcial P-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con uso pormenorizado según dicho Plan Parcial de "INDUSTRIA URBANA SINGULAR", con una superficie de solar de seiscientos sesenta y siete metros, veinticuatro decímetros cuadrados, en el que se pueden hacer efectivas 326,55 Unidades de Aprovechamiento. Linda: Al norte, con terrenos de "Hefagra Hermandad Farmacéutica Sociedad Cooperativa"; Sur, con la parcela Parcela número 17; Este, con vial número 3; y Oeste con terrenos de "Hefagra Hermandad Farmacéutica Sociedad Cooperativa".

Finca número 26344: URBANA: PARCELA NUMERO DIECISIETE.- Situada en término de Granada, en el Plan Parcial P-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con uso pormenorizado según dicho Plan Parcial de "INDUSTRIA URBANA SINGULAR", con una superficie de solar de ciento ochenta y nueve metros, sesenta decímetros cuadrados, en el que se pueden hacer efectivas 92,79 Unidades de Aprovechamiento. Linda: Al norte, con parcela número 18; Sur, con la parcela Parcela número 16; Este, con vial número 3; y Oeste con terrenos de "Hefagra Hermandad Farmacéutica Sociedad Cooperativa".

Finca número 26290: URBANA: EDIFICIO.- Situado en Granada, en el Pago de los Montones, destinado a taller mecánico, en la planta semisótano, con una superficie de tres mil ciento ochenta y seis metros cuadrados, en forma de L, donde se instalan el almacén de recambios, talleres, y servicios comunicados a través de una rampa y de una escalera con otra nave en planta baja, donde se ubica la parte de acceso a vivienda del portero con una superficie de setenta y dos metros cuadrados, y servicios con ciento sesenta y dos metros cuadrados, teniendo la expresada nave una superficie tres mil ciento ochenta y seis metros cuadrados, con inclusión de la citada vivienda y portero. El resto de la superficie hasta la totalidad del solar u ocho mil ciento cincuenta y dos metros tres decímetros cuadrados, rodea a lo construido y esta sin edificar. Linda: Frente, camino de Pinos Puente; derecha entrando, herederos de Don José Méndez Bellido y Don Manuel Vílchez Camareno; izquierda, herederos de Doña Gador González Méndez y Doña María Cruz Soriano Méndez, Y espalda, Don Francisco Díaz Vílchez, y además después de las segregaciones

INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA EN
ANTIGUA PARCELA DE LA HERMANDAD FARMACÉUTICA (HEFAGRA) EN PLAN PARCIAL P-28, PARA CAMBIO DE
CONDICIONES URBANÍSTICAS Y DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL A TERCIARIO OFICINA

realizadas, pasa además a lindar por los vientos Sur Este y Oeste con la segregada número "2" y Este con la segregada número "3".

Esta finca y especialmente sus edificaciones se destina, desde que fue adquirida, a Almacén distribuidor de especialidades farmacéuticas, productos químicos y ortopedia.

Dichas fincas se encuentran libres de cargas y gravámenes, lo cual se acreditó con los certificados registrales adjuntos al convenio suscrito.

Dichas fincas registrales se corresponde con la siguiente Parcelas Catastrales:

Finca registral 26342 corresponde parcela catastral 4169205VG4146G0001IK

Finca registral 26346 corresponde parcela catastral 4169203VG4146G0001DK

Finca registral 26344 corresponde parcela catastral 4169204VG4146G0001XK

Finca registral 26290 corresponde parcela catastral 4169202VG4146G0001RK