

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

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

25 MAY 2012

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

SUBDIRECCION DE PLANEAMIENTO

Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio

Expte.- EXPTE. 6.970/2.011

REG.MPAL.Nº
264
REG.AUT.Nº

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA CAMBIO DE DENOMINACIÓN DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS-ART 1 A SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS-1

Granada, Abril 2012



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

**EXPTE. 6.970/2.011. INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU PARA CAMBIO DE
DENOMINACIÓN DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO – SUNS-ART 1 -,
A SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUNS-1.**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

MEMORIA.

0.- ANTECEDENTES. TRAMITACIÓN.

La presente Innovación-Modificación se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de Septiembre de 2.011. En el período de exposición pública no se ha presentado ninguna alegación. El informe de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda es favorable, exponiendo únicamente unas subsanaciones que se procede a cumplimentar en este Documento. Las subsanaciones, en resumen, son:

No procede establecer ningún plazo para la redacción del Plan de Sectorización, ya que es este Plan el que debe incluir las condiciones de plazos de ejecución y ordenación (Artº 12.2. y 12.4.d. de la LOUA). Se adecua el punto 10 de la Memoria, en este sentido.

Hay un error en la ficha modificada, debiéndose incluir la determinación de Disposición de Sistemas Generales del Cuadro nº 9 de la Adaptación Parcial, que establece "Espacios Libres standard del Artº 10 de la LOUA.

Hay un error en la ficha, en la que se denomina al Sector "SUNC-1", en lugar de "SUNS-1".

Se procede por tanto a hacer las subsanaciones requeridas, y a proponer la Aprobación Definitiva, sin necesidad de Aprobación Provisional, de acuerdo con el Artº

32.1.3ª. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), ya que al no haber alegaciones en el período de exposición pública ni ser preceptivo solicitar informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos, y recaer en el Ayuntamiento la Aprobación Definitiva del instrumento de planeamiento, y de acuerdo con el Artº antes citado de la LOUA y el punto A.-, "Supuestos de innecesariedad de la Aprobación Provisional" de la instrucción 1/2.004 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

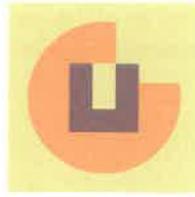
1.- OBJETO.

Se redacta la presente Innovación-Modificación para cambiar el Sistema de Gestión de la zona definida como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) del Area de Reserva de Terrenos 1 –ART 1-, y por tanto de gestión pública por expropiación, a Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) de gestión privada, por el sistema de Compensación. Por tanto, no se trata de cambio de clasificación de suelo, sino de cambio de sistema de gestión.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL.

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

En este caso, no se trata de alteración sustancial de la ordenación estructural, al no afectar a las determinaciones del Artº 10.1.A. de la LOUA. Por tanto, se tramita como Innovación-Modificación. En el mismo sentido se indica en la Memoria de la Adaptación Parcial, donde en el Artº 2.6. se dice que la identificación de los suelos no sectorizados como Áreas de Reserva se encuadra en las determinaciones pormenorizadas del PGOU.



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

3.- SITUACIÓN FÍSICA DE LOS TERRENOS.

La zona definida como Área de Reserva 1, ART-1 Beiro, se encuentra al Nordeste del casco urbano de Granada. Tiene una superficie de 630.553 m²., y sus límites son:

Norte. Bº de S. Jerónimo (límite con el T.M. de Jun).
Sur. Cª de Víznar.
Este. T.M. de Víznar.
Oeste. Plan Parcial E-2, "Azulejera".

4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA. EL PGOU 2.001, LA LOUA y la ADAPTACIÓN PARCIAL.

El PGOU 2.001 se aprobó definitivamente en Febrero de 2.001.

El ART-1 se definió en el PGOU 2.001 como Área de Reserva en suelo urbanizable no programado, para destino de viviendas de promoción y/o protección pública y dotaciones de interés público y social asociadas al Parque Rural del Beiro. Se le daba una edificabilidad de 0,30 y una capacidad estimada de viviendas de 946.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, permite en la Disposición Transitoria Segunda las adaptaciones totales o parciales de los Planes a la LOUA.

La Adaptación Parcial del PGOU 2.001 se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de 27/Febrero/2.009 y se publicó en el BOP de 19/05/2.009. En lo que se refiere al ART-1 cambió la denominación de esa clase de suelo al definido en la LOUA, pasando por tanto de Urbanizable No Programado a Urbanizable No Sectorizado, de acuerdo con el Artº 47.c) de la LOUA. Es en resumen el suelo urbanizable que no está ni ordenado ni sectorizado. El Artº 10.1.A. e) de la LOUA indica las determinaciones que tienen que establecer los Planes Generales para el suelo urbanizable no sectorizado:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo.

Condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal.

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

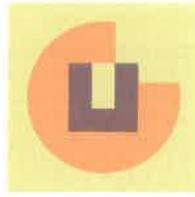
5.- EL AREA DE RESERVA DE TERRENOS. PLAZOS PARA LA OBTENCIÓN (LOUA).

El Artº 2.1.2. c) de la Adaptación incluye en la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado el delimitado por el Plan General como Areas de Suelo Urbanizable No Programado para los que no se ha aprobado Plan de Sectorización. Y el cuadro nº 9 indica dichas Areas, entre las que está el ART-1 Beiro. Por tanto, el ART-1 Beiro es una superficie de suelo clasificado como Urbanizable No Sectorizado, a obtener por la Administración para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo (PMS), destinado básicamente a construir viviendas de protección oficial y equipamientos públicos.

La LOUA, en el Artº 73, "Reservas de terrenos", expone que se podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. Y que en suelo urbanizable, se reservará para la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el Artº 69, "Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo".

El apartado 73.5.a) indica que el establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en apartados anteriores comporta la declaración de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de 5 años prorrogable por una sola vez por otros dos; debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo.

En este caso, los plazos han pasado sobradamente y no se ha iniciado el expediente expropiatorio ni hay expectativas de que se inicie por la Administración.



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



6.- SOLICITUD DE LOS PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS.

El día 31 de Marzo de 2.011, se presentó un escrito, cuya copia consta en el documento, por los propietarios del 75,28% del ART-1, en el que se indica su intención de acometer por iniciativa privada el desarrollo urbanístico del ART-1, basándose en las siguientes razones:

Que han pasado diez años desde la declaración de Área de Reserva de Terrenos por el PGOU 2.001, en los que no ha habido ninguna actuación por parte de la Administración.

Que se han agotado los plazos para que la Administración inicie la expropiación, y que los titulares de los terrenos podrían instar, según la Ley de Expropiación Forzosa, que se procediera a la expropiación.

Que en el PGOU aprobado inicialmente en 2.007, ya el Ayuntamiento planteaba la división en dos Sectores, denominados Víznar I y II, con la clasificación como urbanizable sectorizado, y sistema de gestión por iniciativa privada, "consciente del peligro de mantener "sine die" el sistema de expropiación".

Que los propietarios no se plantean actualmente pedir la expropiación, pero sí que se pueda actuar privadamente.

Por lo que solicitan que se acometa la figura de Planeamiento que sea necesaria para que sus terrenos pasen a ser Suelo Urbanizable Sectorizado con sistema de gestión por Compensación.

7.- LA PROPUESTA DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN.

No se considera conveniente el paso de No Sectorizado a Sectorizado, que implica una serie de definiciones de usos, tipologías, aprovechamiento medio, etc., que parece mejor que sean definidas por el posterior Plan de Sectorización. Sin embargo, sí es procedente la eliminación del Area de Reserva, que implica un sistema de

gestión pública que no se va a acometer, y que tiene pasados los plazos previstos en la LOUA.

Por tanto, la presente Innovación no implica ningún cambio de clasificación o categoría del suelo, quedando como está: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

El sistema de gestión será el que se indique en el Plan de Sectorización.

8.- DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Y DESARROLLO DEL MISMO.

Como se ha dicho anteriormente, el Artº 10.1.A. e) de la LOUA expone las determinaciones que tienen que establecer los Planes Generales para el suelo urbanizable no sectorizado:

Usos incompatibles con esta categoría de suelo.

Condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal.

Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

Esas determinaciones son las que se indican en el Cuadro nº 9 de la Adaptación Parcial del PGOU 2.001 a la LOUA, y que se trasladan a la presente Innovación; sólo cambia la denominación, que pasa de Suelo Urbanizable No Sectorizado ART-1 BEIRO a Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS – 1, BEIRO.

Las determinaciones por tanto son:

El uso incompatible es INDUSTRIAL.

El Aprovechamiento Medio que se fije en el Plan de Sectorización será como máximo el correspondiente al suelo urbanizable sectorizado del PGOU 2.001, es decir, 0,408.

La integración con la ordenación estructural existente se hará mediante la interconexión con las vías de acceso y servicios urbanísticos.

Sistemas Generales. **Las reservas mínimas serán las indicadas en la Adaptación Parcial del PGOU, es decir, 10,67 m2/hab.**



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

Todo ello se indica en el siguiente cuadro, similar al expuesto en la Adaptación Parcial.

Clave	Denominación	Usos incompatibles	Condiciones Sectorización	Integración Ordº Estructural	Disposición S.G.
SUNS 1	Beiro	Industrial	Def. Sector. Aprovº medio máxª: S. Sectorizado.	Conexión red viaria acceso.	10,67 m2/hab.

9.- EL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

Una vez aprobada la presente Innovación, se podrá realizar el Plan de Sectorización, que tiene por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a sectorizado u ordenado. El Plan de sectorización se rige por el Artº 12 de la LOUA, que define las condiciones que debe cumplir.

10.- PLAZOS MÁXIMOS.

La solicitud por la propiedad de los terrenos de acometer de forma privada el desarrollo de los mismos, revela su interés por ello, para hacerlo en un plazo razonable de tiempo. El apartado 5 del Artº 12 de la LOUA indica que el transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio para:

.....

- c) Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.
- d) Proceder a la expropiación de los terrenos para restituílos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

No se fijan plazos para la presentación del Plan de Sectorización al no estar previsto en la LOUA, siendo precisamente el Plan de Sectorización (Artº 12.4.d. de la LOUA), el que tiene que incluir las condiciones de plazos de ejecución y ordenación.

11.- FICHA URBANÍSTICA.

Se adjunta la ficha urbanística, como compendio de las determinaciones expresadas. **Se ha corregido la nomenclatura indicada en la ficha, habiéndose eliminado SUNC-1, pasando lógicamente a SUNS-1, y se ha eliminado la referencia a plazos para la redacción del Plan de Sectorización.**

12.- DOCUMENTACIÓN DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN.

Se compone de:

Memoria. Ficha urbanística.

- Planos:
- 1.- Situación.
 - 2.- Foto aérea.
 - 3.- Clasificación según PGOU.
 - 4.- Clasificación según Adaptación Parcial.
 - 5.- Clasificación según Propuesta.

13.- COMUNICACIÓN A LOS PROPIETARIOS.

Una vez aprobado inicialmente el documento, se deberá comunicar individualizadamente a los propietarios de los terrenos, para su conocimiento, examen del expediente y posibles alegaciones en el período de exposición pública.

Nota: Este trámite ya se cumplimentó en su día.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

14.- CONCLUSIÓN.

Con todo lo expuesto, se considera que está suficientemente explicado el alcance de la propuesta, tras la Aprobación Inicial, Exposición Pública e informe para subsanaciones de la Delegación de OO.PP. y Vivenda cumplimentado, por lo que se propone para la Aprobación Definitiva.

Granada, 27 de Abril de 2.012.

Fdo. Mariano Pérez Benavides
Ingeniero de Caminos
Técnico Superior Urbanista.

Granada



Don Miguel Ángel Del Castillo Amaro, con NIF 24.058.501-H, Don Daniel García Ávila con NIF 24.136.148-V, Don Carlos Roldan Curiel con NIF 23.491.806-C en nombre de EMEDES S.L. con CIF B82458647, Don Juan Manuel La Chica De Damas con NIF 24.122.265-A, Don Francisco Hita Marín con NIF 24.077.835-D en nombre propio y por delegación en representación de Promociones La Quinta S.A. con CIF A29143682, todos con domicilio para **notificaciones**:

Don Francisco Hita Marín. Complejo industrial Las Angustias. Carretera de Beas de Granada s/n. Huetor Santillan. 18183 Granada.

Todos los relacionados somos propietarios del sector denominado AREA DE RESERVA 1 del actual PGOU 2001 de Granada. Representamos el 75,28% de la propiedad.

EXPONEN

Primero

Días pasados celebramos una reunión con la **Sra. Delegada de Urbanismo y la Sra. Subdirectora de Planeamiento** en la que manifestamos nuestros deseos de acometer por iniciativa privada trabajos de desarrollo futuro en el actual Área de Reserva nº 1.

Creemos que la exposición y el deseo que manifestamos fue bien acogido por la Sra. Delegada de Urbanismo y por la Sra. Subdirectora de Planeamiento indicándonos que hiciéramos una solicitud en toda regla para que la Gerencia de Urbanismo diera el primer paso para poder tramitar el documento de Planeamiento, que fuera necesario que posibilitara la actuación de los propietarios.

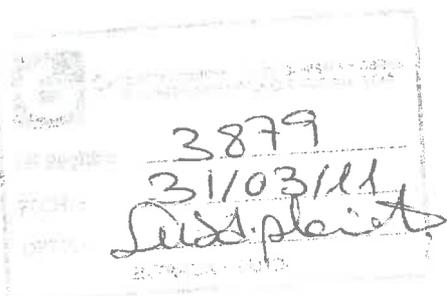
Es por ello y atendiendo a razones suficientemente conocidas por esa Gerencia, a decir:

El actual Plan General de Granada, PGOU 2001, clasificó nuestros terrenos como suelo urbanizable no programado Área de Reserva 1.

Como tal Área, los terrenos estaban destinados según la ficha urbanística a ser obtenidos por expropiación a fin de construir sobre ellos viviendas de protección oficial y equipamientos.

Han pasado diez años de esto si que ninguna administración (local, autonómica, nacional) salvo un intento de compra a precio irrisorio por parte de E.P.S.A. hayan manifestado interés por los mismos.

Según la ley de Expropiación Forzosa se han agotado ya todos los plazos que se otorgan a la Administración para obtener este suelo. Estaría en nuestra mano instar a que se practicara tal expropiación con los consiguientes quebrantos para todos.



Segundo

En el PGOU aprobado inicialmente por el Excmo. Ayuntamiento en el año 2007, actualmente parado, el Ayuntamiento con buen criterio planteaba mediante la división de los terrenos en 2 sectores, Viznar I y Viznar II, calificando los suelos como urbanizable sectorizado permitiendo a la iniciativa privada el desarrollo de los mismos, creemos que consciente del peligro que era mantener "sine die" el sistema de Expropiación

Tercero

Los propietarios del suelo no nos planteamos en este momento solicitar tal expropiación, sí esperamos en cambio del Excmo. Ayuntamiento que a través de los mecanismos que permita la ley y las correspondientes modificaciones en el planeamiento que fuesen necesarias, nos permita en un futuro esperamos no sea muy lejano, desarrollar esos suelos mediante actuación privada.

Objetivo una vez conseguido que seria positivo tanto para el Excmo. Ayuntamiento como para los propietarios de suelo.

SOLICITAMOS

Que por la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Granada, se acometa la figura de Planeamiento que sea necesaria y a la mayor brevedad posible, **que permita que nuestros terrenos pasen de ser AREA DE RESERVA suelo urbanizable no programado a suelo Urbanizable Sectorizado, con sistema de gestión por Compensación que pueda ser desarrollado por la iniciativa privada** con plazos de tramitación del Plan Parcial o Planes Parciales (una vez que se pueda/n acometer) en tiempo y forma considerando la situación económica actual.

Nuestro compromiso es firme en cuanto al cumplimiento exigible por la ley del suelo, materia de porcentaje mínimo de VPO, equipamientos, etc. etc.

Los plazos que se fijen entendemos que deberían de ser consensuados por las partes, estando a su disposición para cuantas reuniones y puestas en común consideren ustedes necesarias.

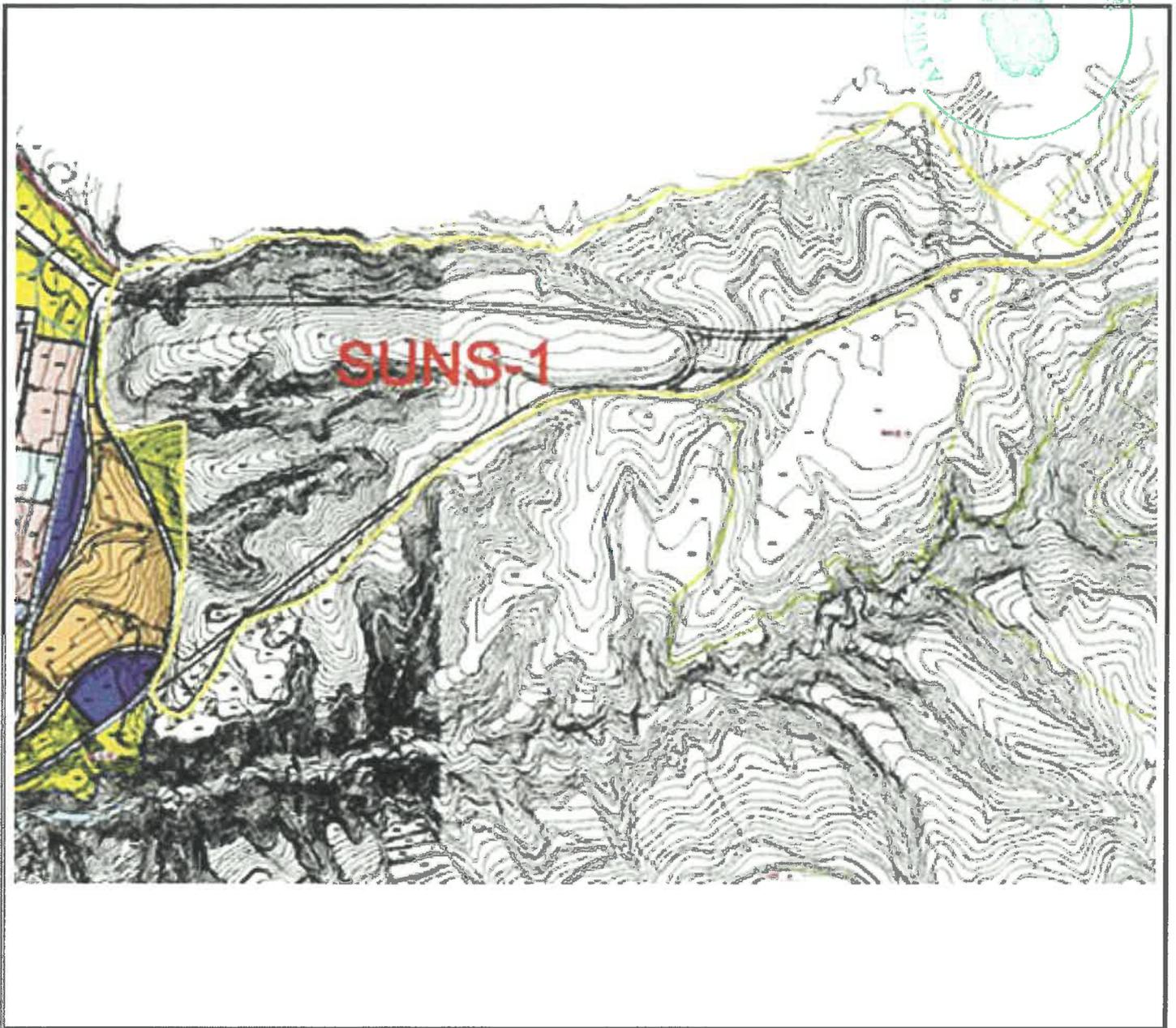
Esperamos que esa Gerencia de Urbanismo considere nuestra propuesta y se nos mantenga informados de los pasos que se den en dicho sentido, quedando siempre a su disposición.

Granada, 30 de Marzo de 2011.

P.P.

Fdo. Propietarios terrenos AR1.

EXCMO. SR. ALCALDE PRESIDENTE AYUNTAMIENTO DE GRANADA.
GERENCIA DE URBANISMO.



Objetivos:

A determinar por el Plan de Sectorización.

Usos Incompatibles:

Industrial

Observaciones:

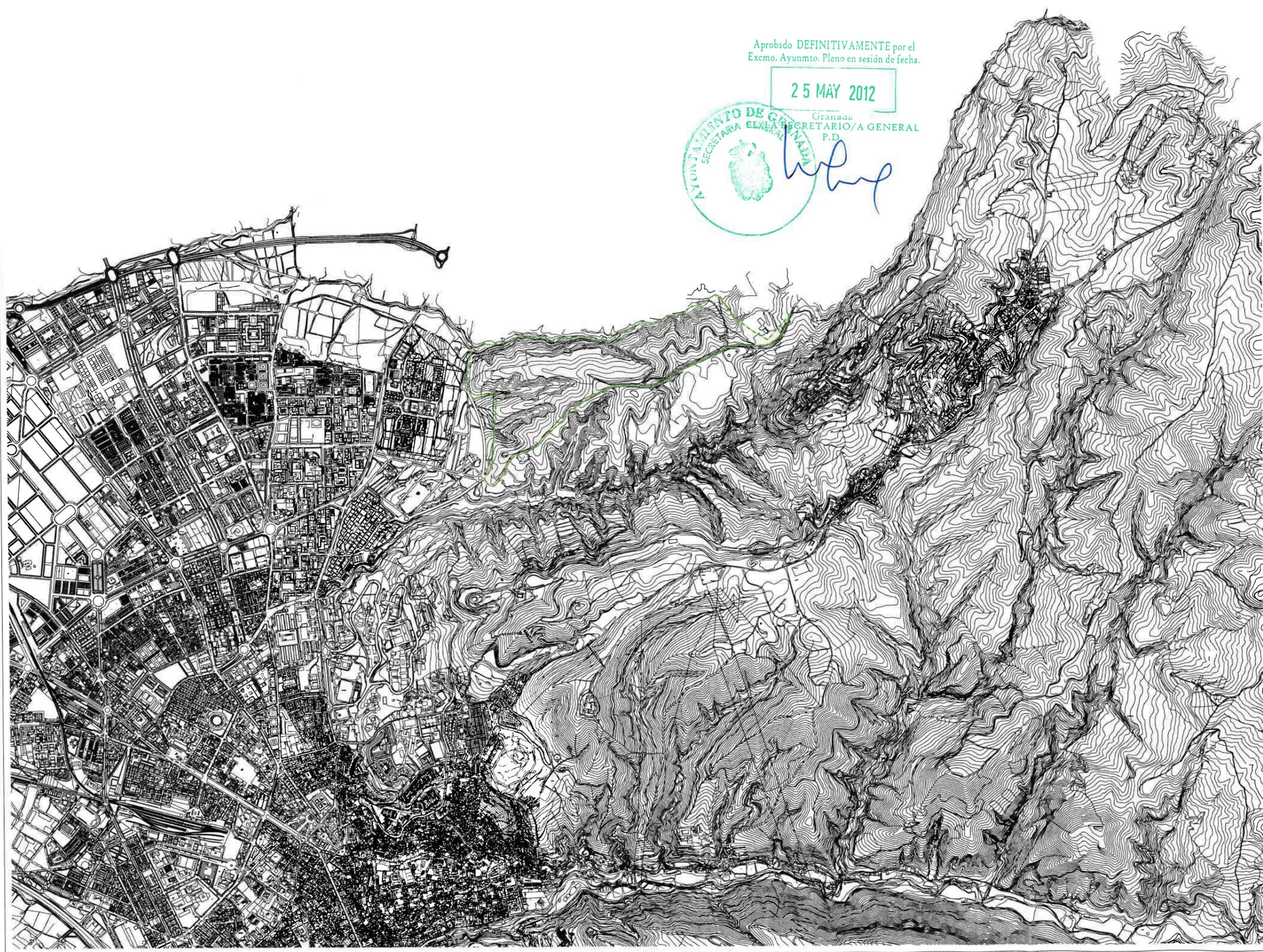
Se continuará el desarrollo de la trama urbana.
Se tendrán en cuenta las determinaciones del POTAUG.

Superficie:

630.553 m²

Aprovechamiento Medio

A definir en el Plan de sectorización
 ≤ 0.408



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

25 MAY 2012



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN

cambio de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) ART-1 Beiro
a Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) SUNS-1 Beiro

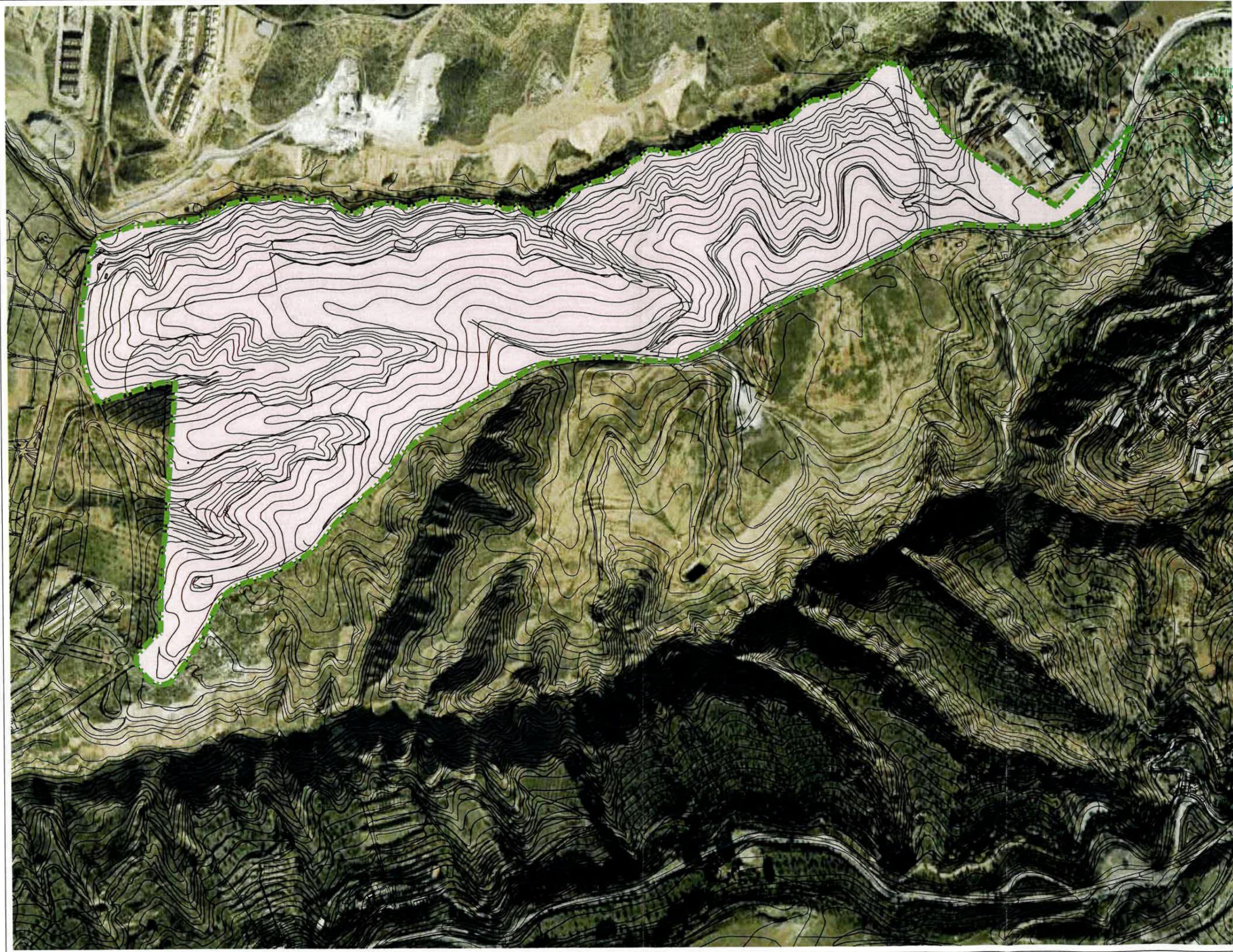
Situación

Expte. 06.970/11

Junio 2011

01

Escala 1/10.000



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN

cambio de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) ART-1 Beiro

a Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) SUNS1 Beiro

2012

Expte. 06.970/11

Junio 2011

Foto Aérea

02

Escala 1/6.000

INNOVATIVAMENTE por el
no en sesión de fecha.
C/A
GENERAL

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

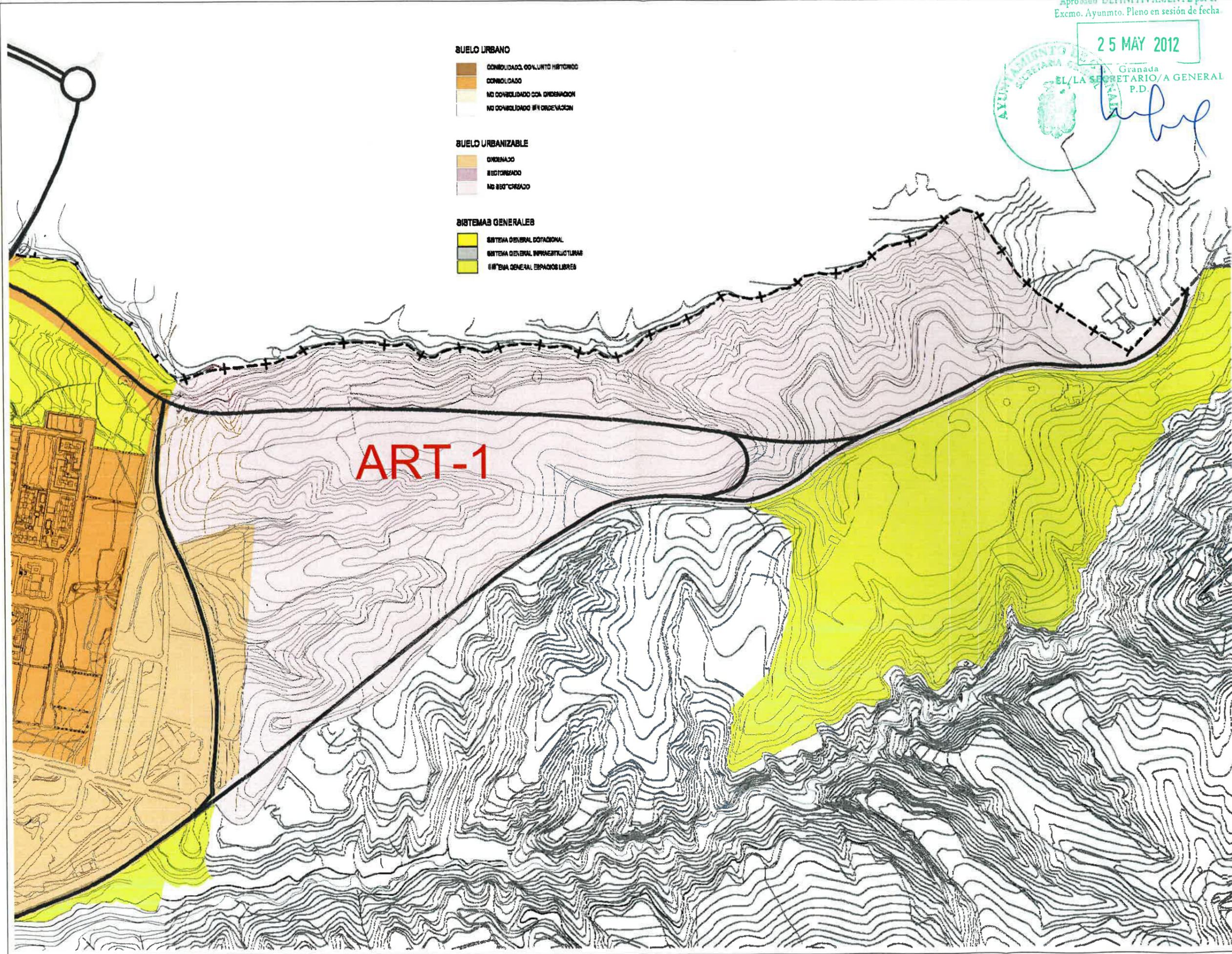
25 MAY 2012



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

[Handwritten signature]

- SUELO URBANO**
 - CONSOLIDADO CON UNTO HISTÓRICO
 - CONSOLIDADO
 - NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN
 - NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN
- SUELO URBANIZABLE**
 - ORDENADO
 - REGISTRADO
 - NO REGISTRADO
- SISTEMAS GENERALES**
 - SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
 - SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAL
 - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN
cambio de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) ART-1 Beiro
a Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) SUNS-1 Beiro

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

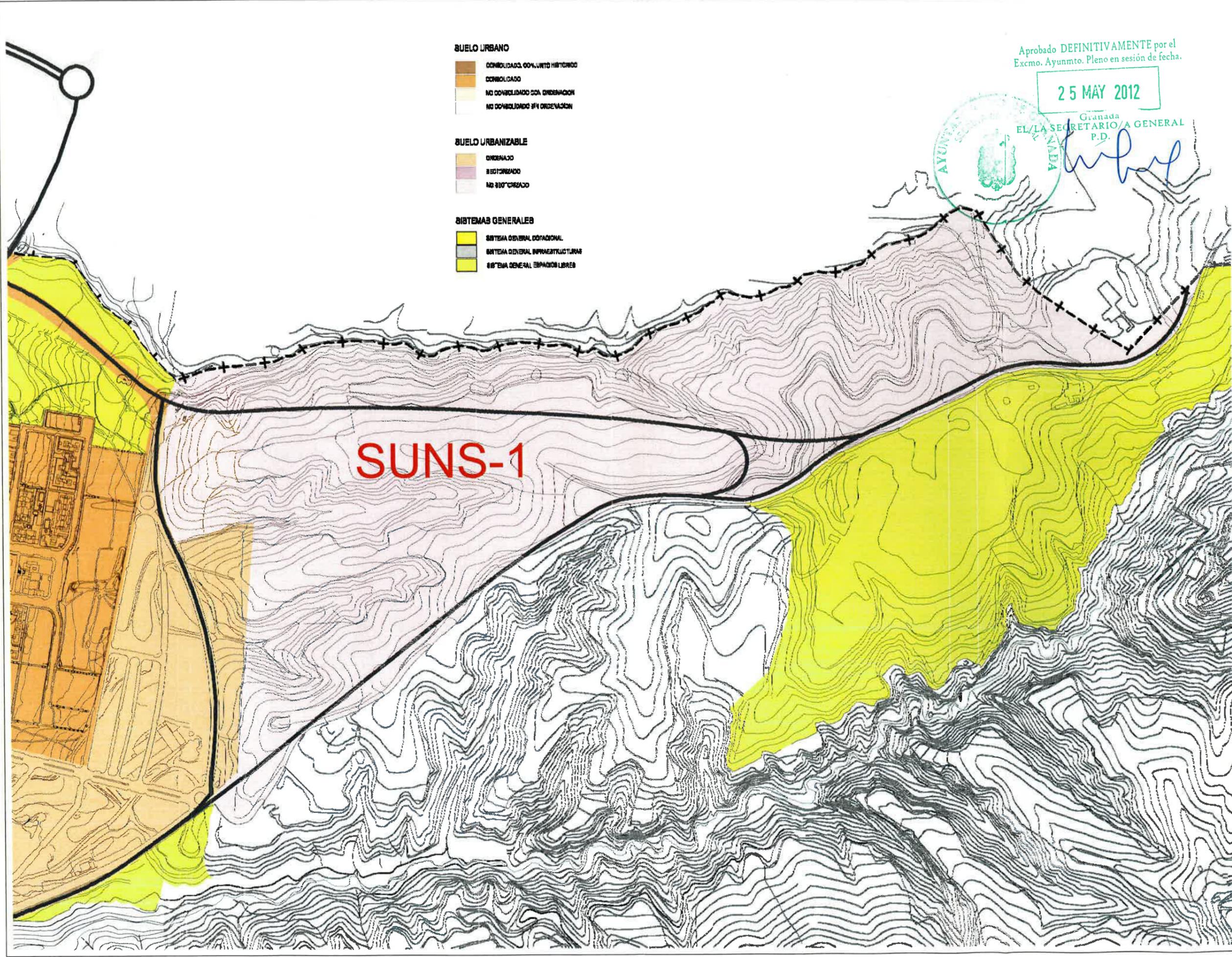
Clasificación según Adaptación Parcial de PGOU de Granada 2008



Expte. 06.970/11

Junio 2011

04
Escala 1/10.000



- SUELO URBANO**
- CONSOLIDADO CON UNTO HISTÓRICO
 - CONSOLIDADO
 - NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN
 - NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN
- SUELO URBANIZABLE**
- ORDENADO
 - REGISTRO
 - NO REGISTRO
- SISTEMAS GENERALES**
- SISTEMA GENERAL CONACIONAL
 - SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAL
 - SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

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

25 MAY 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.
[Signature]

SUNS-1



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

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN
cambio de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) ART-1 Beiro
a Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) SUNS-1 Beiro
Clasificación según Propuesta

Expte. 06.970/11
Junio 2011
05
Escala 1/6.000