

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

- 4 NOV. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

CONFERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

28 JUL. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

21 DIC 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



PLAN ESPECIAL PARA ORDENACIÓN DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DEL ÁREA DE REFORMA AR-7.02 MONDRAGONES

Expte. número: 8.742/2011

REG.MPAL.Nº	244
REG.AUT.Nº	



INDICE

MEMORIA

1. Antecedentes.
2. Condiciones Urbanísticas actuales de la parcela de Equipamiento Deportivo.
3. Objeto del Instrumento de Planeamiento.
4. Justificación de la Viabilidad de la propuesta.
5. Ordenación de la Manzana EQ-1.

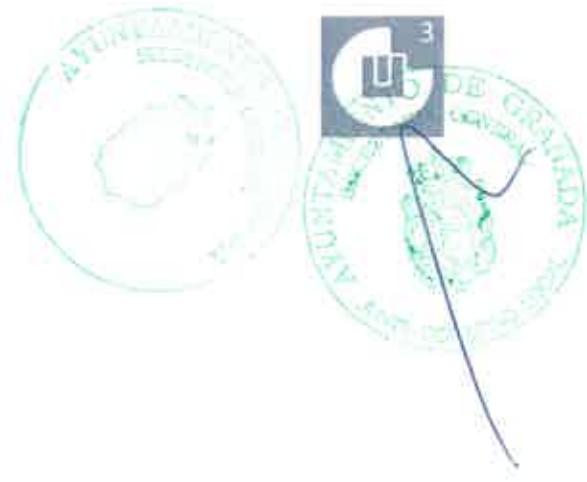
HOJA

ORDENANZAS MODIFICADAS

1. Condiciones Urbanísticas modificadas en parcela Equipamiento Comunitario Deportivo.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 01- Situación
- 02- Condiciones Urbanísticas actuales. Calificación
- 03- Condiciones Urbanísticas actuales. Ordenación
- 04- Condiciones Urbanísticas actuales. Inventario arbolado
- 05- Ordenación Manzana EQ-1



MEMORIA

1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbanística de Granada aprobado por Resolución de la Consejera de Obras Públicas y Transportes el 9 de febrero de 2001, BOJA de 6 de marzo de 2001 y BOP de 10 de mayo de 2001, delimitó el Área de Reforma 7.02 denominada Mondragones, que abarcaba el recinto correspondiente a las antiguas instalaciones militares as. Dicho ámbito se desarrolló por el Plan Especial de Reforma Interior de Terrenos del Ministerio de Defensa aprobado definitivamente por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Granada de 28 de marzo de 2003, BOP de 3 de mayo de 2003, definiéndose con la ordenación y calificación una gran manzana de equipamiento comunitario deportivo y SIPS, EQ-1.

Dicha parcela de equipamiento se encuentra definida en cuanto a condiciones urbanísticas por la normativa del Plan Especial y por la documentación gráfica de éste.

Parte de esta gran manzana, coincidente con la superficie que alberga los pabellones militares a mantener por la ordenación gráfica, se ha destinado a albergar dependencias administrativas municipales, compatibles como equipamiento comunitario S.I.P.S., administraciones públicas. El resto de la manzana, conforma una parcela de superficie 10.856,85 m², que ha sido objeto de un procedimiento de Derecho de Superficie, seguido en expte. número 16.001/2010 el cual se ha adjudicado con fecha 1 de julio de 2011 por la Junta de Gobierno Local, a la entidad FRAI CAPITAL S.L., con objeto de que proceda a desarrollar sobre ella un equipamiento deportivo así como un aparcamiento subterráneo cumpliendo los requisitos exigidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas establecido para dicha actuación.

2. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

La manzana EQ-1 está clasificada por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, adaptado a la LOUA por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de 27 de febrero de 2009, BOP de 19 de mayo de 2009, como suelo urbano no consolidado que cuenta con ordenación pormenorizada definida por el Plan Especial de Reforma Interior de Terrenos del Ministerio de Defensa.

El PERI de Terrenos del Ministerio de Defensa ya referido recoge, como instrumento de desarrollo mas pormenorizado, una parcela con una superficie de suelo: 25.237 m²s calificada como Equipamiento Comunitario Deportivo y SIPS. Ajustándose a esta calificación 14.380,15 m² de suelo se han destinado a uso de equipamiento comunitario SIPS, administraciones públicas, mientras que sobre los 10.856,85 m² restantes se va a ubicar un equipamiento comunitario deportivo.

Las condiciones de ordenación de la manzana que denomina EQ-1, y ya más concretamente para la parcela sobre la que se implanta el equipamiento deportivo, por su uso específico, se establecen por dicho instrumento en el artículo 4.5 de las Ordenanzas del Plan Especial en los siguientes términos:



- Edificabilidad: para equipamientos deportivos cubiertos: 1 m²c/m²s
- Número de plantas: No se especifica, aunque se indica que la altura de la edificación se adecuará con la predominante en manzanas del entorno próximo.
- En cuanto al resto de condiciones de ordenación el PERI remite en el artículo 4.5.2.2. de las Ordenanzas del PERI al Capítulo Decimotercero de la Normativa del Plan General relativo a las Condiciones de Ordenación de la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, en cuanto a la regulación de los parámetros de:

- Parcelación: 500 m²s

Alineaciones a viales o espacios públicos: Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU.

Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

- Ocupación de parcela: 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. 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. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

- Ocupación bajo rasante: 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). El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante. 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.
- Separación mínima entre edificaciones: Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos. En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.
- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida:



- Tipos y dimensiones de 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. de la presente normativa. No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés. El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.
- Dimensiones máximas de la edificación: La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (60) metros lineales.
- Condiciones de estética: Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a vía les o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.
- Protección del Arbolado: se protege el arbolado contemplado en el plano 40 de Inventariado de arbolado y jardines protegidos del PERI.

Se indica expresamente que, por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Todo ello, debiendo asegurarse, además, la integración del edificio con el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

3. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Se va a proceder a intervenir en la parcela de equipamiento comunitario que compone el resto de la gran manzana denominada EQ-1, dado que se ha adjudicado, tal y como se ha indicado en el apartado de "Antecedentes", el derecho de superficie del aparcamiento y del equipamiento comunitario deportivo.

Por ello, en primer lugar es necesario definir claramente la parcelación que se realiza en la gran manzana EQ-1 calificada como equipamiento comunitario SIPS y deportivo, de forma que se defina la subcategoría de equipamiento comunitario que se asigna a cada parcela, correspondiendo por una parte, la calificación de equipamiento comunitario SIPS, Administraciones públicas a la porción de superficie 14.380,15 m² de suelo en donde se ubican las dependencias municipales en los pabellones protegidos, y por otra, la calificación de equipamiento comunitario deportivo a los 10.856,85 m² objeto del procedimiento de adjudicación del Derecho de Superficie.



En segundo lugar, como se puede comprobar, las condiciones de ordenación establecidas por el PERI de Terrenos del Ministerio de Defensa en el ámbito objeto del presente instrumento, y más concretamente en la parcela que queda como equipamiento comunitario deportivo, son, en su mayoría, las derivadas de la aplicación de la tipología de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, salvo en lo relativo a edificabilidad y en la fijación del número de plantas que no viene indicada. Se hace por ello necesario concretar y modificar algunos de los parámetros para ajustarlos al uso específico de deportivo y a las particularidades propias de éste para un desarrollo normalizado.

Por último, el Plan obliga al mantenimiento de un arbolado que responde a la ordenación primitiva de las naves militares no catalogadas allí existentes. Esta circunstancia impide la ejecución del aparcamiento subterráneo cumpliendo los requisitos exigidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas establecido para dicha actuación, así como la ejecución de pistas deportivas propias del uso a implantar. Por ello se hace necesario desproteger la ubicación de dicho arbolado, ajustándose, en todo caso, a las obligaciones que en este sentido establezca el Ingeniero Forestal de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras.

Por todo lo expuesto se requiere la redacción de un Plan Especial que defina la parcela destinada a equipamiento deportivo y establezca para ella unas condiciones de ordenación que permitan llevar a cabo el desarrollo de un aparcamiento subterráneo, así como el uso propio de la parcela, ajustándose a la propuesta que ha sido objeto de adjudicación.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA

Según el artículo 14 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía es objeto del Plan Especial:

Artículo 14. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

- a. Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.*
- b. Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.*
- c. Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma Interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.*
- d. Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.*
- e. Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.*
- f. Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.*
- g. Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.*
- h. Cualesquiera otras finalidades análogas.*



2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- a. Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.
- b. Las finalidades previstas en las letras a, b, e y f del apartado 1, cuando se formulen en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística. En el caso de la letra f no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.
- c. Las finalidades previstas en las letras a, e y f del apartado 1, cuando se formulen en desarrollo directo de Planes de Ordenación del Territorio.
- d. La finalidad prevista en la letra g del apartado 1, en el supuesto del [artículo 73.1.b.](#)

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

El presente Plan Especial tiene por objeto desarrollar un suelo clasificado como suelo urbano no consolidado, siendo por tanto la ordenación correspondiente a éste de carácter pormenorizado potestativo, según indica el artículo 10.2.B de la LOUA, y por consiguiente entra dentro de las competencias que a este instrumento le asigna la LOUA en al apartado 3 del artículo 14.

Por otra parte, como se ha indicado en el apartado anterior, el presente Plan Especial propone:

- Reordenar la gran manzana EQ-1, definiendo las parcelas independientes de equipamiento comunitario SIPS, Administraciones Públicas y equipamiento comunitario deportivo, atendiendo a la realidad existente y sin modificar con ello la calificación asignada por el PERI de los Terrenos del Ministerio de Defensa.
- Ajustar las condiciones de ordenación de la parcela de equipamiento comunitario deportivo en desarrollo del PERI.
- Desproteger la ubicación del arbolado allí existente para poder llevar a cabo tanto el equipamiento deportivo como el aparcamiento subterráneo.

El propio PERI de Terrenos del Ministerio de Defensa permite modificar los parámetros de ordenación a través de la figura de un Estudio de Detalle, sin que ello conlleve un incremento de edificabilidad, por las posibles singularidades derivadas de la ejecución de un equipamiento. En este caso, se opta por la figura del Plan Especial ya que se alteran parámetros definidos por el PERI referido fuera del alcance del Estudio de Detalle y que entran dentro de las competencias asignadas en el apartado 14.1.c de la LOUA a este instrumento.



5. ORDENACIÓN DE LA MANZANA EQ-1.

La manzana EQ-1 del PERI de Terrenos del Ministerio de Defensa, calificada como equipamiento comunitario SIPS y deportivo, queda estructurada de la siguiente forma, tal y como se establece en el plano número 05 de la documentación gráfica adjunta:

Parcela EQ-1A:

Calificación: Equipamiento Comunitario SIPS, Administraciones Publicas.

Superficie: 14.380,15 m²

Linderos: Suroeste: Avenida de las Fuerzas Armadas, Noroeste: vial de nueva creación, Sureste: Avenida Ribera del Beiro, y Noreste: lindero con parcela de equipamiento comunitario deportivo denominada por el presente instrumento EQ-1B.

Condiciones de Ordenación: Las establecidas en el PERI de Terrenos del Ministerio de Defensa.

Parcela EQ-1B:

Superficie: 10.856,85 m²

Linderos: Suroeste: lindero con parcela de equipamiento comunitario SIPS denominada por el presente instrumento EQ-1A, Noroeste: vial de nueva creación, Sureste: Avenida Ribera del Beiro, y Noreste: vial de nueva creación, prolongación de calle Martinetes.

Condiciones de Ordenación: las establecidas en las ordenanzas del presente instrumento.



ORDENANZAS

1. CONDICIONES URBANÍSTICAS MODIFICADAS DE LA PARCELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEPORTIVO EQ-1B:

Las condiciones de ordenación de la parcela EQ-1B, son las que se describen a continuación:

- Edificabilidad: para equipamientos deportivos cubiertos: 1 m²c/m²s
- Número de plantas: 2.
- Altura máxima: 15 ml.
- Parcelación: 500 m²s.
- Alineaciones a viales o espacios públicos: Las edificaciones correspondientes a la presente calificación ~~deberán~~ podrá alinearse a viales y adosarse a linderos. En el caso en que sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.
- Ocupación de parcela: La ocupación máxima en planta podrá alcanzar el 100% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación.
- Ocupación bajo rasante: 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). El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la parcela.
- Separación mínima entre edificaciones: la separación entre las edificaciones deberá asegurar la iluminación y ventilación adecuada de los volúmenes enfrentados.
- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida: las establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.
- Tipos y dimensiones de 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. de la la presente normativa. El espacio libre de edificación de carácter privado no destinado a pistas deportivas deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.
- Dimensiones máximas de la edificación: No se establecen dimensiones mínimas ni máximas de la edificación.
- Condiciones de estética: Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.



- **Protección del Arbolado:** se desprotege la ubicación del arbolado contemplado en el plano 40 de Inventariado de arbolado y jardines protegidos del PERI, debiendo adaptarse a las determinaciones que se establezcan por el Ingeniero Forestal de la Gerencia.

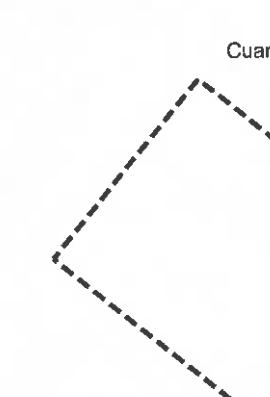
Se indica expresamente que, por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Todo ello, debiendo asegurarse, además, la integración del edificio con el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.

Granada, a julio de 2011
LOS SERVICIOS TÉCNICOS

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

21 DIC 2011

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



AR-7.02
Cuartel de Los Mondragones



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

- 4 NOV. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

28 JUL. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



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

PLAN ESPECIAL EN PARCELA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
AR. 702 CUARTEL DE LOS MONDRAGONES
GRANADA

Expte. 08.742/11

Julio 2011

Situación

01

Escala 1/5000

