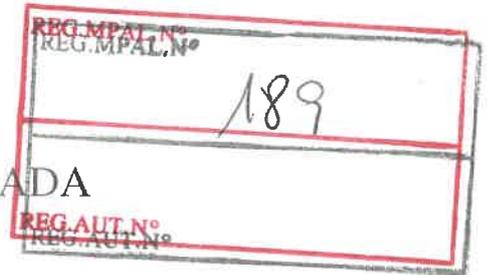




AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL
Plaza del Carmen



D^a MERCEDES LÓPEZ DOMECH, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria celebrada el día **veinticinco de junio de dos mil diez**, entre otros acuerdos, adoptó el que con el núm. **578**, literalmente dice:

Aprobación del Texto Refundido de la Innovación-Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en Sanatorio de la Salud, Avda. Fuerzas Armadas, esquina C/. Nuestra Sra. de la Salud. (Expte. 10638/08)

Fuera del Orden del Día y por razón de urgencia se presenta a Pleno expediente núm. 10638/08 de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales relativo a Aprobación del Texto Refundido de la Innovación-Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en la parcela que ocupa actualmente el Sanatorio de la Salud, situado en Avda. Fuerzas Armadas y C/ Nuestra Sra. de la Salud.

D^a Isabel Nieto Pérez, Teniente Alcalde Delegada de Urbanismo y Obras Municipales explica que el motivo de la urgencia se debe a que después de la aprobación definitiva de la innovación puntual en el pasado Pleno de 28 de mayo de 2010 se han recibido sugerencias por parte de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda, por lo que se ha redactado un Texto Refundido que unifica ambas propuestas, la del pleno anterior y la que hoy se trae a aprobación, con objeto de que el proyecto no se demore un mes más.

Una vez declarada la urgencia por unanimidad y por tanto con el quórum de la mayoría simple, se procede a debatir el fondo de asunto, con las siguientes intervenciones:

.....

Tras el debate se procede a la votación del expediente, obteniéndose el siguiente resultado:

- 16 votos a favor emitidos por los Corporativos del Grupo Municipal Popular, Sres./Sras.: D. José Torres Hurtado, D^a M^a del Carmen Sánchez Quevedo, D. Sebastián Jesús Pérez Ortiz, D^a Isabel M^a Nieto Pérez, D. Juan Antonio Mérida Velasco, D^a M^a Francisca Carazo Villalonga, D. Vicente Aguilera Lupiáñez, D^a M^a Dolores de la Torre Videras, D. Juan Manuel García Montero, D. Eduardo José Moral García-Triviño, D. José Manuel García-Nieto Garnica, D^a Ana López Andújar, D. Juan Antonio Fuentes Gálvez, D^a María Francés Barrientos, D. José M^a Guadalupe Guerrero y D^a M^a Isabel Fernández Muriel.

- 10 votos en contra emitidos por los 9 Corporativos del Grupo Municipal Socialista, Sres./Sras.: D^a M^a Carmen García Raya, D^a Cristina González Moya, D. José M^a Rueda Gómez, D. Isidro Olgoso Moreno, D^a Ana M^a Muñoz Arquelladas, D. Néstor Fernández Rodríguez, D^a María Rodríguez Frías, D. Manuel del Carmen Peña Taveras y D^a Victoria Romero Garrido y el Corporativo del Grupo Municipal de IULV-CA, Sr. D. Francisco Puentedura Anllo.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL
Plaza del Carmen



En consecuencia, el Ayuntamiento Pleno aceptando propuesta del Gerente, conformada por la Vicepresidenta de la Gerencia, **acuerda** por mayoría (16 votos a favor y 10 votos en contra) y por tanto con el quorum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, elevar a acuerdo informe propuesta del Técnico de Administración General de la Subdirección de Planeamiento, de fecha 22 de junio de 2.010, visado por la Subdirectora y conformado por el Director de Urbanismo, la Secretaria de la Gerencia y la Secretaria General, que literalmente dice:

“En relación con el expediente nº 10.638/08, sobre Innovación-Modificación Puntual del PGOU en la parcela que ocupa actualmente el Sanatorio de la Salud, situado en Avda. de Fuerzas Armadas y C/ Nuestra Señora de la Salud, el Técnico de Administración General que suscribe de conformidad con la normativa urbanística vigente, informa al Excmo. Ayuntamiento Pleno, lo siguiente:

ANTECEDENTES

*PRIMERO.- La Innovación-modificación puntual al Plan General de Ordenación Urbana 2001, tiene como objeto la segregación de la actual parcela en dos y cambio de uso pormenorizado en una de las parcelas resultantes, sobre la que actualmente ocupa el Sanatorio de la Salud, situado en Avda. de Fuerzas Armadas y C/ Nuestra Señora de la Salud, siendo **aprobada inicialmente** por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2009, y tras el sometimiento al trámite de información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 241, de fecha 18 de diciembre de 2009, y diario “Ideal” de fecha 4 de diciembre de 2009, así como notificación personal a los interesados, con comunicación a la Consejería de Salud, fue **aprobada provisionalmente** por acuerdo del Pleno Municipal en su sesión celebrada el día 26 de marzo de 2010.*

*SEGUNDO.- En la pasada sesión ordinaria del Pleno Municipal, celebrada el día 28 de mayo de 2010, se **aprobó definitivamente** la innovación puntual, que incorporaba la Enmienda en la que se especificaba la forma de compensar las dotaciones, tanto las que se eliminan, como las que deben generarse como consecuencia del incremento de aprovechamiento.*

TERCERO.- Dado que el informe preceptivo y no vinculante de la Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, fue recibido en esta Gerencia fuera de plazo el 28-5-10, no pudo tenerse en cuenta en el acuerdo de aprobación definitiva.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ante el contenido del informe de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda, se han mantenido conversaciones con los Técnicos de la Delegación,



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

Plaza del Carmen

al objeto de aclarar los criterios de aplicación en la presente intervención catalogada como actuación de dotación.

*Como resultado de lo acordado verbalmente por ambas Administraciones se procede a redactar por los Servicios Técnicos de la Subdirección de Planeamiento de la Gerencia Municipal un nuevo documento de **Texto Refundido**, donde se ajustan las compensaciones derivadas del incremento de aprovechamiento establecido en el instrumento de planeamiento a los criterios consensuados, previstos en la legislación vigente, evitando de esta forma posibles recursos por parte de la Junta de Andalucía en este sentido.*

SEGUNDO.- Por lo tanto, según informe de la Subdirectora de Planeamiento de 22 de junio de 2010, y el documento elaborado de Texto Refundido se recogen los siguientes extremos, de carácter no sustancial, relativos a la forma de cumplir la creación de dotaciones:

Las dotaciones se cuantifican en artículos diferentes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en función de su carácter local o general y además dependen del uso global al que complementa dicha dotación.

En cuanto a las dotaciones locales, se han calculado tomando como base el aprovechamiento incrementado, y detrayendo de éste la edificabilidad residencial correspondiente a esta cuantía. El estándar de dotaciones locales aplicable al suelo urbano incluido en áreas o afecto a actuaciones de dotación no está establecido, aunque se aplica, a falta de reglamentación al efecto, el correspondiente a sectores fijado en el artículo 17 de la Ley 7/2002, y que es de 30 a 55 m² de suelo por cada 100 m² construidos de uso residencial.

La actuación de referencia es un cambio de uso de una parcela que implica un incremento de aprovechamiento, no se trata de un área de reforma, por lo que aplicando este texto supletoriamente al caso que nos ocupa, vemos que las dotaciones deben ser acordes con la actuación a realizar. Es decir, que se considera el parámetro de 30 m² de dotación local sobre el incremento de aprovechamiento (establecido para los sectores); pero que en caso de no poder alcanzarse podrá reducirse de forma justificada, siempre y cuando sea suficiente para la intervención que se trate (exención establecida para las áreas).

La ubicación de estas dotaciones locales se va a realizar generando un equipamiento público en el propio ámbito de la actuación, de forma que el edificio catalogado pase a calificarse como equipamiento público de interés público y social.

En cuanto a las dotaciones de carácter general, únicamente está estandarizado el sistema general de espacios libres, se establece en el artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA que los cuantifica entre 5 y 10 m² de espacios libres por habitante. Considerando que cada vivienda (100 m² construidos) incrementa 2,4 habitantes, supone que a cada 100 m² construidos de uso residencial le corresponden 12 m² mínimo de sistema general de espacios libres. Pero además, hay que considerar, que la Adaptación Parcial del PGOU



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

Plaza del Carmen

de Granada a la LOUA ha establecido un parámetro que marca la proporción de 10,67 m²/habitante, calculado en función de las previsiones establecidas por el planeamiento, considerando los sistemas generales de espacios libres proyectados, y no sólo los efectivamente obtenidos y ejecutados, y la población censada, sin considerar los crecimientos previstos en los sectores delimitados. Esta proporción se indica que ha de mantenerse por lo que, independientemente de la realidad existente en la relación habitantes/espacios libres, se debe aplicar el parámetro de la Adaptación Parcial de 10,67 m² de espacios libres/habitante. La base sobre la que se aplica este estándar será el incremento de edificabilidad de uso residencial prevista en la actuación.

Por otra parte, la LOUA indica en el artículo 36.2.a.5:

“Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.”

El artículo indica “implementación o mejora de los sistemas generales”. Lo cierto es que la creación de éstos supone un trámite de Revisión Parcial del PGOU, lo cual se escapa de las competencias municipales, ya que alcanza la ordenación estructural. Pero también es cierto que los sistemas generales tienen una proyección y dimensiones que responden a una consideración global del municipio por su propia definición, y el cambio de uso de una parcela no nos puede llevar a un procedimiento equivalente a una Revisión Puntual del PGOU, por este razonamiento.

En todo caso, habrán de crearse los sistemas generales de espacios libres correspondientes a este incremento con la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística en trámite.

Existe una última posibilidad a tener en cuenta, descrita en el artículo referido al hablar de mejora, es la opción de poder intervenir en las dotaciones ya previstas por el planeamiento general y que están pendientes bien de ser obtenidas, urbanizadas, edificadas o ampliadas, facilitando así estas actuaciones.

TERCERO.- Por otra parte, la presente actuación de dotación no sólo se ha recogido la necesidad de adquirir el 10% del aprovechamiento incrementado sino el total del aprovechamiento que se introduce con la intervención propuesta, por lo que se solventa con creces la recuperación de plusvalías derivadas de esta actuación.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se estima procede la aprobación del Texto Refundido, **proponiéndose al Pleno Municipal la adopción del siguiente acuerdo:**

“En relación al documento de Texto Refundido redactado de oficio por los Servicios Técnicos de la Subdirección de Planeamiento, de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, nº. 10638/08, sobre Innovación-Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Granada para segregación de la actual parcela en dos y cambio de uso pormenorizado en una de las parcelas resultantes, sobre la que actualmente ocupa el Sanatorio de la Salud, situado en Avda. de Fuerzas Armadas y C/ Nuestra Señora de la Salud; aceptando propuesta de la Subdirección de Planeamiento, en base a informes de la Subdirectora de Planeamiento de 22-6-2010 y del Ingeniero de Caminos, Técnico Superior



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

Plaza del Carmen

*Urbanista de fecha 18-6-2010, por razón de urgencia, en ejercicio de las competencias atribuidas en el artículo 31.1.B)a) de la LOUA, y apartado i) del artículo 123.1 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, creado por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local, (BOE nº 301 de 17/12/03), y en idénticos términos el artículo 16.1º.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. nº. 160 de 20 de agosto de 2004), el Pleno Municipal **acuerda:***

PRIMERO.- Aprobar el Texto Refundido de la Innovación-Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Granada para segregación de la actual parcela en dos y cambio de uso pormenorizado en una de las parcelas resultantes, sobre la que actualmente ocupa el Sanatorio de la Salud, situado en Avda. de Fuerzas Armadas y C/ Nuestra Señora de la Salud.

SEGUNDO.- Con carácter previo a su publicación, deberán realizarse las preceptivas compensaciones monetarias, por los siguientes conceptos:

1.- Por adquisición de mayor aprovechamiento lucrativo.

4.125 uu.a. x 150,29 €/uu.a. = 619.946 €. No está incluido el IVA, que deberá abonarse al tipo del 16%, si se hace el pago con fecha anterior al 1 de Julio de 2.010, o al 18%, si es posterior a esa fecha.

*En cualquier caso, el pago se efectuará antes de la publicación en el BOP de la Aprobación Definitiva de la Innovación. La c/c (PMS) para el ingreso es:
2031 0000 01 0116769108.*

2.- Por Implementación y mejora de Sistemas Generales.

1.408 m2.x 150,29 €/m2. = 211.608 €. No procediendo en este caso la aplicación de IVA.

Esta cantidad deberá ingresarse por ADESLAS, antes de la publicación en el BOP del acuerdo de Pleno, en la c/c de carácter finalista que se abra por la Gerencia, para el objetivo único de implementación y mejora de los sistemas generales.

TERCERO.- Remitir los certificados del presente acuerdo, junto con el de aprobación definitiva de 28/5/2010, junto con el documento de Texto Refundido para que se proceda a su depósito tanto en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, como el de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA y 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

CUARTO.- Una vez cumplimentados los puntos "segundo" y "tercero" mediante su depósito, y se haya emitido la correspondiente Certificación Registral en el plazo de 10



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

Plaza del Carmen

días, según se recoge en los artículos 20 y 22 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, se procederá a la publicación del presente acuerdo el Boletín Oficial de la Provincia, de la forma prevista en el artículo 70.2 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril y, artículos 40.3 y 41.1 de la LOUA."

Se certifica con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente.

Y para que así conste, expido la presente de orden y con el Visto Bueno del Excmo. Sr. Alcalde, en Granada a uno de julio de dos mil diez.

