

VALIDO

3252/16

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

20 DIC 2019

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

06 MAR. 2020



26 MAY. 2017

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

**INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO POR
ERROR EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-26 "PIEDRA SANTA"**

REG.MPAL.Nº

368

REG.AUT.Nº

Documento Teórico

→ 1). Corregir los errores numéricos detectados en la ficha UEA-26 por receptor la aptitud física debe fijarse a partes b) parcelas adjudicadas en Prop. Modif. Repres. apuntando el apror. ~~de~~ materializable al de derecho.

① P. Repres U-2 Plan Especim J. Noticias 5/10/96

② P.GOU → Repri Centro
U-2 incluida en A-26

③ P. Repres A-26 aprob. J.G.L 2/03/07
Ne corre

~~Revisión~~

Gran Inf. Cultura

22/12/95
① 1er P.R. → edif. 1812'47m² incluí R.P.

② 26/07/92
Se aprueba Repri Centro con aprovechamiento materializable de 1625m² y apr derecho ~~de~~ 1784m²

③ 2/03/07 P.R. → 1811'97m²

④ Doc. Inven. Repri AI 3/07/09 aprueba
aprov materializable de 1752'89m², derecho de 1812'47
deferente.

06 pts

- Aprob. Exp. Real de la parcela
 - Posibilidad de materialización Aprob. ~~Derecho~~ ~~posibilidad~~ ocup. 100% P.B
-

- Encom. en ficha VA -26 para recop. la realidad física.

P.E $\rightarrow$ 1985 $\rightarrow$ U-2

P.Reporcele $\rightarrow$ Aprob. 25/10/96

P.GOU'01

* A-26

P.Reporcele $\rightarrow$ 1.9.2 aprob. $\rightarrow$ 2/03/07

Superficies

P.E Centro $\rightarrow$ 839'00 m²

P.Repor $\rightarrow$ 851'67 m²

Aprovechamiento

P.E. Centro $\rightarrow$ 1.625'00 con 2'4 m²/m²

P.Repor $\rightarrow$ 1.812'47 con 2'66 m²/m²



**INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE
PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO POR ERROR EN LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN A-26 "PIEDRA SANTA"**

INDICE

1.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN:	3
2.- ANTECEDENTES:	3
3.- PROPUESTA:	5
4.- TRAMITACIÓN:	6
5.- ANEXOS:	7
5.1.- Situación de Patios en el entorno de la U.E. A-26:	8
5.2.- Ficha vigente de la Unidad de ejecución A-26:	9
5.3.- Ficha modificada de la Unidad de ejecución A-26:	11
5.4.- Acuerdo Comisión Provincial del Patrimonio:	13
PLANOS	
Plano 00: U-26 Plan Centro:	17
Plano 01: Modificación Unidad de ejecución A-26:	19
Plano 02: Resumen Objetivos art. 19 L.O.U.A:	21

Arquitectos:

C.VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

CARLOS MONTOYA MORENO



1.- OBJETO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN:

Se redacta la presente Innovación-Modificación del Plan Especial de protección y Catálogo del Área Centro, a petición de Inmobiliaria Luna de Granada S.L., Joalgaba S.L. y Maderas Alfonso S.A. como propietarios de las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución, con objeto de corregir los errores numéricos detectados en la ficha de la U.E. A-26 "Piedra Santa", recogiendo la realidad física de las fincas aportadas y de las parcelas adjudicadas por el Proyecto modificado de reparcelación de dicha Unidad de ejecución, y ajustando en lo posible el aprovechamiento materializable en las parcelas resultantes al de derecho.

2.- ANTECEDENTES:

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución U-2 del Plan Especial San Matías fue aprobado por acuerdo plenario de 25 de octubre de 1996. Posteriormente, esta Unidad de ejecución fue incluida como la A-26 "Piedra Santa" en el Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro, aprobado por acuerdo plenario de 26 de julio de 2002, asignándole las condiciones urbanísticas que se recogen en la ficha correspondiente y en el plano A-26 que se incluyen como Anexos.

El Proyecto modificado de Reparcelación de esta nueva Unidad de ejecución fue aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno local de 2 de marzo de 2007, recogiendo los aprovechamientos de derecho y materializables asignados por el primitivo Proyecto de reparcelación.

Sin embargo, no coinciden las superficies de parcelas adjudicadas ni los correspondientes aprovechamientos señalados en la documentación del Plan Especial y en el Proyecto de reparcelación. Además, el aprovechamiento materializable según las condiciones de ordenación del Plan Especial Centro (3 plantas al 80 % de ocupación, lo que significa una edificabilidad de 2,40 m²/m², equivalente a 1.625 m²) resulta inferior al de derecho asignado por el Proyecto de reparcelación (1.812,47 m²).

Arquitectos:

C.VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

CARLOS MONTOYA MORENO

Realizada por la Propiedad consulta a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico de la delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la junta de Andalucía en Granada, sobre la viabilidad de la Innovación puntual que se propone, incluyendo la ocupación del 100% en Planta Baja de las parcelas resultantes, para poder consolidar el aprovechamiento de derecho asignado por el Proyecto de reparcelación, con fecha 25/02/2.016 se pronunció favorablemente sobre dicha viabilidad, adjuntando el acuerdo de la Comisión al presente documento.

En la tabla siguiente se señalan las superficies de parcelas y los aprovechamientos definidos por el Plan Especial y por el Proyecto de reparcelación.

SUPERFICIES DE PARCELAS ADJUDICADAS

PARCELA	S/ P.E. CENTRO	S/ PROY. REPARC.
A	233,00	120,00
		129,00
B	444,00	432,26
SUP.		
NETA	677,00	681,26
VIARIO	162,00	170,41
TOTAL	839,00	851,67

APROVECHAMIENTOS

PARCELA	S/ P.E. CENTRO	EDIF.	S/ PROY. REPARC.	EDIF.
A	559,00	2,40	307,34	2,56
			330,39	2,56
B	1.066,00	2,40	1.174,74	2,72
TOTAL	1.625,00	2,40	1.812,47	2,66

Arquitectos:

C.VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

CARLOS MONTOYA MORENO

3.- PROPUESTA:

La propuesta que se plantea en la presente Innovación-modificación del Plan Especial Centro consiste en permitir la ocupación del 100 % de las parcelas netas en planta baja, de manera que la edificabilidad resultante sea de 2,60 m2/m2, ajustando así en lo posible el aprovechamiento materializable al de derecho asignado por el Proyecto de reparcelación.

La ocupación del 100% en Planta Baja no supone una excepción ni alteración de las condiciones de ocupación con respecto a la situación consolidada en el entorno de la U.E. como puede comprobarse en el plano catastral que se acompaña, donde se reflejan las distintas situaciones de los patios, reiterando, desde el punto de vista Patrimonial, lo indicado en el acuerdo de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico, en el sentido de que la tipología proyectada se puede considerar mejor adaptada al esquema de Patio-Correra si el Patio arranca en la Planta 1, ya que la Planta Baja no tiene uso residencial sino comercial.

Así mismo se han ajustado las superficies tanto de las parcelas resultantes como del viario de nueva creación al taquimétrico realizado incluyendo dichas superficies en la ficha modificada de la Unidad de Ejecución.

La tabla siguiente refleja las edificabilidades materializables en las parcelas:

PARCELA	SUPERFICIE	PLANTA	SUP. CONST.	OCUPACION	EDIFICABILIDAD
A		BAJA	243,25	100%	
		PRIMERA	194,60	80%	
		SEGUNDA	194,60	80%	
	243,25	TOTAL	632,45		2,60
B		BAJA	435,42	100%	
		PRIMERA	348,34	80%	
		SEGUNDA	348,34	80%	
	435,42	TOTAL	1.132,09		2,60

Arquitectos:

C.VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

CARLOS MONTOYA MORENO

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO POR ERROR EN LA U.E. A-26 "PIEDRA SANTA"



La edificabilidad propuesta (1.764.54 m² en ambas parcelas) queda por debajo del aprovechamiento de derecho asignado por el Proyecto de reparcelación (1.812,47 m²); los promotores y propietarios de las parcelas resultantes, con la aprobación de la presente Innovación, renuncian expresamente al exceso de aprovechamiento (47,93 m²) no materializable en la misma.

4.- TRAMITACIÓN:

La presente Innovación-modificación puntual del Plan Especial de protección y Catálogo del Área Centro seguirá la tramitación prevista por la LOUA, debiendo ser informada por la Consejería de Cultura y dictaminada por la Comisión Técnica interna de seguimiento del Plan Especial Centro.

Granada, Abril de 2.016

LA PROPIEDAD

Inmobiliaria Luna de Granada S.L.

Joalgaba S.L. y Maderas Alfonso S.A.

LOS ARQUITECTOS

ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

CARLOS MONTOYA MORENO.

Arquitectos:

C.VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

CARLOS MONTOYA MORENO

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO POR ERROR EN LA U.E. A-26 "PIEDRA SANTA"



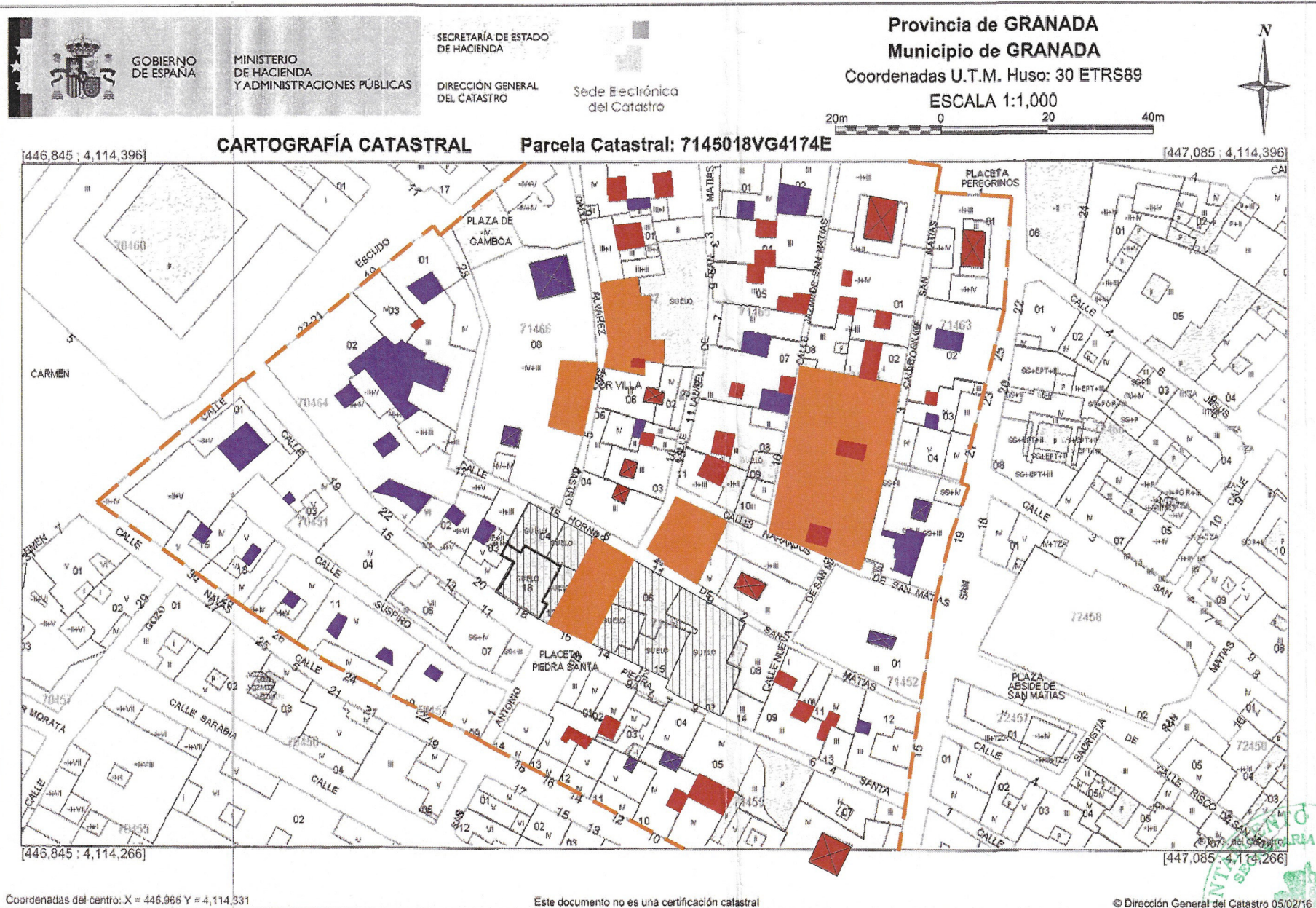
5.- ANEXOS:

5.1.- Tipología de patios en el entorno de la U.E. A-26.

Arquitectos:

C.VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

CARLOS MONTOYA MORENO



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

20 DIC 2019

AYUNTAMIENTO de Granada
SECRETARÍA GENERAL
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

06 MAR. 2020

- ESPACIO PUBLICO NUEVO
- PATIOS HASTA PLANTA BAJA
- PATIOS HASTA PLANTA PRIMERA
- PATIOS HASTA PLANTA BAJA CUBIERTOS CON MONTERA
- PATIOS HASTA PLANTA PRIMERA CUBIERTOS CON MONTERA
- PATIOS CUBIERTOS CON MONTERA

INNOVACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN Y CATALOGO DEL AREA CENTRO
EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-26 "PIEDRA SANTA"

PATIOS EDIFICIOS CIRCUNDANTES

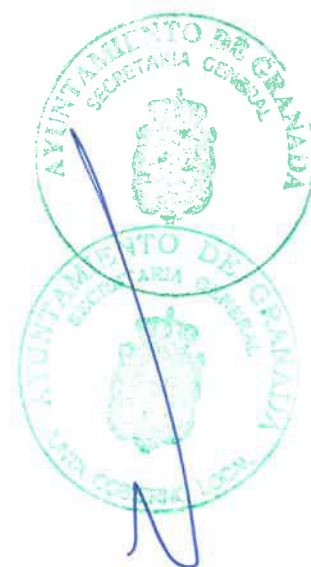
PROPIEDAD: INMOBILIARIA LUNA DE GRANADA S.L, JOALGABA S.L Y MADERAS ALFONSO S.A.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE CARLOS MONTOYA MORENO ARQUITECTOS

Abril 2.016

01

Escala 1/500

**INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO POR ERROR EN LA U.E. A-26 "PIEDRA SANTA"**



5.2.- Ficha vigente de la Unidad de ejecución A-26.

Arquitectos:

C.VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

CARLOS MONTOYA MORENO



Distrito: **Centro** Área Reparto: **C-9** Hoja N°: **O-6**

Referencias Catastrales

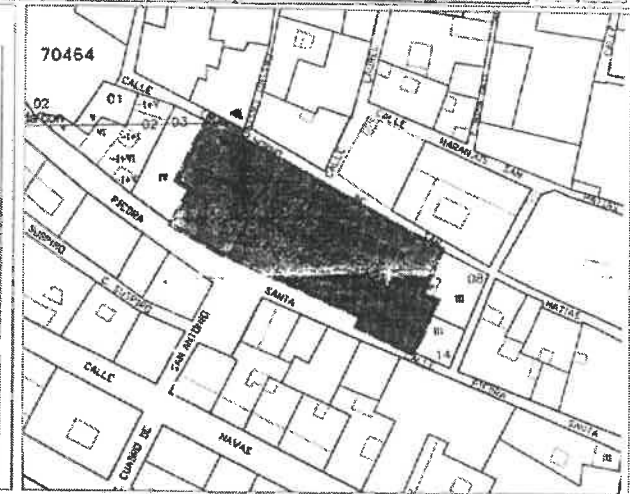
Superficies Privadas m²

Manzosa	Parcela	Superficie
71450	4-7	474
71450	15	76
71450	16	92
71450	17	93
71450	18	95
Total Superficie		830

Superficies Públicas m²

Suelo Sin Aprovecham. **0**

Total Superficie Bruta **830**



Objetivos:

Actuación de recuperación urbana en una zona degradada. Obtención de espacio público, residencial plurifamiliar y aparcamiento para residentes con posible conexión con el edificio de la Plaza Gamboa.

Observaciones:

De acuerdo al plano U-26

Clase y Subclase de Suelo:
Suelo Urbano en Situación Normal

Nivel de Intervención Arqueológica:
Nivel II

Condiciones Urbanísticas

Usos Pertenecientes

	M² Suelo	Edic.	M² Edic.	Cael. Uso	Aprov. Us	Nº Votos
Resid. Plurifamiliar Manzana Parc	233	2.40	559	1.00	959	6
Resid. Plurifamiliar Manzana Parc	444	2.40	1.066	1.00	1.066	11
	0	Núm.	0	0.00	0	0
	0	Núm.	0	0.00	0	0
	0	Núm.	0	0.00	0	0
Total Lucrativo	677	2.40	1.625		1.625	16

	0	Espacios Libres	0
	0	Vario Existente a Reurbanizar	0
	0	Vario Nueva Creación	162
Equipamiento de Cesión	0	E.L. y Vario de Cesión	162
Total Cesión	162		

Aprovechamientos

Área de Reparto: **C-9** Aprov. Tip: **2,149**

	Aprov. Us	ASA 90%	AYTO. 10%	Us
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	1.625			Us
Aprovechamiento de Derecho Área de Reformas:	1.784			Us
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	-159			Us

Condiciones de Desarrollo, Programación.

Cuadro de Programación:		Estudio Económico	
Figura de Desarrollo:	Inicio Fin	Costos Urbanización	
		Vario a Reurbanizar:	€ 0
		Vario Nuevo:	€ 16.200
		Espacios Libres	€ 0
		TOTAL	€ 16.200
Urbanización:	2º	Repercusión s/Parcela Neta (€/m²):	€ 23,93

Arquitectos:
 C.VALLE BAJO S.L.P.
 ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE
 CARLOS MONTOYA MORENO

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO POR ERROR EN LA U.E. A-26 "PIEDRA SANTA"



5.3.- Ficha modificada de la Unidad de ejecución A-26.

Arquitectos:

C.VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

CARLOS MONTOYA MORENO

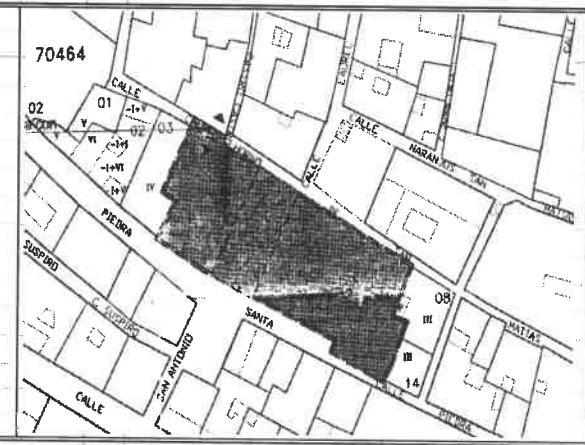
Arquitectos:
C.VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE
CARLOS MONTOYA MORENO

Usos pormenorizados						
	m2 suelo	edif.	m2 edif.	c.uso	ap. Uas.	n° vivs.
RPMC Parcela A	243,25	2,6	632,45	1,00	632,45	6
RPMC Parcela B	435,42	2,6	1.132,09	1,00	1.132,09	11
Total lucrativo	678,67	2,6	1.764,54		1.764,54	17
	0		Espacios libres			0
	0		Viario existente a reurbanizar			0
	0		Viario nueva creación			178,38
Equipamiento de cesión	0		E.L. y viario de cesión			178,38
Total cesión	178,38					

Área de reparto				C-9		Aprov. Tipo		2,149	
Aprovechamientos				Aprov. Uas		ASA 90%		AYTO 10%	
Aprov. Materializable en Área de Reforma				1.764,54					
Aprov. de Derecho Área de Reforma				1.812,47					
Exceso o defecto de Aprovechamiento:				- 47,93					

Condiciones de desarrollo: Programación				Estudio económico	
Cuatrienio de programación		Inicio	Fin	Costos urbanización	
				Viario a reurbanizar:	-
Figura de desarrollo:				Viario nuevo:	15.200
				Espacios libres:	-
Sistema de actuación:				TOTAL	
Urbanización:		2°		Repercusión sobre parcela neta:	22,40

Referencias catastrales		
Superficies privadas m2		
Manzana	Parcela	Superficie
71450	06, 07 y 16	367,21
71450	04, 05 y 17	120,00
71450	04, 17 y 18	129,00
71450	15	78,00
		172,90
Total superficie		857,05
Superficies públicas m2		
Suelo sin aprov.		
Total superficie bruta		857,05



Objetivos:
Actuación de recuperación urbana en una zona degradada. Obtención de espacio público, residencial plurifamiliar y aparcamiento para residentes.

Observaciones:
De acuerdo al plano U-26
La modificación recoge la realidad física de las fincas aportadas y las parcelas adjudicadas por el Proyecto modificado de reparcelación de la U.E.A-26 "Piedra Santa" aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 2 de marzo de 2007.
Se permite la ocupación en planta baja del 100 % con objeto de ajustar lo más posible el aprovechamiento materializable al de derecho.

Clase y subclase de suelo:
Suelo urbano en situación normal.

Nivel de intervención arqueológica:
Nivel II.

El exceso de aprovechamiento resultante de 47,93 m2 queda anulado con la aprobación de la presente Innovación por expresa renuncia de los promotores y propietarios de la misma



INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO POR ERROR EN LA U.E. A-26 "PIEDRA SANTA"



5.4.- Acuerdo Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de 25/02/2.016

Arquitectos:

C.VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

CARLOS MONTOYA MORENO

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA

Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Granada

D. José García Bañón

C/ Acera del Darro nº 2, 4º C

18005 Granada

Fecha: Granada, a 11 de marzo de 2016

Nuestra Referencia: Expte. BC.01.206/15

BC-AMTN/AFCL/IRP/FJSL

Asunto: Remisión de Informe

Consulta Innovación Modificación Puntual del PEPRI Área

Centro UEA-26 Piedra Santa y Horno de San Matías



En relación con la consulta al Documento de Innovación-modificación puntual del PEPRI y Catálogo del Área Centro de Granada, para corrección de error en la UE A-26 "Piedra Santa", que tuvo entrada en el registro de esta Delegación Territorial con fecha 27 de noviembre de 2015, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, en sesión de 25 de febrero de 2016, ha emitido el correspondiente informe, cuyo contenido liberal determina lo siguiente:

"- Expediente: **BC.01.206/15**

Asunto: Documento de Innovación-Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro para corrección de error en la Unidad de Ejecución A-26 "Piedra Santa".

Interesado/a: D. José García Bañón, en representación de Inmobiliaria Luna de Granada, S.L. y Maderas Alfonso, S.A.

Emplazamiento: calles Piedra Santa y Horno de San Matías.

Localidad: Granada.

Ponente: Ismael Rodríguez Pedrosa.

Informe del ponente:

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

Con fecha 23 de octubre de 2015 se recibe solicitud de autorización para permitir la ocupación del 100% en planta baja para el proyecto de 16 viviendas, locales y aparcamientos en calle Piedra Santa.

Con fecha 27 de noviembre de 2015 se ha recibido en la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte de Granada, documentación relativa a **Innovación-Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior y Catálogo del Área Centro para corrección de error en la Unidad de Ejecución A-26 "Piedra Santa" 2 de Granada**, que cuenta con aprobación inicial de la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 3 de julio de 2009.

Con fecha 15 de octubre de 2009 la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico informó este mismo documento indicando que el aumento de edificabilidad neta propuesto en las parcelas resultantes del desarrollo de la Unidad de Ejecución no se consideraba justificado.

Nuevamente la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 20 de septiembre de 2012 consideró que eliminar los patios en las plantas de acceso a los edificios a construir puede dar como resultado una tipología extraña al barrio en el que se sitúan las parcelas, eliminando la posibilidad de reproducir la secuencia zaguán o portal de acceso – patio – escalera tradicional y de dotar de iluminación a dichos accesos y locales. Además, ello puede suponer una merma en la calidad y habitabilidad de los futuros locales, y el hecho de no disponer de un espacio de desahogo para los mismos, puede llevar a la ocupación de la vía pública con usos o elementos no deseados.

- apruebe la correspondiente figura de planeamiento de protección específica, la ocupación de la planta baja no superará el ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela.*
- El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro aprobado con posterioridad al PGOU finalmente para la ordenanza residencial plurifamiliar manzana cerrada mantiene con carácter general la ocupación del 80% en todas las plantas. Únicamente establece una excepción en parcelas con un fondo inferior a los siete (7) metros se podrá ocupar el 100% de la parcela en todas sus plantas.
 - Existe otra excepción en el Plan Especial Centro regulada en el artículo 6.1.20, apartado 4: *"para edificios no catalogados con número de plantas según Plan Centro inferior a las detalladas en esa manzana por el PGOU, el número de plantas máximo será el especificado por el Plan Centro para toda la parcela, la ocupación en este caso podrá ser del cien por cien (100%) en todas sus plantas hasta agotar el aprovechamiento tipo que le corresponda por su Área de Reparto, cumpliendo las condiciones mínimas de ventilación e higiene de las estancias, habitaciones, servicios... que sean obligatorias. Por encima de esta altura máxima se estará a lo especificado en esta normativa art. 6.1.9."*
 - Finalmente existe también otra forma de cubrir los patios definida en el artículo 6.1.16. del PEPRI estableciendo que podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras, siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre que asegure la ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición.

Las construcciones en fase de ejecución son fruto de una reestructuración o remodelación urbana según los objetivos de la Unidad de Ejecución y por tanto no responden a la morfología de la ciudad heredada. Como también se ha indicado anteriormente el proyecto con licencia municipal tampoco obedece al esquema tradicional de zaguán-patio-escalera, lo que unido a que el uso de la planta baja no es residencial, podría considerarse como un caso excepcional, al igual que existen otros contemplados en el PEPRI Centro, y permitirse la ocupación en planta baja.

Acuerdo de Comisión:

La Comisión acuerda, por la mayoría de los miembros presentes, la viabilidad, desde la perspectiva patrimonial, del documento relativo a la consulta de Innovación-Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro para corrección de error en la Unidad de Ejecución A-26 "Piedra Santa".

Desde la perspectiva patrimonial, partiendo del proyecto aprobado con licencia, es mas favorable que el patio-corrala arranque desde el nivel de las viviendas, desde la primera planta, y no desde la planta baja, donde se sitúan los locales comerciales. Se cumpliría mejor con la tipología establecida en el Plan Especial de Protección Centro, zaguán-patio-escalera, con el patio arrancando de la planta primera que con el patio en la planta baja.

Deberá tramitarse el procedimiento establecido en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. No obstante, se recomienda que al igual que con carácter previo a la tramitación de la innovación se ha consultado la viabilidad de la Innovación en esta Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte, que se eleve consulta a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio."

Lo que le traslado para su conocimiento.

LA SECRETARIA GENERAL PROVINCIAL

Por suplencia (Orden de la Consejera de Cultura de 13 de octubre de 2015)

LA JEFA DEL SERVICIO DE INSTITUCIONES Y PROGRAMAS CULTURALES

Fdo.: Aurora Terrés Nicoli.

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO POR ERROR EN LA U.E. A-26 "PIEDRA SANTA"

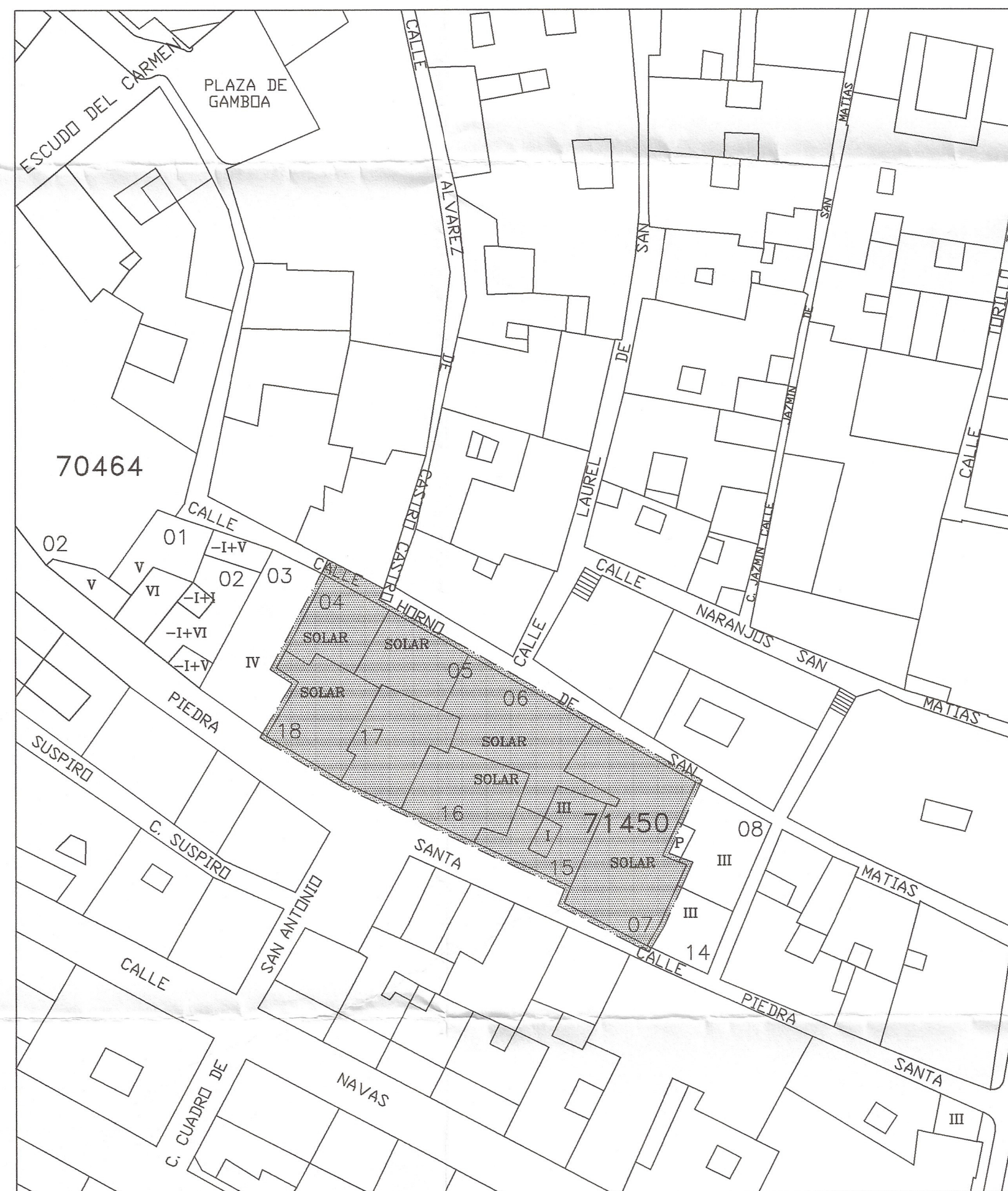


Plano 00: U-26 Plan Centro

Arquitectos:

C. VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

CARLOS MONTOYA MORENO



ESTADO ACTUAL



SUPERFICIE AMBITO TOTAL —	839 m ²
71450-04 —	65 m ²
71450-05 —	73 m ²
71450-06 —	142 m ²
71450-07 —	194 m ²
71450-15 —	76 m ²
71450-16 —	92 m ²
71450-17 —	93 m ²
71450-18 —	95 m ²
ESPACIO PUBLICO-VIARIO —	9 m ²

[illegible]

PROPUESTA



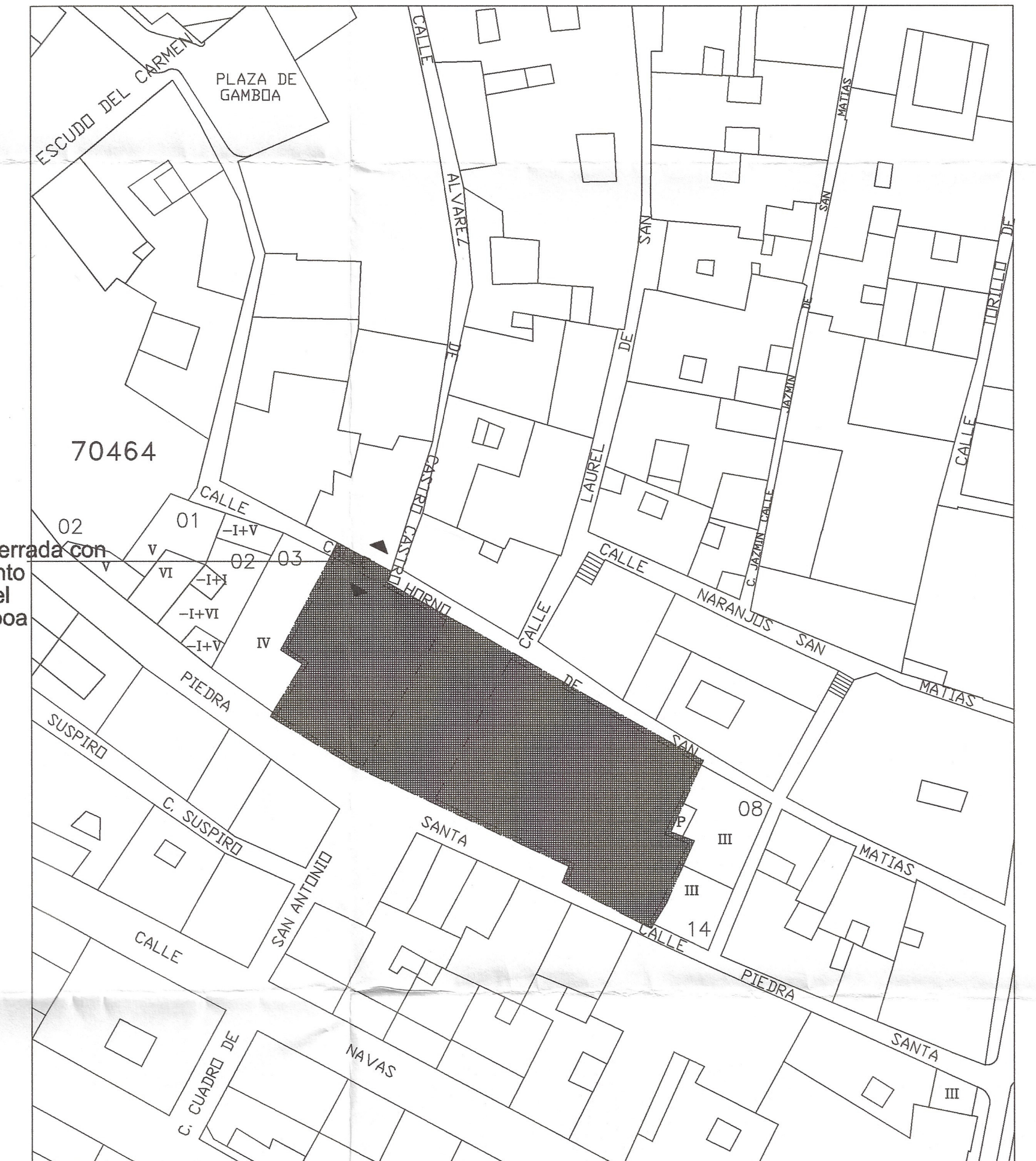
USOS



SUPERFICIE AMBITO TOTAL —	839 m ²
PARCELA A —	233 m ²
PARCELA B —	444 m ²
ESPACIO PUBLICO-VIARIO —	162 m ²

EDIFICABILIDAD PROPUESTA APROXIMADA

PARCELA A	559 m ²
PARCELA B	1066 m ²



Conexión enterrada
el aparcamiento
existente en el
edificio Gamboa

PROPUESTA APARCAMIENTO BAJO RASANTE



OBJETIVOS.- ACTUACION DE RECUPERACION URBANA EN UNA ZONA DEGRADADA. OBTENCION DE ESPACIO PUBLICO, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y APARCAMIENTO PARA RESIDENTES CON POSIBLE CONEXION CON EL DEL EDIFICIO DE LA PLAZA GAMBOA.

OBSERVACIONES.-LAS PARCELA "A" Y "B" RESPONDEN A UNA AGREGACION DE ANTERIORES; ENTRE ELLAS SE LIBERA ESPACIO PUBLICO-VIARIO.

DESARROLLO.- PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LOS EDIFICIOS.

NIVEL DE
INTERVENCIÓN
ARQUEOLÓGICA.- NIVEL II.

NOTA.- LA MEDICION DE LA SUPERFICIE DE LAS PARCELAS ES INDICATIVA. QUEDARA CONDICIONADA A LA MEDICION REAL. LA ACTUACION EN ESTA UNIDAD DE EJECUCION ESTARA SUJETA A LAS CAUTELAS ARQUEOLOGICAS SEGUN LOS CRITERIOS DEL PLAN CENTRO.

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

20 DIC 2019
AYUNTAMIENTO SECRETARÍA GENERAL
EL CLAS SECRETARIO GENERAL
06 MAR. 2020

06 MAR. 2020

SECRETARÍA DE GOBIERNO
SECRETARÍA GENERAL

26 MAY. 2017

PROPIEDAD: INMOBILIARIA LUNA DE GRANADA S.L, JOALGABA S.L Y MADERAS ALFONSO S.A.

INNOVACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL
DE PROTECCIÓN Y CATALOGO DEL AREA CENTRO
EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-26 "PIEDRA SANTA"

Numero 2.017

00.1

U-26 PLAN CENTRO

scala 1/500

ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE CARLOS MONTOYA MORENO ARQUITECTOS

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO POR ERROR EN LA U.E. A-26 "PIEDRA SANTA"

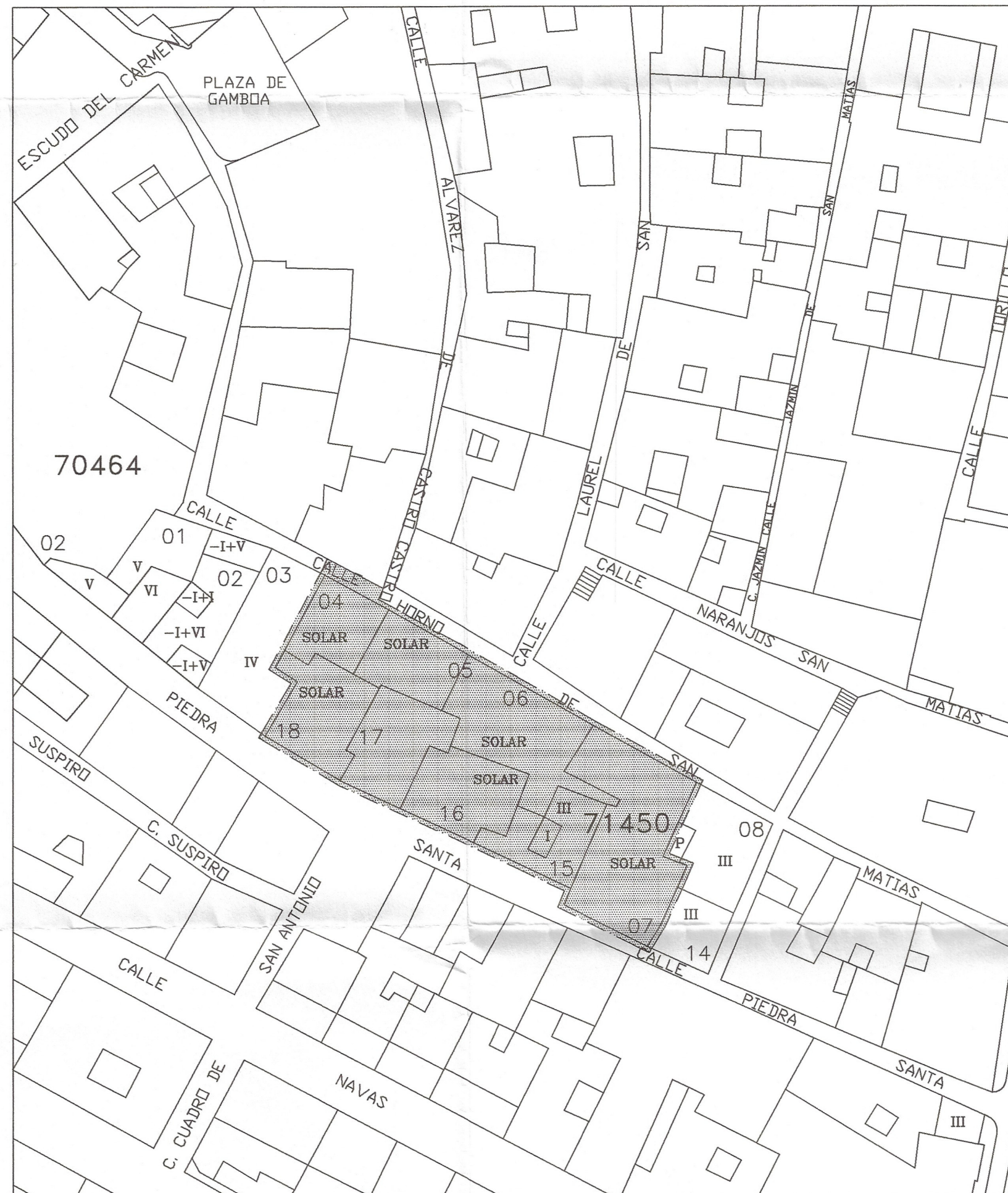


Plano 01: Modificación Unidad de ejecución A-26.

Arquitectos:

C. VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

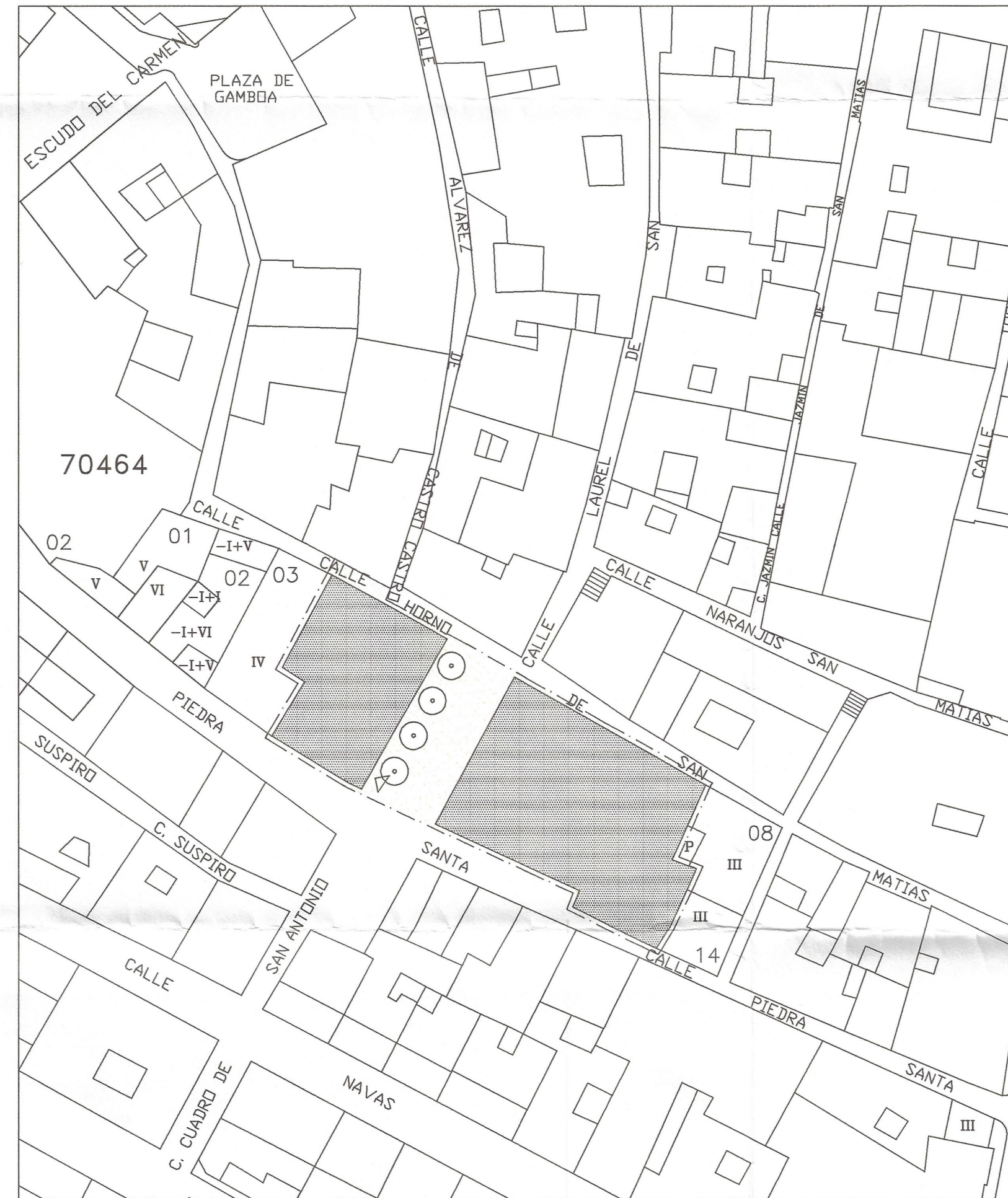
CARLOS MONTOYA MORENO



ESTADO ACTUAL

AMBITO DE LA ACTUACION

SUPERFICIE AMBITO TOTAL	887,11 m ²
71450-08-07-16	387,21 m ²
71450-04-05-17	120,00 m ²
71450-04-17-18	129,00 m ²
71450-15	78 m ²
ESPACIO PUBLICO-VIARIO	172,90 m ²



PROPUESTA

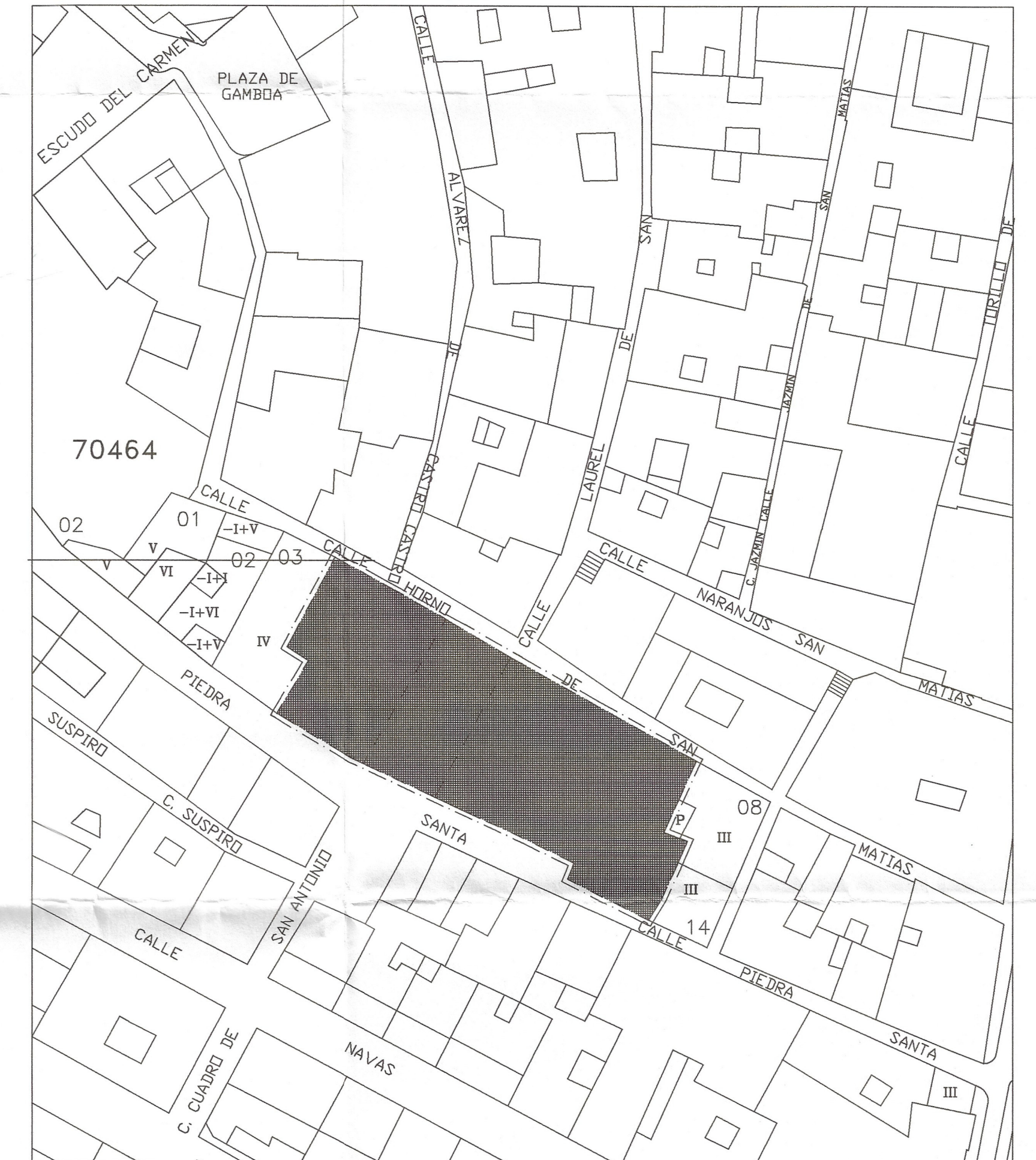
AMBITO DE LA ACTUACION

USOS

- PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
- ESPACIO PUBLICO - VIARIO

PARCELA A	243,25 m ²
PARCELA B	435,42 m ²
ESPACIO PUBLICO-VIARIO	178,38 m ²

EDIFICABILIDAD PROPUESTA	
PARCELA A	632,45 m ²
PARCELA B	1.132,09 m ²
TOTAL	1.764,54 m ²



PROPUESTA APARCAMIENTO BAJO RASANTE

AMBITO DE LA ACTUACION

APARCAMIENTO BAJO RASANTE PARA RESIDENTES.
(NUMERO DE PLANTAS INDICATIVO SEGUN PROYECTO DE EJECUCION)

- OBJETIVOS.-** ACTUACION DE RECUPERACION URBANA EN UNA ZONA DEGRADADA. OBTENCION DE ESPACIO PUBLICO, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y APARCAMIENTO PARA RESIDENTES.
- INNOVACION.-** ADAPTACION A LA REALIDAD FISICA DE LA U.A. Y POSIBILITAR LA MATERIALIZACION DEL APROVECHAMIENTO DE DERECHO PERMITIENDO LA OCUPACION DEL 100% DE LA SUPERFICIE DE LAS PARCELAS EN PLANTA BAJA.
- OBSERVACIONES.-** LAS PARCELA "A" Y "B" RESPONDEN A UNA AGREGACION DE ANTERIORES; ENTRE ELLAS SE LIBERA ESPACIO PUBLICO-VIARIO.
- DESARROLLO.-** PROYECTO DE EJECUCION CONTENIENDO LA AMPLIACION DE PLANTA BAJA.
- NIVEL DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA.-** NIVEL II.

PROPIEDAD: INMOBILIARIA LUNA DE GRANADA S.L, JOALGABA S.L Y MADERAS ALFONSO S.A.

INNOVACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATALOGO DEL AREA CENTRO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-26 "PIEDRA SANTA"

MODIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE CARLOS MONTOYA MORENO ARQUITECTOS

Enero 2.017

01.1

Escala 1/500

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO POR ERROR EN LA U.E. A-26 "PIEDRA SANTA"

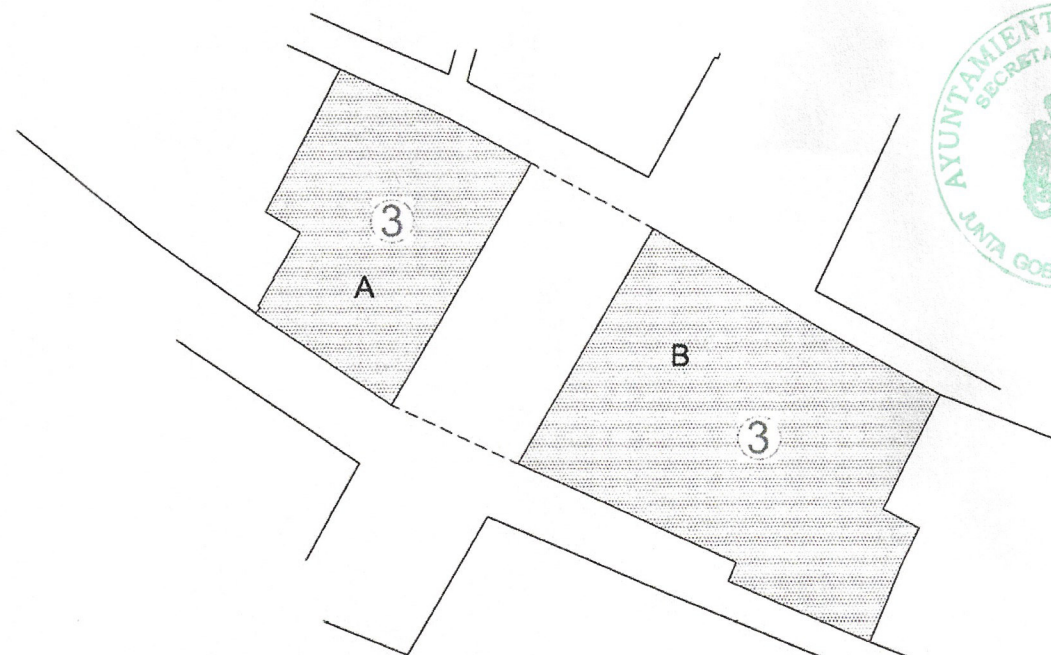


Plano 02: Resumen Objetivos art.19 de la L.O.U.A.

Arquitectos:

C.VALLE BAJO S.L.P.
ANGEL RAMÓN MARTÍNEZ DEL VALLE

CARLOS MONTOYA MORENO



PARCELA A 243,25 m²
 PARCELA B 435,42 m²
 ESPACIO PUBLICO-VIARIO 170,41 m²

3 N° DE PLANTAS

EDIFICABILIDAD PROPUESTA

PARCELA A 618,89 m²
 PARCELA B 1.132,09 m²
 TOTAL 1.750,98 m²

3.- EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN POR PLANTAS

PARCELA	SUP.	OCUPACIÓN P.B.	OCUPACIÓN P.1	OCUPACIÓN P.2
A	243,25 m2	100% 243,25 m2	80% 194,60 m2	80% 194,60 m2
B	435,42m2	100% 435,42 m2	80% 348,34 m2	80% 348,34 m2

ARTÍCULO 27 DE LA L.O.U.A.

EL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA INNOVACIÓN DETERMINARÁ LA SUSPENSIÓN, POR EL PLAZO MÁXIMO DE UN AÑO, DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LO QUE SUPONGA ALTERACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE. EN EL CASO DE LA INNOVACIÓN DE LA U.E. A26 QUE SE PROPONE, LA SUSPENSIÓN AFECTARÁ A LA POSIBILIDAD DE MATERIALIZAR EL 100% DE OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS EDIFICABLES DENTRO DE LA U.E. QUE NO SERÁ POSIBLE HASTA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN.



OBJETIVOS P.E. CENTRO: ACTUACION DE RECUPERACION URBANA EN UNA ZONA DEGRADADA. OBTENCION DE ESPACIO PUBLICO, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y APARCAMIENTO PARA RESIDENTES.

OBJETIVOS INNOVACIÓN: ADAPTACIÓN DE LA U.E. A LA REALIDAD FÍSICA DE LAS PARCELAS. POSIBILITAR LA MATERIALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE DERECHO PERMITIENDO LA OCUPACIÓN DEL 100% DE LA SUPERFICIE DE LAS PARCELAS EN PLANTA BAJA

DESARROLLO: PROYECTO DE EJECUCIÓN CONTENIENDO LA AMPLIACIÓN DE PLANTA BAJA.

CUADRO COMPARATIVO

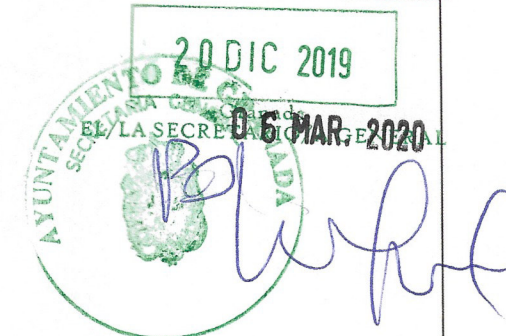
1.- SUPERFICIES DE LAS PARCELAS ADJUDICADAS

PARCELA	P.E. CENTRO	PROY. REPARCELACIÓN	INNOVACIÓN
A	233,00m2	249,00m2	243,25 m2
B	444,00m2	432,26m2	435,42m2
VIARIO	162,00m2	170,41m2	178,38m2
TOTAL	839,00m2	851,67m2	857,05m2

2.- APROVECHAMIENTOS

PARCELA	P.E. CENTRO	PROY. REPARCELACIÓN	INNOVACIÓN
A	559,00m2 2,40m2/m2	637,73m2 2,56m2/m2	632,45m2 2,60m2/m2
B	1.066,00m2 2,40m2/m2	1.174,74m2 2,72m2/m2	1.132,09m2 2,60m2/m2
TOTAL	1.625,00m2 2,40m2/m2	1.812,47m2 2,66m2/m2	1.764,54m2 2,60m2/m2

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



PROPIEDAD: INMOBILIARIA LUNA DE GRANADA S.L, JOALGABA S.L Y MADERAS ALFONSO S.A.

INNOVACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATALOGO DEL AREA CENTRO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN A-26 "PIEDRA SANTA"

RESUMEN DE OBJETIVOS DE LA INNOVACIÓN ART. 19.3 L.O.U.A.

ANGEL RAMON MARTINEZ DEL VALLE CARLOS MONTOYA MORENO ARQUITECTOS

Enero 2017

02.1

Escala 1/500

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	D.T. MEDIO AMBIENTE GRANADA	
	201799900408477 - 31/07/2017	
	Registro Auxiliar SV. DE URBANISMO (DPGR) (GR_SVURBANISMO) (GR_SVURBANISMO) GRANADA	

Sr. Alcalde del
Ayuntamiento de Granada
Gran Capitán, 22-24
C.P. 18002 GRANADA

AYUNTAMIENTO DE GRANADA	
REGISTRO GENERAL	
- 4 AGO 2017	
Nº ENTRADA	112129
DESTINO	
Nº SALIDA	

AYUNTAMIENTO DE GRANADA	
URBANISMO	
09 AGO 2017	
Nº ENTRADA	3827
DESTINO	PLANEAMIENTO

Unidad: Servicio de Urbanismo
S/ Referencia: 3252/16
N/ Referencia: Urbanismo 8431/26
SGMA/URB/JSS/RVS

Asunto: Informe de la Delegada Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio sobre la "Innovación del PEPRI Centro, en la Unidad de Ejecución A -26, "Piedra Santa"".

Examinado el expediente de referencia aprobado inicialmente con fecha 26 de mayo de 2017 y remitido a esta Delegación Territorial a los efectos previstos en el artículo 31.2 C) y 32.1.3º de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Atendiendo a lo dispuesto en el Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de Junio, y el Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio corresponde a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Urbanismo.

Conforme a lo previsto en el Decreto 216/2015, de 14 de julio, y en la Disposición Adicional Undécima del Decreto 342/2012, de 1 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por Decreto 304/2015, de 28 de julio, corresponde a esta Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el ejercicio en la provincia de Granada de las competencias en materia de Urbanismo.

Visto el informe emitido por los servicios técnicos de esta Delegación, en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 36/2014 y a tenor de lo establecido en la normativa señalada en los párrafos anteriores, en relación con los artículos 31.2.C) y 32.1.3º de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se procede a emitir el siguiente INFORME:

Avda. Joaquina Eguaras, nº 2. Edif. Administrativo Almanjáyar. 18013 Granada Telf 958 145 200 - Fax 958 145 215

Código:640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	MARIA INMACULADA ORIA LOPEZ	FECHA	30/07/2017
ID. FIRMA	640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ	PÁGINA	1/9

124

JUNTA DE ANDALUCÍA

**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**
Delegación Territorial de Granada

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	D.T. MEDIO AMBIENTE GRANADA	
	201799900408477 - 31/07/2017	
	DOCUMENTACIÓN	
	SV. DE URBANISMO (DPGR) (GR_SVURBANISMO)	
	(GR_SVURBANISMO)	
	GRANADA	

El documento técnico remitido consta de:

1. Antecedentes.
2. Objeto de la innovación-modificación.
3. Propuesta.
4. Tramitación.
5. Anexos:
 - 5.1. Situación de patios en el entorno de la UE A-26
 - 5.2. Ficha vigente de la Unidad de ejecución A-26
 - 5.3. Ficha modificada de la Unidad de ejecución A-26
 - 5.4. Acuerdo Comisión Provincial de Patrimonio
6. Planos:
 - Plano 00: U-26 Plan Centro
 - Plano 01: Modificación Unidad de ejecución A-26
 - Plano 02: Resumen Objetivos art. 29 LOUA.

OBSERVACIÓN:

El documento deberá contener Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico-Financiero o, en su caso, justificación de su innecesariedad (artículo 19.1.a) regla 3ª de la LOUA).

2. OBJETO

De acuerdo con el documento aportado y su resumen ejecutivo, el objeto de la innovación es:

- Permitir la ocupación del 100% de la superficie de parcela en las plantas bajas para posibilitar la materialización del "Aprovechamiento de derecho" que establece la ficha de la UE-A26.

3. ADECUACIÓN DE LA INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN

3.1. PLANEAMIENTO VIGENTE:

PEPRI Centro:

El PEPRI Centro, y la ficha urbanística de la UE A-26, "Piedra Santa", recoge las siguientes determinaciones urbanísticas:

Avda. Joaquina Eguaras, nº 2. Edif. Administrativo Almanjáyar. 18013 Granada Telf 958 145 200 - Fax 958 145 215

Código:640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	MARIA INMACULADA ORIA LOPEZ	FECHA	30/07/2017
ID. FIRMA	640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ	PÁGINA	2/9

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA
	D.T. MEDIO AMBIENTE GRANADA
	201799900408477 - 31/07/2017
	Clase y subclase de suelo: Suelo Urbano en Situación Normal.

Registro Auxiliar
SV. DE URBANISMO (DPGR) (GR_SVURBANISMO)
(GR_SVURBANISMO)

Usos pormenorizados	GRANADA	M2 Suelo	Edific.	M2 Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas
Residencial Plurifamiliar Manzana		233	2,40	559	1,00	559	6
Residencial Plurifamiliar Manzana		444	2,40	1056	1,00	1066	11
Total Lucrativo		677	2,40	1625	-	1625	16

Espacios libres	0
Viario existente a reurbanizar	0
Viario Nueva Creación	162
EL y Viario de cesión	162

Área de reparto	C-9
Aprovechamiento Tipo	2,149

Aprovechamientos	Aprov. UAs
Aprovechamiento materializable en Área de Reforma	1625
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma	1784
Exceso o Defecto de Aprovechamiento	-159

Objetivos:

Actuación de recuperación urbana en una zona degradada. Obtención de espacio público, residencial plurifamiliar y aparcamiento para residentes con posible conexión con el edificio de la Plaza Gamboa.

Observaciones:

De acuerdo al plano U-26

Documento de Adaptación parcial a la LOUA:

El ámbito de la UE-A26 del PEPR I Centro está clasificado en la Adaptación parcial a la LOUA como "Suelo Urbano no consolidado con ordenación".

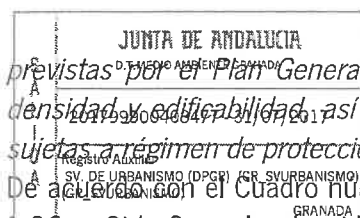
De acuerdo con el punto 2.1.1.b)b.1 de la Memoria Justificativa, están incluidos en esta categoría de suelo los ámbitos que tienen aprobado el instrumento de planeamiento de desarrollo pero no se ha producido su transformación física y/o jurídica.

Asimismo el cuadro 3.2 establece que este ámbito no requiere instrumento de planeamiento y el punto 2.1.1.b)b.1 de la Memoria Justificativa determina que "Este suelo mantendrá las determinaciones

Avda. Joaquín Eguaras, nº 2. Edif. Administrativo Almanjáyar. 18013 Granada Telf 958 145 200 - Fax 958 145 215

Código: 640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	MARIA INMACULADA ORIA LOPEZ	FECHA	30/07/2017
ID. FIRMA	640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ	PÁGINA	3/9

126



previstas por el Plan General y el planeamiento de desarrollo en cuanto a estándares de reservas, densidad y edificabilidad, así como de previsiones de edificabilidad para la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública".

De acuerdo con el Cuadro núm. 20 de la Adaptación Parcial la edificabilidad global en la UE-A26 es de 1,96 m²t/m²s y la densidad 196 viv/Ha, que corresponde con la ordenación pormenorizada establecida en la ficha.

Cabe señalar, que el ámbito de la UE-A26 mantiene en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada establecida en el PEPRI y no se ajusta a las determinaciones máximas de edificabilidad global, densidad y vivienda protegida de la LOUA, al ser un ámbito ordenado pormenorizadamente (artículos 3.2.b) y 5 del Decreto 11/2008). Asimismo, el ámbito tiene aprobado el proyecto de reparcelación con fecha 2007, previamente a la Adaptación Parcial.

Determinaciones urbanísticas vigentes:

En la aplicación de la ficha del Plan Especial debe tenerse en cuenta:

- La Revisión del PGOU de Granada fue aprobado definitivamente con fecha 9 de febrero de 2001.
- El Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro del Conjunto Histórico de Granada, fue aprobado definitivamente con fecha 26 de julio de 2002.
- La Revisión del PGOU de Granada está Adaptado parcialmente a la LOUA, con fecha de aprobación definitiva del 27 de febrero del 2009, siendo recogido en dicho documento la Unidad de Ejecución UE-A26 como "Suelo Urbano no consolidado con ordenación".
- La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, entró en vigor el 20 de enero de 2003.

La Disposición Transitoria Segunda de la LOUA establece la vigencia de los instrumentos de planeamiento aprobados con anterioridad a la LOUA, sin perjuicio de la Disposición Transitoria Primera, la cual establece las Disposiciones de inmediata aplicación.

Asimismo, determina que en la interpretación y aplicación de los Planes serán inaplicables las que fueren contradictorias con los preceptos de de la LOUA de inmediata y directa aplicación.

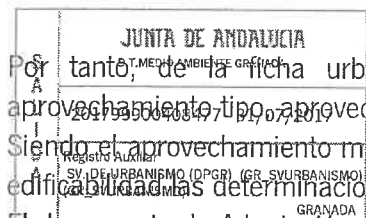
La Disposición Transitoria Primera de la LOUA, entre otros establece de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor, los títulos II, II, VI y VII de la Ley.

El Título II de la LOUA, "El régimen urbanístico del suelo", de directa aplicación, determina las áreas de reparto y el aprovechamiento, y no establece áreas de reparto en el suelo urbano consolidado.



Avda. Joaquina Egvaras, nº 2. Edif. Administrativo Almarjáyar. 18013 Granada Telf 958 145 200 - Fax 958 145 215

Código:640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	MARIA INMACULADA ORIA LOPEZ	FECHA	30/07/2017
ID. FIRMA	640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ	PÁGINA	4/9



Por tanto, de la ficha urbanística del Plan Especial son inaplicables las determinaciones de aprovechamiento tipo, aprovechamiento de derecho y defectos de aprovechamiento.

Siendo el aprovechamiento materializable establecido por la ordenación pormenorizada de la ficha y su edificabilidad las determinaciones aplicables con la LOUA.

El documento de Adaptación a la LOUA, como se ha expuesto, recoge como determinaciones del suelo urbano no consolidado ordenado de la UE-A26, las resultantes de su ordenación pormenorizada.

Por lo expuesto, las determinaciones urbanísticas vigentes en el ámbito de la UE-A26 corresponden con la ordenación pormenorizada establecida en la ficha del PEPRI:

- Suelo urbano no consolidado con ordenación.
- Edificabilidad global: 1,96 m²t/m²s
- Aprovechamiento materializable: 1625.
- Superficie edificable de techo: 1625 m²t
- Viario de nueva Creación: 162 m²
- Calificación: Residencial plurifamiliar en manzana cerrada.
- Altura: 3 plantas

3.2. ADECUACIÓN:

A. Justificación:

El documento justifica la innovación al no coincidir las superficies de las parcelas adjudicadas ni los aprovechamientos señalados en el Plan Especial y el Proyecto de Reparcelación, al haberse asignado en este último el "aprovechamiento de derecho", superior al asignado en el Plan Especial.

De acuerdo con la Memoria del documento:

- Con fecha 12 de enero de 1996 se aprueba el proyecto de reparcelación de la U-2 del Barrio de San Matías, con una superficie de techo edificable de 1812,47 m²t.
- La Revisión del PGOU de Granada fue aprobado definitivamente con fecha 9 de febrero de 2001.
- El Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro del Conjunto Histórico de Granada. Aprobado definitivamente 26/07/2002.
- El 2 de marzo de 2007 se aprueba el Proyecto de Reparcelación de la UE-A26 del PEPRI Centro, con una superficie de techo edificable de 1811,97 m²t.

En cuanto a la ocupación del 100% en planta baja el documento lo justifica desde la situación existente reflejada en la planimetría catastral y no desde el planeamiento vigente.

OBSERVACIÓN:

Avda. Joaquina Egvaras, nº 2. Edif. Administrativo Almanjáyar. 18013 Granada Telf 958 145 200 - Fax 958 145 215

Código:640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	MARIA INMACULADA ORIA LOPEZ	FECHA	30/07/2017
ID. FIRMA	640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ	PÁGINA	5/9

128

JUNTA DE ANDALUCÍA	
201799900408477 - 31/07/2017	
B. Modificación propuesta.	
SV. DE URBANISMO (DPGR) (GR_SVURBANISMO)	
(GR_SVURBANISMO)	
GRANADA	

La justificación de la innovación no cumple el artículo 36.2.a)1ª) de la LOUA.

B. Modificación propuesta.

La innovación de planeamiento propone permitir la ocupación del 100% en la planta baja de las parcelas lucrativas resultantes de la ordenación, de manera que la edificabilidad neta a aplicar sobre las mismas sea 2,60 m²/m², en vez de 2,40 m²/m², que corresponde con la ordenanza de aplicación de su calificación.

Asimismo, propone un reajuste respecto al proyecto de reparcelación aprobado de las superficies de las parcelas lucrativas y del viario.

El documento carece de un análisis adecuado del planeamiento vigente, de la clase y categoría del suelo del ámbito y si se ha producido la transformación del mismo. El presente informe se realiza con las determinaciones urbanísticas vigentes de acuerdo con el punto anterior del presente informe y con la misma categoría de suelo, al no justificarse en el documento que el mismo haya adquirido la categoría de consolidado, y al presentar el documento una modificación de la ficha del PEPRI lo cual le sigue dando la condición de ámbito pendiente de desarrollo.

En el siguiente cuadro se analizan las modificaciones propuestas respecto al planeamiento vigente, teniendo en cuenta lo expuesto en el punto 1 del informe.

Parcelas/uso	Planeamiento vigente					Modificación propuesta				
	M2 Suelo	Edific.	M2t Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	M2 Suelo	Edific.	M2t Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas
Residencial Plurifamiliar Manzana	677,00	2,40	1.625,00	1,00	1.625,00	678,67	2,60	1.764,54	1,00	1.764,54
Viario	162,00	-	-	-	-	173,00	-	-	-	-
Total	839,00	-	1.625,00	-	1.625,00	851,67	-	1.764,54	-	1.764,54
Edificabilidad global	1,9368 m ² t/m ² s (*)					2,0718 m ² t/m ² s				
Densidad vivienda	196 viv/ha (**)					No se especifica				

(*) De acuerdo con el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, la edificabilidad global es de 1,96 m²t/m²s. Al no tener el ámbito instrumento de planeamiento de desarrollo, entendemos que debe existir un error numérico siendo la edificabilidad la que corresponde con la ficha del PEPRI.

(**) De acuerdo con el documento de Adaptación Parcial a la LOUA.

Como se ha expuesto en el punto 1 del presente informe, el ámbito de la UE-A26 mantiene en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada establecida en el PEPRI y

Avda. Joaquina Eguaras, nº 2. Edif. Administrativo Almanjáyar. 18013 Granada Telf 958 145 200 - Fax 958 145 215

Código:640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verifica/Firma/			
FIRMADO POR	MARIA INMACULADA ORIA LOPEZ	FECHA	30/07/2017
ID. FIRMA	640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ	PÁGINA	6/9

JUNTA DE ANDALUCÍA

no se ajusta a las determinaciones máximas de edificabilidad global, densidad y vivienda protegida de la LOUA, al ser un ámbito ordenado pormenorizadamente (artículos 3.2.b) y 5 del Decreto 11/2008). Asimismo, el ámbito tiene aprobado el proyecto de reparcelación con fecha 2007, previamente a la Adaptación Parcial.

201799900408477 - 31/07/2017

Registro Auxiliar
SV. DE URBANISMO (DPGR) (GR_SVURBANISMO)
(GR_SVURBANISMO)

Si tenemos en cuenta la diferencia de superficie real del ámbito y el parámetro de edificabilidad global establecido por la ficha, podemos calcular los incrementos de superficie edificable de techo y aprovechamientos propuestos por la innovación:

	Planeamiento vigente			Modificación propuesta			Incrementos
	M2 Suelo (real)	Edificab. Global (m2t/m2s)	M2t Edificable	M2 Suelo (real)	Edificab. Global (m2t/m2s)	M2t Edificable	M2t Edificable
Total	851,67	1,9368	1.649,51	851,67	2,0718	1.764,54	+ 115,03

La innovación propone un aumento de superficie de techo edificable de 115,03 m2t y de 115,03 UA de aprovechamiento (Coeficiente de uso = 1), en el ámbito de un suelo urbano no consolidado ordenado.

OBSERVACIONES:

- El documento carece de un análisis adecuado del planeamiento vigente, de la clase y categoría del suelo del ámbito.

- El documento de Adaptación a la LOUA, al estar el ámbito ordenado y con proyecto de reparcelación aprobado, estableció las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada establecida en el PEPRI y no se ajusta a las determinaciones máximas de edificabilidad global, densidad y vivienda protegida de la LOUA, al ser un ámbito ordenado pormenorizadamente (artículos 3.2.b) y 5 del Decreto 11/2008).

Sin embargo, los instrumentos de ordenación urbanística se establecen en el marco de la LOUA, siendo una innovación de planeamiento un instrumento de planeamiento nuevo, que debe adecuarse a la LOUA (artículos 1 y 36 de la LOUA), y al proponer el documento presentado una modificación de las determinaciones urbanísticas de un ámbito de suelo urbano no consolidado clasificado por el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, ésto conlleva que dichas determinaciones deben cumplir las establecidas por la LOUA, incumpliendo la propuesta las siguientes:

- La edificabilidad global propuesta de 2,0718 m2t/m2s, supera la edificabilidad global máxima de 1,3 m2t/m2s establecida en el artículo 17.5 de la LOUA.

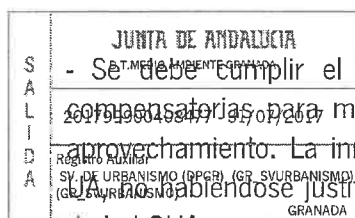
- Se deberá establecer la densidad máxima que propone la innovación, no pudiéndose superar las 120 viviendas por hectárea, de acuerdo con el artículo 17.5 de la LOUA.

Avda. Joaquina Equaraz, nº 2. Edif. Administrativo Almanjáyar. 18013 Granada Telf 958 145 200 - Fax 958 145 215

Código:640xu703PFIRMAiEU0+ILOAGn8XGoJ.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <http://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	MARIA INMACULADA ORIA LOPEZ	FECHA	30/07/2017
ID. FIRMA	640xu703PFIRMAiEU0+ILOAGn8XGoJ	PÁGINA	7/9

**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**
Delegación Territorial de Granada



- Se debe cumplir el artículo 36.2a)2ª) de la LOUA, debiéndose contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento. La innovación propone un aumento de aprovechamiento lucrativo de 115,03 m²t, justificándose las medidas compensatorias establecidas en el artículo 36.2a)2ª) de la LOUA.

- La innovación supone un aumento de 115,03 m²t de techo de uso residencial, que supone un aumento de población de 2 habitantes (40m²t/habitante, art. 10.1A)c) de la LOUA), por lo que se debe cumplir el artículo 36.2a)5ª) de la LOUA, debiéndose establecer implementación o aumento de los Sistemas generales en proporción al aumento de población previsto.

De acuerdo con el artículo 36.2a)6ª) de la LOUA justificadamente se pueden sustituir por su equivalente en dinero las dotaciones necesarias para mantener la proporcionalidad y calidad.

- Se debe establecer la reserva de vivienda protegida, de acuerdo con el artículo 10.1.A)b) de la LOUA.

- La ficha modificada del ámbito de la UE-A26 debe adecuarse a la LOUA y al Título II de la LOUA, "El régimen urbanístico del suelo", de directa aplicación. La ficha sigue manteniendo determinaciones de área de reparto, aprovechamiento tipo y defectos de aprovechamiento, teniendo en cuenta un área de reparto en suelo urbano consolidado, que como se ha expuesto en el informe es inaplicable de acuerdo con el Título II de la LOUA.

- La modificación propone para la calificación Residencial en Manzana Cerrada la ocupación del 100% en planta baja, aplicando el artículo 6.1.20, apartado 4, de la Normativa del PEPRI Centro.

Sin embargo, este artículo establece que para edificios no catalogados, como es el caso, con número de plantas según el Plan Centro inferior a las detalladas en esa manzana por el PGOU, el número de plantas máximo será el especificado por el Plan Centro en toda la parcela, la ocupación en este caso podrá ser del 100% en todas sus plantas hasta agotar el aprovechamiento tipo que le corresponda por su área de reparto. En este caso tanto el Plan Centro como el PGOU establece un número de plantas de 3, por lo que este artículo no es de aplicación.

Por tanto, permitir el 100% de ocupación en planta baja en el ámbito para la calificación Residencial en Manzana Cerrada supone una excepción no contemplada en la ordenanza de aplicación, y por tanto a la norma general, que supondría una dispensa de la norma general en las parcelas lucrativas del ámbito de la UE-A26, incumpliendo el artículo 34.1c) de la LOUA, al ser nulas las reservas de dispensación de la norma.



Avda. Joaquín Egvaras, nº 2. Edif. Administrativo Almanjáyar. 18013 Granada Telf 958 145 200 - Fax 958 145 215

Código:640xu703PFIRMAiEU0+ILOAGn8XGoJ. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	MARIA INMACULADA ORIA LOPEZ	FECHA	30/07/2017
ID. FIRMA	640xu703PFIRMAiEU0+ILOAGn8XGoJ	PÁGINA	8/9



La innovación propuesta no se adecua a la legislación urbanística vigente, presentando inadecuaciones respecto a la misma señalados en los apartados de "Observaciones" del presente informe, que deben ser subsanadas.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos,

LA DELEGADA TERRITORIAL,

María Inmaculada Oria López



Avda. Joaquina Eguaras, nº 2. Edif. Administrativo Almanjáyar. 18013 Granada Telf 958 145 200 - Fax 958 145 215

Código:640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	MARIA INMACULADA ORIA LOPEZ	FECHA	30/07/2017
ID. FIRMA	640xu703PFIRMAiEU0+I10AGn8XGoJ	PÁGINA	9/9