



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 **veinte de diciembre de dos mil diecinueve**, entre otros acuerdos, adoptó el que con el núm. **378**, literalmente dice:

Innovación-Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro en la Unidad de Ejecución A-26 "Piedra Santa". (Expte. 3252/2016). Resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

Se presenta a Pleno expediente de la Dirección General de Urbanismo, núm. 3252/2016, respecto a innovación (modificación) del PEPRI Centro relativa a Unidad de ejecución A-26 "Piedra Santa".

En el expediente obra informe propuesta del Subdirector de Planeamiento, de fecha 7 de noviembre de 2019, visado por la Directora General de Urbanismo y por el Vicesecretario General, en el que se hace constar que:

Con fecha de registro de entrada 4 de mayo de 2016, Inmobiliaria Luna de Granada, S.L., aporta documento de innovación-modificación puntual del PEPRI Centro relativa a Unidad de ejecución A-26 "Piedra Santa" para su tramitación.

Emitidos informes técnico y jurídico, dictaminado favorablemente el asunto por la Comisión de Seguimiento del PEPRI Centro, en sesión celebrada el día 28 de junio de 2016, se formuló por la Subdirección de Planeamiento, con fecha 28 de septiembre de 2016, propuesta de aprobación inicial del documento del innovación.

Con fecha de registro de entrada 14 de febrero de 2017, se presentó por la interesada nuevo documento de innovación del PEPRI Centro, fechado en enero de 2017, cuyo resumen ejecutivo contiene como objetivo de la innovación la adaptación de la unidad de ejecución a la realidad física de las parcelas y posibilitar la materialización del aprovechamiento de derecho permitiendo la ocupación del 100% de la superficie de las parcelas en planta baja.

El Arquitecto Municipal emite al respecto nuevo informe, fechado el día 23 de febrero de 2017, donde expone que este nuevo documento "*aclara su redacción respecto al anteriormente presentado de acuerdo con las indicaciones realizadas desde esta Subdirección*", se pronuncia en idénticos términos a los recogidos en su anterior informe y concluye que "*no existiría inconveniente para la aprobación inicial del documento*".

En sesión ordinaria celebrada el día 26 de mayo de 2017, la Junta de Gobierno Local, entre otros, acordó aprobar el proyecto de la referida innovación del PEPRI Centro,

Página 1 de 12

Código seguro de verificación: **ESIGQ03QB4QH09R1ERE3**

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

13-01-2020 13:48:36

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 12





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

así como su aprobación inicial.

Sometido al trámite de información pública mediante anuncios insertados en el diario “Granada Hoy” de fecha 20 de julio de 2017 y en el Boletín Oficial de la Provincia nº 125, de 4 de julio de 2017, expuesto en el Tablón de Anuncios Municipal desde el día 30 de junio de 2017 hasta el 30 de julio de 2017, y mediante notificación personal a la interesada, no consta en el expediente administrativo que se hayan presentado alegaciones.

Con fecha 30 de julio de 2017, previa solicitud de su emisión, se recibe informe preceptivo al respecto emitido por la Delegada Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Granada, que señala ciertas observaciones y concluye: *“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”*.

Solicitado el preceptivo informe sectorial, con carácter vinculante, se da traslado a este Ayuntamiento del informe favorable emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión de 14 de septiembre de 2017.

Trasladado al interesado el informe autonómico en materia urbanística y solicitado por éste una ampliación del plazo para realizar alegaciones, presenta, con fecha de registro de entrada 2 de abril de 2019, escrito de alegaciones con solicitud de aprobación definitiva de la mencionada innovación del PEPRI Centro.

Con fecha de registro de entrada 8 de abril de 2019, el interesado complementa las anteriores alegaciones con nuevo escrito, donde justifica la sostenibilidad económica de la actuación y la nula incidencia en las Haciendas de las Administraciones públicas, así como adjunta estudio económico-financiero.

En el informe emitido por la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, fechado el día 30 de julio de 2017, se recogen las siguientes observaciones:

- a) El documento deberá contener informe de sostenibilidad económica y estudio económico-financiero o, en su caso, justificación de su innecesariedad
- b) Carece de un análisis adecuado del planeamiento vigente, de la clase y categoría del suelo del ámbito
- c) Al proponer una modificación de las determinaciones urbanísticas de un ámbito de suelo urbano no consolidado clasificado por el documento de Adaptación parcial a la LOUA, deben cumplir las establecidas en esta Ley respecto a edificabilidad global máxima de 1,3 m²/m²s y densidad máxima de 120 viviendas por hectárea, según art. 17.5 de la LOUA





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

d) Debe contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, *ex art.* 36.2.a).2ª de la LOUA

e) Debe establecer la implementación o aumento de los sistemas generales en proporción al aumento de población previsto, conforme con el art. 36.2.a).5ª de la LOUA

f) Debe establecer la reserva de vivienda protegida, de acuerdo con el art. 10.1.A).b) de la LOUA

g) No procede mantener las determinaciones de área de reparto, aprovechamiento tipo y defectos de aprovechamiento, teniendo en cuenta que un área de reparto en suelo urbano consolidado es inaplicable de acuerdo con el Título II de la LOUA

h) No es de aplicación el art. 6.1.20.4 de la Normativa del PEPRI Centro para motivar la modificación de la calificación residencial en manzana cerrada y, por tanto, supone una dispensa de la norma general, incumpléndose el art. 34.1.c) de la LOUA

El interesado, en su escrito de alegaciones registrado de entrada el día 2 de abril de 2019, formula las siguientes alegaciones al respecto:

a) El carácter vinculante del informe emitido por la Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte en Granada de la Junta de Andalucía

b) La innovación pretendida no incrementa el aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución, puesto que no varía el aprovechamiento tipo (hoy, medio) asignado de 2,149; por tanto, no comporta un aumento superior al 10% del aprovechamiento urbanístico preexistente y, en consecuencia, tampoco una actuación urbanística de dotación que requiera incremento o mejora de dotaciones. Por ello, entiende que no procede la subsanación de las observaciones del informe autonómico en materia urbanística.

c) Innecesariedad de la reserva de vivienda protegida establecida en el art. 10.1.A).b) de la LOUA, ya que se trata de un suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada, reconocido así por la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA con mantenimiento de sus determinaciones, cuya ordenación pormenorizada es anterior a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida, y a la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA, y, por consiguiente, no sometida a los estándares urbanísticos previstos en ellas. Además, señala que el art. 17.2 de la LOUA contempla la posibilidad de exención de estándares urbanísticos para concretos sectores de suelo urbano no consolidado y la innovación sólo pretende corregir el error de la unidad de ejecución para ajustar la superficie real de la parcela y permitir la materialización del aprovechamiento urbanístico reconocido en el proyecto de reparcelación.

d) Inexistencia de reserva de dispensación, dado que la ordenación singular responde

Página 3 de 12

Código seguro de verificación: **ESIGQ03QB4QH09R1ERE3**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

13-01-2020 13:48:36

Contiene 1 firma
digital



Pag. 3 de 12





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

a una justificación racional y no arbitraria, puesto que la innovación pretende corregir un error de la unidad de ejecución para ajustar la superficie real de las parcelas y posibilitar la materialización del aprovechamiento urbanístico reconocido en el proyecto de reparcelación, afecta sólo a la ordenación pormenorizada e, incluso, se acredita el fundamento de la innovación pretendida con la circunstancia de que concurre informe vinculante favorable de la Administración autonómica en materia de patrimonio histórico.

e) Renuncia al déficit de aprovechamiento final susceptible de materializar (47,93 unidades de aprovechamiento) como se hace constar en el documento de innovación.

Con fecha 8 de abril de 2019, el Arquitecto Municipal, Responsable técnico de planes especiales de protección, emite informe, al respecto, donde explica:

“- En cuanto a la clasificación del suelo, el ámbito de la Unidad de ejecución A-26 “Piedra Santa” aparece clasificado por la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA como Suelo urbano no consolidado con ordenación (hoja 4 del plano de clasificación del suelo, y cuadro 3.2 -Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada. Áreas de reforma del PEPRI Centro- del Anexo Cuadros).

- La propuesta que se plantea en el documento aprobado consiste en permitir, mediante un cambio en la calificación otorgada a la parcela, la ocupación del 100 % de las parcelas netas en planta baja, de manera que la edificabilidad resultante es de 2,60 m²/m², pero sin incrementar el aprovechamiento, que queda por debajo del de derecho asignado por el Proyecto de reparcelación y por la ficha correspondiente del Plan Especial Centro, coincidente con el aprovechamiento tipo (medio) del Área de reparto (2,149) que aplicado a la superficie bruta da como resultado 1.784 u.a.

- Por lo tanto, no se produce incremento de aprovechamiento, ni tampoco se produce un incremento del aprovechamiento objetivo superior al 10 % del preexistente.

- Por lo que se refiere a la edificabilidad global, la señalada por la Adaptación parcial de 1,96 m²/m² es el resultado de aplicar a las parcelas netas la edificabilidad de 2,40 m²/m², correspondiente a la calificación inicial, que al modificarse con la Innovación pasa a ser de 2,60, siendo por tanto la edificabilidad global resultante de 2.035. Debe indicarse que el parámetro de la edificabilidad global de las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado forma parte de la ordenación pormenorizada, de acuerdo con lo señalado por el art. 10.2.A)b) de la LOUA.”

Como se expuso en el informe jurídico de fecha 28 de septiembre de 2016, incorporado al expediente administrativo, la Memoria de la Adaptación Parcial 2008 del PGOU a la LOUA explica que, dentro del suelo urbano no consolidado, se considera aquél con ordenación pormenorizada, que incluye todo el suelo considerado por el Plan General como Áreas de reforma (sectores o denominación similar en planeamiento de protección), que tienen aprobado el planeamiento de desarrollo conforme a las previsiones del Plan General (o planeamiento que justifica su delimitación), pero no se ha producido su transformación física o jurídica en los términos señalados para el suelo urbano consolidado. Este suelo mantendrá las determinaciones previstas por el Plan General y el planeamiento de desarrollo en cuanto a estándares de reservas, densidad y edificabilidad,

Página 4 de 12

Código seguro de verificación: **ESIGQ03QB4QH09R1ERE3**

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

13-01-2020 13:48:36

Contiene 1 firma
digital



Pag. 4 de 12





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

así como de previsiones de edificabilidad para la construcción de viviendas sujetas a régimen de protección pública.

En la Adaptación Parcial 2008 del PGOU a la LOUA, la AI-26 “Piedra Santa” aparece relacionada en el Cuadro número 3.2 como “Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada. Áreas de reforma del PEPRI Centro”, si bien, en el apartado “Instrumento de Planeamiento”, figura la leyenda “No requiere” y el apartado “Instrumento de Gestión” aparece en blanco. Sin embargo, según se indica en el informe técnico, el correspondiente proyecto de reparcelación fue aprobado por acuerdo plenario de 25 de octubre de 1996, cuyo proyecto modificado recibió aprobación de la Junta de Gobierno Local, en sesión de 2 de marzo de 2007.

Figura, además, en el expediente administrativo de aprobación de la referida Adaptación parcial de 2008 del PGOU a la LOUA, el informe emitido al efecto por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística (Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía), de fecha 28 de enero de 2009, que se pronuncia en el sentido de “valoración favorable”, condicionada a la rectificación de diversas determinaciones, pero ninguna se refiere al incumplimiento de estándares urbanísticos.

Estas determinaciones contenidas en el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA podrían encontrar amparo en el art. 17.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA), al prever que los estándares de ordenación podrán eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.

No obstante, es que, incluso de conformidad con la disposición transitoria primera de la LOUA, el Título I de la Ley (donde se inserta el art. 17) no es de aplicación íntegra, inmediata y directa. La Sentencia de 28 de junio de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Granada, argumenta, al tenor del art. 17.2 de la LOUA, la aplicación de estos estándares urbanísticos del siguiente sentido:

“De esta forma debe concluirse el sometimiento del desarrollo de la Unidad de Ejecución a los estándares urbanísticos incluidos en el artículo 17 de la LOUA. Ciertamente que tal precepto se incluye en el título primero de la LOUA entre los preceptos que, de conformidad con la disposición transitoria primera no son de inmediata aplicación. Sin embargo, considerando que el Plan Especial impugnado no es objeto de aprobación inicial hasta después de la entrada en vigor de la LOUA, debe estarse a lo previsto en la disposición transitoria quinta cuando indica que los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aun el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta Ley. De conformidad con el carácter estatutario de la ordenación del suelo tales estándares se

Página 5 de 12

Código seguro de verificación: **ESIGQ03QB4QH09R1ERE3**

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

13-01-2020 13:48:36

Contiene 1 firma
digital



Pag. 5 de 12





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

incorporan como contenido necesario del proceso urbanizador, modificando así el estatuto jurídico del suelo sin que exista, de conformidad con la referida disposición transitoria quinta, poder de resistencia u oposición a la aplicación de la norma.”

En este sentido, el PEPRI Centro (con la ordenación pormenorizada de la unidad de ejecución que nos ocupa) fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 26 de julio de 2002 y publicado en el Boletín oficial de la provincia nº 186, de 1 de agosto de 2002; esto es, todo ello con anterioridad incluso a la entrada en vigor de la LOUA.

El aprovechamiento tipo (hoy, medio) recogido en las correspondientes fichas de la unidad de ejecución (original y modificada por la pretendida innovación) es idéntico (2,149).

Así, pues, la innovación perseguida no comporta incremento alguno de aprovechamiento objetivo respecto al preexistente; por consiguiente, no supone una actuación urbanística de dotación, que precise de incremento o mejora de dotaciones para mantener su proporción y calidad (*ex art. 45.2.B.c de la LOUA, en relación con el art. 36.2.a.2ª*), ni constituye un cambio de uso de un terreno para su destino a uso residencial, que exija implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos (*art. 36.2.a.5ª de la LOUA*).

Entre las determinaciones de ordenación estructural que debe establecer el Plan general de ordenación urbana, en su actual redacción (dada por la Ley 2/2012, de 30 de enero), menciona el art. 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA) dispone: *“En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.”*

En consonancia, el vigente art. 17.8 de la LOUA, puntualiza: *“Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida.”*

Ahora bien, el establecimiento de este límite de reserva de terrenos para viviendas protegidas proviene de lo dispuesto en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, cuya disposición transitoria única, establece:

“1. La localización de las reservas de terrenos con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a las que hace referencia el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, será exigible desde la entrada en vigor de esta Ley, en los supuestos y forma establecidos en el artículo 23 de la misma, a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

2. Esta determinación será igualmente de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen sectores ya delimitados en los instrumentos de planeamiento general vigentes, estuvieren éstos adaptados o no a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007.”

El art. 3.2, letra b), del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en lo concerniente a la adaptación parcial a la LOUA del instrumento de planeamiento general, no exige reservas de vivienda protegida a los sectores que contaran con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que contaran con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.

La Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA, alteró, de nuevo, el contenido de los arts. 10.1 y 17 de esta última ley. Sin embargo, la propia Administración autonómica andaluza, mediante la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo aclara, en el apartado segundo: “*Al planeamiento urbanístico vigente a la fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, le es de aplicación las reglas y principios contenidos en el apartado 1 de la disposición transitoria segunda de la LOUA, conservando su vigencia y efectividad*” y, así, en virtud de la disposición transitoria primera, el Título I de la LOUA, donde se incardinan los arts. 10.1 y 17 (reserva de suelo con destino a vivienda protegida y estándares de ordenación) no son aplicables inmediata y directamente, tampoco en la redacción modificada dada por la Ley 2/2012, de 30 de enero.

El Tribunal Supremo, en sentencia de 6 de marzo de 2014, argumenta en relación con el motivo de casación basado en la reserva de suelo destinada a vivienda protegida, al amparo de la legislación básica estatal vigente en ese momento y con referencia al posterior TRLS-08): “*Para el adecuado examen de estos dos motivos de casación comenzaremos recordando que el pronunciamiento anulatorio de la sentencia recurrida se basa en el que el Plan General de Curtis no contiene la reserva de suelo para vivienda protegida que establece el artículo 53.3 de la Ley autonómica 9/2002. Pues bien, no es cierto que ese artículo 53.3, cuya vulneración aprecia la sentencia, estuviese derogado o privado de eficacia cuando se aprobó el Plan General que es objeto de controversia; y ello porque el Plan General se aprobó por resolución de 19 de septiembre de 2007, esto es, antes de que fuesen efectivas las previsiones contenidas en la disposición transitoria primera de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, puesta en relación con el artículo 10.b de la misma Ley*”. Y declara, por tanto, este pronunciamiento que “*el precepto en el que la Sala de instancia basa su pronunciamiento -artículo 53.3 de la Ley autonómica 9/2002- es norma plenamente aplicable al caso, pues no estaba derogado ni había devenido ineficaz cuando se aprobó el Plan General impugnado.*”

Además, la Adaptación parcial 2008 del PGOU a la LOUA trata la vivienda

Página 7 de 12

Código seguro de verificación: **ESIGQ03QB4QH09R1ERE3**

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

13-01-2020 13:48:36

Contiene 1 firma
digital



Pag. 7 de 12





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

protegida en el ámbito de todo el municipio, que fue informada por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística (Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía), de fecha 28 de enero de 2009, que se pronuncia en el sentido de “*valoración favorable*”, condicionada a la rectificación de diversas determinaciones, pero ninguna se refiere a vivienda protegida.

Por otra parte, según el art. 35.1 de la LOUA, los instrumentos de planeamiento tendrán vigencia indefinida, en concordancia con lo dispuesto, además, en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local (LBRL). El art. 36.1 de la LOUA contempla que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación, y puntualiza el art. 37.1, que sólo cuando se produce una alteración integral de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento se considera revisión; por consiguiente, el resto de innovaciones, *ex art.* 38.1 de la LOUA, se entiende como modificación y no supone una alteración integral de la ordenación.

El art. 58.1.b) de la LOUA dispone que el PGOU delimitará, “*para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto*”; por lo tanto, no se aprecia óbice legal, por esta cuestión, para que la ficha de la unidad de ejecución contemple determinaciones respecto al aprovechamiento medio del ámbito de la unidad de ejecución.

La Sentencia de 20 de mayo de 2009, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, contiene un resumen de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo al respecto y recoge que “*Como afirma la Sentencia de 3 de enero de 1996, la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público justifican plenamente el “ius variandi”, lo que implica un amplio margen de discrecionalidad acotada por la interdicción de la arbitrariedad (artículo 9.3 de la Constitución), así como que “el plan puede afectar a terrenos ya ordenados, bien para conservar su situación urbanística, bien para modificarla, por lo que prescindiendo del grado de desarrollo de la planificación, su sola existencia no impide su posterior modificación*”.

El Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Málaga, en sentencia de 31 de julio de 2014, razona que “*la potestad de planeamiento es una potestad discrecional de la Administración, que como indica el Tribunal Supremo debe observarse dentro de los principios del art. 103 de la Constitución; de tal suerte que el éxito de una impugnación de la potestad de planeamiento, tiene que basarse en una clara actividad probatoria que deje bien acreditado que la Administración ha incurrido en error, o al margen de la discrecionalidad, con alejamiento de los intereses generales a que debe servir, o sin tener en cuenta la función social de la propiedad, la estabilidad, la seguridad jurídica, con desviación de poder o falta de motivación en la toma de sus decisiones. En igual sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 1991 destaca el carácter ampliamente discrecional del planeamiento, independientemente de que existan aspectos rigurosamente reglados. Es cierto que el genio expansivo del Estado de Derecho, ha ido alumbrando técnicas que permiten un control jurisdiccional de los contenidos discrecionales del*

Página 8 de 12

Código seguro de verificación: **ESIGQ03QB4QH09R1ERE3**

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

13-01-2020 13:48:36

Contiene 1 firma
digital



Pag. 8 de 12





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

planeamiento, pero aún así resulta claro que hay un núcleo último de oportunidad, allí donde son posibles varias soluciones igualmente justas, en el que no cabe sustituir la decisión administrativa por una decisión judicial (...). El límite natural de la discrecionalidad administrativa en el ámbito urbanístico lo constituye la finalidad de interés pública perseguida que debidamente motivada debe de servir para discernir entre todas aquellas soluciones amparadas en la legalidad, la más óptima en base a razones de oportunidad para atender a este objetivo”.

Este mismo órgano judicial, en sentencia de 30 de septiembre de 2011, con fundamento en la doctrina del Tribunal Supremo, concluye: *“El planificador goza, pues, de absoluta libertad para la ordenación del territorio y establecimiento de los usos, libertad de elección siempre vinculada a la mejor satisfacción del interés público; discrecionalidad que conecta con el ius variandi del planeamiento, que constituye la manifestación más típica de esta potestad, por la cual el planificador no queda vinculado por ordenaciones anteriores”.*

Así, el Tribunal Supremo, en sentencia de 19 de marzo de 2007, explica que *“la regulación divergente de edificios de distinta especie en la misma zona o de edificios que no estén en la misma zona no constituirá esta figura. En definitiva, ello significa que la creación de una zona diferenciada no supone en principio dispensa, sino ejercicio de una función básica del Plan que es la calificación del suelo (que comporta delimitar zonas distintas y asignar usos a cada zona), y sólo en el caso de que la creación de esa concreta zona diferenciada sea arbitraria estaremos ante una dispensa, pues, como es lógico, la discrecional potestad del planificador no puede incurrir en arbitrariedad, ni en discriminaciones injustificadas. De ahí que, en el caso de establecerse una zona diferenciada, haya que justificarse (a través de los distintos documentos que componen el Plan) la conveniencia de su implantación”.*

Conforme al art. 10.2.A).b) tiene la consideración de ordenación pormenorizada, en el suelo urbano no consolidado, la delimitación de áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales. Dispone el art. 1.1.6 de la Normativa del PEPRI Centro que sus determinaciones serán obligatorias, aunque entren en contradicción con las del PGOU. Además, el art. 2.2.2.3 de la Normativa del PEPRI Centro preceptúa que las áreas de reforma o unidades de ejecución serán desarrolladas según los criterios establecidos por el PEPRI Centro para cada una de ellas, conforme al contenido y objetivos de cada ficha independizada.

De este modo, el documento de innovación relata toda una serie de antecedentes con la que justifica su objeto de corregir los errores numéricos detectados en la ficha de la unidad de ejecución, recogiendo la realidad física de las fincas aportadas y de las parcelas adjudicadas por el proyecto modificado de reparcelación de dicha unidad de ejecución.

Además, en consulta previa planteada a la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura en Granada, el informe emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio

Página 9 de 12

Código seguro de verificación: **ESIGQ03QB4QH09R1ERE3**

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

13-01-2020 13:48:36

Contiene 1 firma
digital



Pag. 9 de 12





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

Histórico, en sesión de 25 de febrero de 2016, concluye:

“La Comisión acuerdo, 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 más favorable que el patio-correra 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.”

Esta argumentación se acoge también en el informe emitido, en sentido favorable, por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión celebrada el día 14 de septiembre de 2017, como una justificación expresa y concreta más de la innovación.

En cuanto a los informes sectoriales emitidos en la tramitación del procedimiento, resulta que el pronunciamiento favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico, de 14 de septiembre de 2017, tiene carácter vinculante, al tenor de lo dispuesto en el art. 29.4 de La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de patrimonio histórico de Andalucía (LPHA). Sin embargo, el informe autonómico en materia urbanística exigido por los arts. 31.1 *in fine*, 31.2.C) y 36.2.C).1ª de la LOUA ha de entenderse con carácter preceptivo y no vinculante, ex art. 80.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas (LPACAP).

Redactada informe-propuesta de aprobación definitiva para su elevación, con el expediente administrativo, al Pleno de la Corporación y fechada el día 10 de abril de 2019, resulta que, según diligencia suscrita por el Subdirector de Planeamiento de 24 de octubre de 2019, ha sido devuelto el expediente completo, al objeto de incorporar lo referente a la Instrucción nº 10/2019, de 3 de octubre, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Al respecto, la indicada Instrucción nº 10/2019, de 3 de octubre, contiene la siguiente consideración:

“De igual modo, tampoco será necesario prever reserva para VP (vivienda protegida) en el caso de modificación de planes parciales o planes especiales de reforma interior ya aprobados definitivamente que no hubieran previsto la citada reserva por haber sido aprobados con anterioridad a las fechas antes indicadas (sectores de planeamiento parcial con aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007 y a las áreas de reforma interior con aprobación inicial anterior al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial a la LOUA), tenga o no carácter sustancial, en el sentido antes indicado, la citada modificación del instrumento de planeamiento de

Página 10 de 12

Código seguro de verificación: **ESIGQ03QB4QH09R1ERE3**

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

13-01-2020 13:48:36

Contiene 1 firma
digital



Pag. 10 de 12





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

desarrollo.”

Con la sobrevenida entrada en vigor del 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.d).7º contempla la emisión de informe previo de Secretaría, en ejercicio de la función de asesoramiento legal preceptivo, para la aprobación, modificación y derogación de instrumentos de planeamiento; 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).

El Pleno Municipal tiene atribuida la competencia para los acuerdos de aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de planes y demás instrumentos de ordenación (art. 123.1.i de la LBRL y art. 16.1.i del ROM), previo dictamen de la Comisión Informativa Delegada que corresponda (art. 122.4 de la LBRL y arts. 46 y 55 del ROM).

Por tanto, emitido informe jurídico de fecha 10 de abril de 2019 y de conformidad con lo expuesto anteriormente, se estima que procede la aprobación definitiva de la innovación (modificación) del PEPRI CENTRO.

Sometido a votación el expediente, se obtiene el siguiente resultado:

- 24 votos a favor emitidos por los/las 4 Concejales/Concejales del Grupo Municipal de Ciudadanos Granada, Sres./Sras.: D. Luis Miguel Salvador García, D. Manuel Olivares Huertas, Dña. María Lucía Garrido Guardia y D. José Antonio Huertas Alarcón, los/las 7 Concejales/Concejales del Grupo Municipal del Partido Popular, Sres./Sras.: D. Sebastián Pérez Ortiz, D. Luis González Ruiz, Dña. Eva Martín Pérez, D. César Díaz Ruiz, Dña. Josefa Rubia Ascasibar, D. Francisco Fuentes Jódar y D. Carlos Ruiz Cosano, los/las 10 Concejales/Concejales del Grupo Municipal Socialista, Sres./Sras.: D. Francisco Cuenca Rodríguez, Dña. Ana María Muñoz Arquelladas, D. José María Corpas Ibáñez, Dña. Raquel Ruz Peis, D. Miguel Ángel Fernández Madrid, D. Eduardo José Castillo Jiménez, Dña. María de Leyva Campaña, D. Francisco Herrera Triguero, Dña. Nuria Gutiérrez Medina y D. Luis Jacobo Calvo Ramos y los/las 3 Concejales/Concejales del Grupo Municipal VOX, Sres./Sras.: D. Onofre Miralles Martín, Dña. Beatriz Sánchez Agustino y Dña. Mónica del Carmen Rodríguez Gallego.

- 3 abstenciones emitidas por los/las Concejales/Concejales del Grupo Municipal Podemos Izquierda Unida - Adelante, Sres./Sras.: D. José Antonio Cambril Busto, Dña. Elisa María Cabrerizo Medina y D. Francisco Puenteadura Anllo.

En consecuencia, aceptando dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo y Obras Municipales, de fecha 11 de diciembre de 2019, 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), y art. 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de patrimonio histórico de Andalucía (LPHA); Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de febrero de 2017 y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Granada, de

Página 11 de 12

Código seguro de verificación: **ESIGQ03QB4QH09R1ERE3**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

13-01-2020 13:48:36

Contiene 1 firma
digital



Pag. 11 de 12





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

17 de julio de 2013, en cuanto al alcance de los planes especiales, 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. nº. 185 de 29/09/2014), el Ayuntamiento Pleno, en base a propuesta del Coordinador General, de fecha 7 de noviembre de 2019, conformada por el Delegado de Economía, Urbanismo, Obras Públicas y Empresas Participadas, **acuerda** por mayoría (24 votos a favor y 3 abstenciones):

PRIMERO: Estimar las alegaciones presentadas por Inmobiliaria Luna de Granada, S.L., a través de su representación, por los fundamentos expuestos en los apartados anteriores.

SEGUNDO: Aprobar definitivamente la innovación (modificación) del Plan Especial de Protección y Reforma Interior y Catálogo del Área Centro, relativa a Unidad de ejecución A-26 “Piedra Santa”, parcelas catastrales 7145004, 7145005, 7145006, 7145007, 7145015, 7145016, 7145017 y 7145018, de conformidad con el documento técnico fechado en enero 2017 (que contiene la renuncia expresa de los promotores y propietarios de las parcelas resultantes, con la aprobación de la presente innovación, al exceso de aprovechamiento de 47,93 m2 no materializable en la misma), así como con el informe económico-financiero fechado el día 8 de abril de 2019.

TERCERO: Declarar que la aprobación precedente no comprende la propuesta de aparcamiento bajo rasante con conexión a otro existente que figura en la planimetría incorporada en la documentación técnica; extremo que no es objeto de este procedimiento administrativo de innovación del PEPRI Centro y, por lo tanto, queda excluido.

CUARTO: Declarar extinguida la suspensión, determinada por el acuerdo de aprobación inicial, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito objeto de este estudio de detalle.

QUINTO: Una vez 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 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.

