



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

D. ILDEFONSO COBO NAVARRETE SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA.

CERTIFICO: Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su Sesión Ordinaria celebrada el día **veintidós de marzo de dos mil veinticuatro**, entre otros acuerdos, adoptó el que con el núm. **89**, literalmente dice:

Innovación puntual del PGOU-01 en Cno. de Ronda núm. 183. (Expte. 4199/2019). Propuesta aprobación definitiva.

Se presenta a Pleno expediente núm. 4199/2019 de la Dirección General de Urbanismo relativo a aprobación definitiva de documento de Innovación puntual del PGOU-01 de Granada en Camino de Ronda nº 183 -Rfa. Catastral nº 5460013VG4156A0001SF.

En el expediente consta la siguiente documentación:

- Informe propuesta de la Directora General de Urbanismo, de fecha 6 de marzo de 2.024.
- Dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Limpieza Viaria, Mantenimiento y Participación Ciudadana, de fecha 11 de marzo de 2024.
- Informe de Secretaría General, de fecha 17 de marzo de 2024, suscrito por la Asesora Jurídico Técnica y conformado por el Secretario General.
- Nuevo informe propuesta, de fecha 18 de marzo de 2.024, emitido por el Director General de Urbanismo en el que, en su parte expositiva, se pone de manifiesto lo siguiente:

“1.- Por D. Antonio Esteban Milena Camarero, como administrador único de la Sociedad Camino de Ronda 183, SL, con fecha 6-09-19, se solicitó la innovación del PGOU-01, en Cmno. de Ronda nº 182, antiguo concesionario BMW, cuyos objetivos son, definir para la parcela de referencia el número de plantas –seis-, así como el cambio de uso pormenorizado, pasando de terciario comercial a nuevo uso de “residencial plurifamiliar en manzana cerrada”. Puesto que, el vigente PGOU no estableció todas las condiciones de ordenación para dicha parcela, aunque sí que calificó la parcela como terciario comercial, no definió su número de plantas, parámetro urbanístico necesario en nuestro planeamiento para establecer su edificabilidad, aportando para ello el correspondiente borrador de innovación, así como el preceptivo documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

2.- Por D. Carlo Matta, en representación de CASL GRANADA PROPERTY OWNER, SLU, como nueva propietaria de la parcela, solicita la subrogación en la tramitación de la innovación puntual del PGOU-01 en Cmno. de Ronda nº 183.

3.- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía –LISTA-, establece en su Disposición transitoria tercera “*Planes e*

Código seguro de verificación: **9SH4PLBQ06R408QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:45

Contiene 1 firma digital



Pag. 1 de 7





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

instrumentos en tramitación”, que en los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento. Dado que la solicitud del inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, correspondiente a la presente innovación puntual de la normativa del PGOU, se solicitó con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA, procedería la tramitación conforme a la legislación vigente con anterioridad, esta es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía –LOUA-.

4.- En el informe Ambiental Estratégico (Expte. EAE/2131/2020), emitido con fecha 30-09-2020, se indica que la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada en Camino de Ronda nº 183, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, si bien se condiciona a que una vez se apruebe inicialmente, se obtengan los informes favorables de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir; en materia de aguas de la Administración Hidráulica Andaluza (art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía); Telecomunicaciones y Servidumbres Aéreas.

5.- El documento de innovación puntual, fue aprobado inicialmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en su sesión celebrada el día 28 de abril de 2023, siendo sometido al trámite de información pública, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 152 del 11-08-23, diario “Granada Hoy” el día 7-09-2023, así como publicación del documento de innovación completo en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Granada y la pagina web municipal y de su Portal de la Transparencia desde el día 4 de agosto de 2023, hasta el día 11 de septiembre de 2023.

Consta en el expediente informe de la Junta Municipal de Distrito Ronda de fecha 28 de noviembre de 2023.

Asimismo, con objeto de colaborar en el trámite de información pública, con fecha 2 de agosto de 2023, se remitido copia del documento de innovación aprobado inicialmente al Servicio de Información Urbanística.

Durante este trámite de información pública no se han presentado alegaciones.

6.- Durante el trámite de información pública, se solicitaron informes sectoriales a la Dirección General de Aviación, a la Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual. S.G. de Operadores de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, a la Delegación Territorial de la

Código seguro de verificación: **9SH4PLBQ06R408QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:45

Contiene 1 firma digital



Pag. 2 de 7





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo.

Los informes sectoriales solicitados fueron informados en sentido favorable con fechas 11 de julio de 2023 (Aguas), 31 de agosto de 2023 (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), 7 de septiembre de 2023 (Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual), 27 de septiembre de 2023 (Dirección General de Aviación Civil) y 9 de octubre de 2023 (Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica).

7.- Requerido informe a los efectos previstos en los arts. 31.2.C) y 32.1.2ª y 3ª de la LOUA a Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, con fecha 23 de diciembre de 2023, describen una serie de observaciones y errores, y se informa en sentido desfavorable *por afectar a determinaciones de la ordenación estructural (reserva de sistemas generales de espacios libres)*, con base en que no se justifica que se cumplen las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a) de la LOUA para la sustitución total de las cesiones de suelo para sistemas generales y locales por su equivalente en dinero.

Estas observaciones, han sido contestadas por el Jefe del Servicio de Planeamiento con fecha 6 de marzo de 2024, en las que se indica que, *“.../... Respecto a este informe destacar que las observaciones y errores descritos en él ya han sido subsanados en el documento de innovación presentado el 4 de marzo del presente año. También en dicho documento de innovación se justifica la sustitución de las cesiones de dotaciones por su equivalente en dinero, en base a que el área homogénea objeto de la innovación posee una superficie de 3.373,40 m² y la cesión de suelo sólo para sistemas generales de espacios libres debido al incremento de población propuesto es de 3.959,36 m²s, que como puede observarse es 585,96 m²s superior a la superficie de la parcela.*

En el documento de innovación se calcula la edificabilidad media de la zona homogénea de la ciudad, establecida por el Documento de Adaptación del PGOU a la LOUA, en la que se incluye la parcela objeto de la innovación en 3,1519 m²t/m²s, resultado de dividir la edificabilidad total residencial (291.509,69 m²t) entre la superficie total (92.251,48 m²s) con uso residencial.

Así pues, como la superficie neta de la parcela objeto de la innovación es 3.373,40 m²s, su edificabilidad preexistente será 10.632,62 m²t, que con un coeficiente de ponderación de 1,00 (cuadro de coeficientes publicado en el BOP número 76 de 20 de abril de 2011) da como resultado un aprovechamiento preexistente de 10.632,62 uua.

Por otro lado, la media dotacional de la zona de la ciudad en la que se incluye el área homogénea objeto de la innovación, calculada como el cociente entre la superficie dotacional (21.211,50 m²s) y la edificabilidad global (323.036,69 m²t), se ha fijado en 0,0657 m²s/m²t ().*

** La superficie dotacional se ha determinado sumando el suelo existente en la zona destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos locales y los que con idéntica naturaleza estén previstos por el planeamiento vigente en dicha zona,*

Código seguro de verificación: 9SH4PLBQ06R408QLFSD2

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:45

Contiene 1 firma digital



Pag. 3 de 7





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

sin incluir viarios. No se han tenido en cuenta aquellos equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, así como por sus dimensiones o su posición estratégica, deben integrar la estructura general de todo el término municipal, no teniendo por tanto la consideración de equipamientos locales (Hospital Universitario Virgen de las Nieves, Complejo Judicial La Caleta, Equipamiento Militar Los Mondragones y la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Granada de la Consejería de Salud).

La edificabilidad global se ha determinado por la suma de las edificabilidades atribuidas a las parcelas que integran la zona de suelo en la que se incluye la parcela objeto de la innovación.

Estos cálculos se han realizado según lo dispuesto en las Instrucciones 1/2012 y 9/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Las cesiones de suelo establecidas en el documento son las siguientes:

- Reserva para SGEL: 3.959,36 m²s. Para dicho cálculo se ha tenido en cuenta el estándar aprobado en el Documento de Adaptación a la LOUA del PGOU (10,67 m²s/habitante), considerando una superficie de 40 metros cuadrados de techo de uso residencial por habitante y un incremento de edificabilidad de uso residencial propuesto en la parcela de 14.842,96 m²t.

- Reserva para Sistemas Locales: 276,62 m²s. Resultado de multiplicar el incremento de edificabilidad (4.210,34 m²t) por la media dotacional (0,0657 m²s/m²t).

La presente innovación propone un incremento de aprovechamiento de 4.210,34 uua (14.842,96 – 10.632,62), por lo que el 10% de dicho incremento que se fija en 421,03 uua no daría para generar parcela propia, pues para una edificabilidad de 4,40 m²t/m²s correspondiente a una calificación de plurifamiliar en manzana cerrada con seis plantas se necesitarían como mínimo 528 uua para obtener una parcela de 120 m²s, parcela mínima establecida en el artículo 7.12.2 del PGOU.

Como puede observarse, las cesiones totales de suelo para sistemas generales y locales se fijan en 4.235,98 m²s, lo que supone 862,58 m²s más que la superficie de la parcela objeto de la innovación, lo que justifica suficientemente lo dispuesto en el artículo 55.3.a) de la LOUA, pues el grado de ocupación por la futura edificación hace inviable la ubicación total o parcial de las cesiones de suelo para las dotaciones en el área homogénea, pudiéndose ubicar en un entorno próximo (en la acera de enfrente, a unos 160 m aproximadamente, se va a generar un equipamiento de más de 700 m²s no previsto por el AR-7.01 Automovilismo). Además, por la poca entidad que poseen dichas superficies en relación con las dotaciones existentes en el municipio para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo, pueden ser sustituidas totalmente por su equivalente en dinero (la dotación para SGEL supondría una superficie inferior al 0,15% del total de SGEL del municipio). El valor de la aportación se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2 de la LOUA.

La presente modificación del PGOU se justifica en que el uso y altura propuestos posibilitan una mejor integración y unificación de usos con las dos parcelas colindantes que constituyen la manzana, calificadas una como residencial

Código seguro de verificación: **9SH4PLBQ06R408QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:45

Contiene 1 firma digital



Pag. 4 de 7





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

plurifamiliar en manzana cerrada (6 plantas) y la otra como residencial plurifamiliar en bloque abierto (6 plantas), lo que repercutiría en el bienestar de la población al eliminarse los inconvenientes que podrían producirse por la mezcla de calificaciones del suelo generadas al adosar el uso terciario-Industrial actual (en dicho inmueble se posicionaba el antiguo concesionario de la BMW con zona de taller) a edificios residenciales, provocando ruidos elevados, gases, desperfectos en acerados, problemas medioambientales derivados de la gestión de los residuos, etc. que han estado produciendo infinidad de molestias a los inmuebles colindantes. En el documento de innovación se justifica que dicha innovación no afecta a los usos, densidades y edificabilidades globales de la zona homogénea en la que se incluye.

El documento de innovación presentado, modificado como resultado de considerar las observaciones establecidas en los informes sectoriales, posee el contenido documental establecido en el artículo 19 de la LOUA y es el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance

Así pues y teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, considero que no existe inconveniente en informar técnicamente favorable el presente documento de modificación del PGOU para su aprobación definitiva.

8.- El Pleno Municipal tiene atribuida la competencia para los acuerdos de aprobación inicial del planeamiento general y la que ponga fin a la tramitación municipal (art. 123.1.i de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, LBRL, y art. 16.1.i del Reglamento Orgánico Municipal, ROM, Boletín oficial de la provincia nº 185, de 29 de septiembre de 2014), previo dictamen de la Comisión Informativa Delegada que corresponda (art. 122.4 de la LBRL y arts. 46 y 55 del ROM), y, dada la obligación de su aprobación por mayoría absoluta (artículo 123.2 *in fine* LBRL), es necesario informe previo de la Secretaría General del Pleno conforme al artículo 122.5.e).2º de la LBRL.

En este sentido, el R. D. 128/2018, de 16 de marzo, que regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional (RRJFALHN), su art. 3.3, letras d).7º y c), contempla la emisión de informe previo de Secretaría, en ejercicio de la función de asesoramiento legal preceptivo, para la aprobación, modificación o derogación de instrumentos de planeamiento, así como para asuntos que requieran mayoría absoluta o cualificada; que podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente (art. 3.4 del RRJFALHN).

Por tanto, de conformidad con lo expuesto, se estima que procede la aprobación definitiva de la innovación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de referencia.”

Sometido el expediente a votación se obtiene el voto favorable de la unanimidad de

Código seguro de verificación: **9SH4PLBQ06R408QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:45

Contiene 1 firma digital



Pag. 5 de 7





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

los 26 miembros presentes de la Corporación: 14 Concejales/Concejalesas presentes del Grupo Municipal del Partido Popular, Sres./Sras.: Dña. María Francisca Carazo Villalonga, D. Jorge Saavedra Requena, Dña. Ana Isabel Agudo Martínez, D. Enrique Manuel Catalina Carmona, D. Vito Rafael Episcopo Solís, D. Juan Ramón Ferreira Siles, D. Jorge Iglesias Puerta, Dña. Amparo Arrabal Martín, Dña. Ana Belén Sánchez Requena, D. Francisco José Almohalla Noguerol, Dña. Encarnación González Fernández, Dña. Carolina Amate Villanueva, D. Fernando Parra Moreno y Dña. Elisa Campoy Soler; 10 Concejales/Concejalesas del Grupo Municipal Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Cuenca Rodríguez, Dña. Ana María Muñoz Arquelladas, D. Jacobo Calvo Ramos, Dña. María Raquel Ruz Peis, D. Eduardo José Castillo Jiménez, Dña. María Eva Fernández Romero, Dña. María de Leyva Campaña, D. Francisco Herrera Triguero, Dña. Nuria Gutiérrez Medina y D. Juan José Ibáñez Martínez; y 2 Concejalesas del Grupo Municipal VOX, Sras.: Dña. Beatriz Sánchez Agustino y Dña. Mónica del Carmen Rodríguez Gallego.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, Limpieza Viaria, Mantenimiento y Participación Ciudadana, de fecha 11 de marzo de 2024, y de conformidad con lo establecido en los artículos 31, 32, 33, 36 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); art. 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de patrimonio histórico de Andalucía (LPHA); y en ejercicio de las competencias atribuidas en el vigente artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y en idénticos términos el artículo 16.1.i) del Reglamento Orgánico Municipal (B.O.P. n.º 185 de 29/09/2014), el Ayuntamiento Pleno, en base a informe propuesta del Director General de Urbanismo, de fecha 18 de marzo de 2024, **acuerda** por unanimidad de los presentes, y por tanto con el **quórum** de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación::

PRIMERO: Aprobar definitivamente la innovación puntual del PGOU-01 en Cmno. de Ronda n.º 183. (Rfa. Catastral n.º 5460013VG4156A0001SF), con las modificaciones no sustanciales presentadas en el documento de fecha Febrero 2024.

SEGUNDO.- Declarar extinguida la suspensión, determinada por el acuerdo de aprobación inicial, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito objeto de esta innovación.

TERCERO.- Suspender la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia hasta que conste acreditada la efectiva entrega del depósito de la aportación económica que se contiene en el convenio tramitado en el expediente 4200/2019.

CUARTO.- Una vez acreditado el depósito de la aportación económica referida en el apartado anterior y depositado y registrado el documento de innovación en los Registros Municipal y Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, según lo previsto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, se procederá a la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, según se señala en el artículo

Código seguro de verificación: **9SH4PLBQ06R408QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:45

Contiene 1 firma digital



Pag. 6 de 7





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, al que remite el artículo 41.1, inciso final, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.

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 en Granada, en la fecha abajo indicada.

Código seguro de verificación: **9SH4PLBQ06R408QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:45

Contiene 1 firma
digital



Pag. 7 de 7

