

Inicialmente aprobado por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha



PAL.Nº

304

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha



26 ABR 2013

REG. AUT. Nº

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SERVICIO DE PLANEAMIENTO



15 ABR 2013

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Firma manuscrita]



Modificación puntual del PGOU para supresión de calles Interiores en la manzana entre las calles Mercedes Gabrois y El Partal



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

5 OCT 2013

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

Expte. 11.083/12
Marzo 2013



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**

Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio

Exp: 11083/2012

**Modificación puntual del PGOU para supresión de calles interiores
en la manzana entre las calles Mercedes Gabrois y El Partal,**

INDICE:

I.- MEMORIA

- 1.- Objeto de la Innovación
- 2.- Antecedentes
- 3.- Propiedad de los espacios abiertos
- 4.- Justificación
- 5.- Marco legal
- 6.- Nuevas Determinaciones Urbanísticas: Afecciones
- 7.- Incrementos de Edificabilidad
- 8.- Estudio Económico Financiero
- 9.- Resumen Ejecutivo
- 10.- Equipo redactor
- 11.- Conclusiones

Anexos a la Memoria

- 1.- Informe de la Subdirección de Planeamiento
- 2.- Propiedades afectadas: Planos catastrales
- 3.- Anexo Fotográfico

II.- PLANOS

- 1.- Situación
 - 2.- Ortofoto: Calles a suprimir y Zonas afectadas
 - 3.- Alineaciones vigentes PGOU-2.000
 - 4.- Plano Catastral
 - 5.- Propuesta de nuevas Alineaciones
- Anexo: Nuevo Plano de Ordenación del PGOU

III.- Documento Anexo: RESUMEN EJECUTIVO



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

**Modificación puntual del PGOU para supresión de calles interiores
en la manzana entre calles Mercedes Gabrois y El Partal,
modificándolas a espacios abiertos de carácter privado.**

MEMORIA

1.- Objeto de la Innovación

Se redacta el presente documento de Ordenación Urbanística de oficio, siguiendo instrucciones de la Subdirección de Planeamiento, con objeto de suprimir unos viales interiores de segundo orden, previstos por el Planeamiento en el interior de la manzana existente entre las calles Mercedes Gabrois y El Partal, que comprende la Urbanización Mirasierra y la Urbanización El Castaño, en el Barrio del Zaidín, que nunca se han llegado a ejecutar, dejándolos como espacios abiertos de carácter privado.

2.- Antecedentes y situación actual

En el vigente Plan general de Ordenación Urbana de Granada (PGOU 2000), figuran unas calles interiores colindantes con la Urbanización Mirasierra y la "Urbanización El Castaño", situadas en la manzana existente entre las calles Mercedes Gabrois y El Partal, siendo esas calles interiores perpendiculares a las calles Belén Sárraga y Mercedes Gabrois. Estas calles son de carácter secundario y se han recogido en el PGOU-2.000 manteniendo la misma estructura que ya figuraba en el anterior PGOU del 85.

(Ver Plano nº 3 de Alineaciones del PGOU-2000)

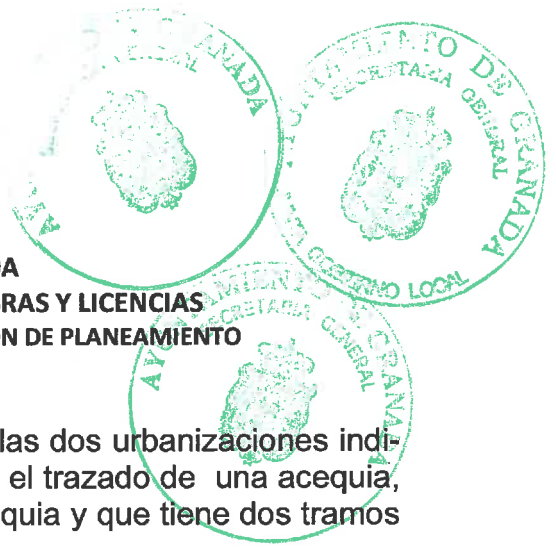
Sin embargo, aunque el actual PGOU ha mantenido teóricamente el espacio destinado a esas calles interiores, nunca se han urbanizado como figuraba en el Planeamiento y, desde que se urbanizó la zona, sólo existen unos estrechos pasadizos peatonales, que se describen a continuación:

(Ver Plano nº 2: Ortofoto)

2.1.- El Pasaje perpendicular a Mercedes Gabrois, que discurre entre la Urbanización de Mirasierra y la Urbanización El Castaño, es un estrecho pasaje peatonal, de un ancho medio aproximado de 1,40 m., vallado lateralmente en toda su longitud y que linda con los espacios comunes ajardinados, aparentemente perteneciente a los edificios colindantes, que fueron construidos en base al Plan Parcial Sur, con anterioridad al PGOU 85.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



2.2.- El Callejón que linda con el fondo norte de las dos urbanizaciones indicadas, es un callejón peatonal que discurre siguiendo el trazado de una acequia, que aparenta ser un camino de servidumbre de la acequia y que tiene dos tramos diferenciados:

a.- Tramo 1.- Perpendicular a la calle Belén Sárraga, junto al tramo de acequia que está descubierta. En algunos planos figura como prolongación de la calle Belén Sárraga, con ese mismo nombre. Tiene un ancho medio aproximado, incluyendo el espacio de la acequia de 2,20 m.

b.- Tramo 2.- Conecta el tramo anterior con la calle El Partal y discurre también junto a la acequia, entubada. Este tramo también conecta con el Pasaje antes indicado entre las Urbanizaciones de Mirasierra y El Castaño, facilitando la permeabilidad peatonal por el interior de esa manzana.

Es un espacio muy estrecho, de un ancho aproximado de 1,00 m.

En el plano nº 2.- Ortofoto, se reflejan dichos espacios interiores con las denominaciones de sus tramos y en el Anexo Fotográfico de la Memoria nº3, se adjuntan fotos de dichos espacios.

3.- Propiedad de los espacios abiertos

Catastralmente, los espacios que ocupan el Pasaje y el Callejón indicados en el punto anterior, figuran como espacios abiertos, de propiedad indeterminada, como se puede observar en el Plano nº 4.- Catastral.

- El Pasaje perpendicular a Mercedes Gabrois, que discurre entre las dos Urbanizaciones figura catastralmente como espacio abierto.

- El Callejón que discurre junto a la acequia, también figura catastralmente como espacio abierto aunque es de suponer que el espacio ocupado por la acequia y quizás alguna franja lateral, pertenezcan al titular de la acequia o cuenten con alguna servidumbre de esta.

Consultado con la Subdirección de Gestión, resulta que esos espacios no pertenecen a la red viaria de propiedad municipal, siendo presumiblemente de propiedad privada, bien de los edificios o urbanizaciones colindantes y/o de la Comunidad de Regantes a la que pertenezca la acequia.

Como resultado del desarrollo urbanístico de la presente Innovación, no se altera la propiedad actual de esos espacios, debiendo hacer constar que, en el hipotético caso de que fueran de propiedad municipal, pasarían a tener el carácter de espacios sobrantes de vía pública.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

4.- Justificación de la Modificación.-

Ante la situación existente, desde la Subdirección de Planeamiento se ha emitido un informe donde se propone reconsiderar la apertura del viario y la necesidad de su obtención.

Se adjunta el Informe en el Anexo nº 1 de la Memoria,

Dicho informe se basa, entre otros razonamientos, en el hecho de que el Callejón interior sigue sin tener continuidad, funcionando en uno de sus extremos como fondo de saco y en que el tramo que habría que obtener para abrirla totalmente, forma parte de las zonas comunes de los edificios colindantes, inscritos catastralmente como de propiedad privada y que actualmente están siendo utilizados como jardines comunitarios por las Urbanizaciones colindantes y se encuentran en buen estado de conservación.

El objetivo urbanístico inicial del PGOU-85 al establecer estas calles (mantenidas en el PGOU-2000) con anchos muy escasos, posiblemente era el de mantener la trama existente dotando a la Urbanización Mirasierra y El Castaño, de un vial interno, en forma de U, que mejorara la accesibilidad peatonal de sus edificios interiores con la calle Mercedes Gabrois. Sin embargo, en la actualidad sólo se ha abierto y acondicionado como vial público, uno de los laterales de esa U, la denominada calle Belén Sarraga y el objetivo de abrir las otras dos calles, (El Callejón y el Pasaje) para completar la U ya no es necesario urbanísticamente, porque no resuelve ningún problema de accesibilidad, ya que actualmente están solucionados los accesos a todas las edificaciones, tanto peatonal como el acceso rodado a sus garajes.

El espacio que figura en el PGOU-2.000 como correspondiente a la calle perpendicular a Mercedes Gabrois, (que aquí denominamos como "Pasaje", sólo tiene abierto al uso público un estrecho paso peatonal y el resto de su ancho tiene un uso como zonas comunes ajardinadas de carácter privado, tipología muy adecuada en zonas de alta densidad de viviendas como es este caso. La apertura de ese pasaje como vía pública, ensanchándolo, no supondría ninguna mejora de servicio a los vecinos que hoy mantienen y conservan los espacios ajardinados, que quedarían destruidos en parte si se abriera esa calle al tráfico rodado, por lo que parece aconsejable suprimir su carácter de vial público y mantener la situación existente.

En cuanto al espacio que figura en el PGOU-2.000 como correspondiente al denominado "Callejón, tramo1" que discurre junto a la acequia, la diferencia de nivel entre el citado Callejón y la calle Belén Sarraga (ver anexo fotográfico) obligarían a que su conexión fuera exclusivamente peatonal mediante unos escalones, lo que dejaría sin función de conexión rodada a la prevista vía pública pe-

rimetral en “U”, por lo que también parece aconsejable mantener la situación existente.

En cuanto al espacio que figura en el PGOU-2.000 como correspondiente al denominado “Callejón, tramo 2” que conecta el “Pasaje” con la calle El Partal, es un estrecho espacio bajo el que discurre la acequia entubada, siendo la servidumbre de la misma la razón por la que está abierto, aunque no tiene ni condiciones ni función para ser considerado como vía pública.

En resumen, la apertura como vial público de esos espacios previstos en el PGOU, ensanchándolos todos y abriendo algunos al tráfico rodado, no resuelve ningún problema de accesibilidad y podría originar una pérdida de calidad ambiental por el tráfico y el ruido que se generarían y la supresión de jardines, aparte de las dificultades técnicas para su ejecución por las diferencias de rasante y el importante costo de su ejecución y de las expropiaciones necesarias, lo que posiblemente supondría su inviabilidad económica.

Para llevar a cabo esta modificación, suprimiendo estas calles interiores, se redacta la presente “Modificación puntual del PGOU”

5.- Marco Legal

Los viales vienen definidos en el Plan General de Ordenación Urbana, delimitados por las alineaciones que figuran en sus planos.

En este caso, los viales afectados no tienen carácter de sistema general, (reflejados en el plano de estructura general y orgánica del PGOU) siendo de un carácter secundario, por lo que su trazado podría ser establecido por un Estudio de Detalle (art. 15.1.a de la LOUA).

No obstante al tratarse de la “supresión” de un tramo de vial y no sólo modificación de su trazado, se considera más adecuado tramitar la figura de planeamiento de una “Modificación puntual del PGOU”.

En la fase de Información pública, deberá darse cuenta de su tramitación a todas las Comunidades de Propietarios que lindan con estas calles que se suprimen y cuyas fichas catastrales se indican en el Anexo nº 4.- Propiedades afectadas.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

6.- Nuevas condiciones de Ordenación: Afecciones Urbanísticas

La supresión de esos espacios interiores supone, en principio, una modificación de las alineaciones a vía pública, lo que conlleva determinadas repercusiones urbanísticas, ya algunos edificios que hasta ahora lindaban con vía pública, pasan a tener unos linderos interiores en la manzana, lo que altera sus condiciones de ordenación, por lo que hay que considerar sus posibles efectos.

En el Plano nº 2.-“Ortofoto: Zonas afectadas”, se indican las zonas de las posibles parcelas y edificios afectados por esta modificación en cuanto a la supresión de su colindancia con un vial público, que se denominan como Zona “A”; Zona “B”; y Zona “C”.

1º.- En lo que respecta a las Zonas “A” y “B”, que recoge las edificaciones afectadas de la Urbanización Mirasierra y la Urbanización El Castaño, con tipología de Bloques Abiertos, con esta modificación dejan de ser edificios colindantes en su fachada con una vía pública, para pasar a ser colindantes con un lindero interior a una manzana.

Como las condiciones de retranqueo de los edificios respecto del eje de una calle, son similares a las de retranqueo sobre una alineación interior, en el caso de estas zonas A y B, la presente Innovación no supone ningún cambio en las condiciones urbanísticas.

2º.- En la Zona C, la tipología de la manzana es de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales (RUAL).

Pero en este caso, la presente innovación no sólo no origina ningún problema urbanístico sino que resuelve el problema planteado a estas parcelas, que lindan con la calle El Partal, a la que dan fachada principal, pero también lindan en su fondo con la vía pública prevista en el PGOU-2.000 (el denominado en este documento “Callejón”), lo que en teoría obliga a diseñar edificaciones con otra fachada en su lindero posterior y por tanto, con doble fachada, lo que supone una tipología absurda.

Esta Modificación del PGOU, al suprimir el vial trasero, hace que las parcelas de esa Zona C, se configuren con su tipología normal de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales (RUAL), con una fachada a la Calle El Partal y un fondo de parcela con un lindero interior.

7.- Incrementos de Edificabilidad

Los espacios destinados a los viales que ahora se suprimen, aunque estén ocupados por las actuales urbanizaciones, no tienen aprovechamiento urbanísti-



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

co. Sin embargo, al desistir de la apertura de ese viario con la aprobación de esta Modificación puntual, esos espacios se consolidan como pertenecientes a las parcelas colindantes, pero ahora con un uso residencial (el mismo del resto de la parcela o manzana) que sí tiene aprovechamiento.

Y, aunque la edificación esté consolidada, esto puede suponer un incremento del aprovechamiento y por tanto de la edificabilidad de esas parcelas, por lo que hay que comprobar si se supera la edificabilidad máxima.

En cuanto a las superficies de espacios públicos que con esta modificación puntual se desiste de ocupar y pasan a incorporarse las parcelas colindantes, se calculan teniendo en cuenta la longitud del lindero y la diferencia entre el ancho de la calle reflejado en el PGOU y el ancho real, que define el ancho de la franja incorporada.

En el caso del “Pasaje”, la franja se incorpora por mitades a las dos urbanizaciones colindantes. En el caso del “Callejón”, la franja se incorpora íntegramente a las Zonas “A” y “B”, porque el lindero con la zona “C” sigue siendo la acequia, que no ha variado.

Con esto, se obtiene el siguiente cuadro:

Zona	Longitud	Ancho PGOU	Ancho real	Ancho franja incorporada	Superficie incorporada
Zona A: Lindero con Pasaje	91,50 m.	6,00	1,40	$(6,0-1,4)/2 = 2,30$ m.	210,45
Zona A: Lindero Callejón - I	56,50 m.	3,00	1,10	$3,00-1,10=1,90$ m.	107,35
TOTAL Zona A (El Castaño)					317,80 m²
Zona B: Lindero con Pasaje	95,50	6,00	1,40	$(6,0-1,4)/2 = 2,30$ m.	219,65
Zona B: Lindero Callejón - II	69,50	6,00	2,50	$6,0-2,50=3,50$	243,25
TOTAL Zona A (Mirasierra)					462,9 m²
Zona C: Lindero Callejón I y II	126,00			0,00	0,00
TOTAL Zona C (C/ El Partal)					0,00



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

De los datos del Catastro, se han obtenido las superficies de las parcelas y del total edificado en cada una de las dos zonas A y B.
(Ver Anexo 2 de la Memoria: Propiedades y Planos Catastrales)

Añadiendo las superficies incorporadas por la supresión de los espacios públicos, calculamos los nuevos coeficientes de edificabilidad.

<u>ZONA AFECTADA</u>	<u>Zona A (El Castaño)</u>	<u>Zona B (Mirasierra)</u>	<u>Zona C (c/ El Partal)</u>
DATOS PGOU			
Uso urbanístico	RPBA	RPBA	RUAL
Coef. Edificabilidad máxima según el PGOU	3,00	3,00 m2t/m2s	1,80 m2t/m2s
DATOS REALES			
Superficie parcela	13.053 m2s	6.620 m2s	varias
Edificabilidad real según catastro	32.183 m2t	17.784 m2t	varias
Altura (nº plantas)	6 plantas	6 plantas	3 plantas
Coef. edificabilidad real	2,465	2,686	varios
DATOS MODIFICACION PUNTUAL PGOU			
Superficie parcela	13.053 m2s	6.620 m2s	varias
Incremento suelo edificable por supresión viales públicos	317,80 m2	462,9 m2	
% Incremento	2,43%	6,99%	
Nuevo Coef. edificab. (coef. actual x % increm)	2,52	2,87	invariable

Por tanto, los coeficientes de edificabilidad siguen estando por debajo del que les asigna el PGOU-2.000 como coeficiente de edificabilidad máxima (3,00m2t/m2s) por lo que la presente Modificación Puntual no supone incremento de edificabilidad sobre la de derecho y no ha lugar a compensaciones por incremento de edificabilidad.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



8.- Estudio Económico Financiero

La presente Modificación Puntual del PGOU, no supone la ejecución de ninguna obra, ni carga económica de ningún tipo para la Administración ni los particulares. Al contrario, de no tramitarse esta modificación la obtención del suelo trascurridos tantos años desde la edificación (ejecutada al amparo del Plan Parcial Sur, hace más de treinta años) sin haberse obtenido y sin que el PGOU vigente haya previsto ningún mecanismo para su obtención, obligaría a aplicar alguno de los sistemas de actuación, posiblemente expropiación, lo que ocasionaría un costo a la Administración que debería prever en sus presupuestos.

Simplemente se consolida urbanísticamente la situación actual, ninguna repercusión económica.

9.- Resumen Ejecutivo

Se adjunta como documento Anexo:

III.- Documento Anexo: RESUMEN EJECUTIVO

10.- Equipo Redactor

Modificación (1)
El presente ~~Estudio de Detalle~~ ha sido redactado de oficio por el personal del Servicio de Planeamiento y Ordenación del Territorio de la Dirección General de Urbanismo.

11.- Conclusión.-

la presente Modificación (1)
Por todo lo expuesto en el presente ~~Estudio de Detalle~~, se propone su aprobación para cambiar el trazado de un vial secundario, debiendo darse cuenta en el período de la Información Pública, a todas las Comunidades de Propietarios colindantes con el actual espacio interior, por donde se proyectaba el vial suprimido.

Granada, marzo de 2013

Por el Equipo Redactor
El Jefe del Servicio de Planeamiento
y Ordenación del Territorio

Fdo.- Pedro Ferrer Moreno

(1) Corrección errata

Handwritten scribble or mark at the top of the page.





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



Anexos a la Memoria

- 1.- Informe de la Subdirección de Planeamiento**
- 2.- Anexo Fotográfico**
- 3.- Propiedades afectadas**



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



Anexo nº 1 a la Memoria

Informe de la Subdirección de Planeamiento



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS**

**DIRECCIÓN DE URBANISMO
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**



INFORME EN RELACIÓN CON LA NECESIDAD DE INNOVAR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN CALLE MERCEDES GAIBROIS Y CALLE BELÉN SAGARRA PARA ELIMINACIÓN DE CALLE PROYECTADA

El Plan General de Ordenación Urbanística de 2001 vigente establece el trazado de un viario público rodeando la parcela catastral 7827601, ubicada en la calle Mercedes Gaibrois esquina a calle Belén Sagarra. La parcela catastral referida se encuentra calificada como Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, así como la parcela catastral situada al Este, respondiendo la edificación existente sobre ella a dicha tipología con la implantación de edificios exentos en altura, mientras que el resto del parcelario que lo rodea se califica como residencial unifamiliar aislada.

Actualmente, del viario propuesto por el PGOU, sólo se encuentra abierto un tramo de la calle Belén Sagarra en fondo de saco que da acceso a viviendas unifamiliares, mientras que el resto del viario que resta por abrir se haría a costa de la parcela catastral 7827601, es decir, se debería obtener el suelo necesario para ello detrayéndolo de ésta. Esta superficie de suelo correspondiente al vial de nueva apertura es, a fecha de hoy, espacio urbanizado inscrito como parte privativa de zona común del conjunto edificatorio al que pertenece y se encuentra en perfecto estado de conservación. Por otra parte, se da la circunstancia de que por el viario trasero discurre el trazado de una acequia que se encuentra deslindado.

Por la disposición del parcelario existente en relación con la calle de nueva apertura, se observa que todas las parcelas tienen la edificación consolidada así como acceso a través del viario que conforma la trama urbana en la que se inserta, por lo que no tienen la necesidad de generar nuevas fachadas a viario público y en caso de que se procediese a abrir la calle lo que se generarían serían fachadas traseras en el parcelario existente.

Por todo lo expuesto, se precisa proceder a reconsiderar la apertura del viario según el trazado propuesto por el PGOU considerando la situación existente y la necesidad de su obtención.

Granada, a 18 de octubre de 2012

LA SUBDIRECTORA DE PLANEAMIENTO

Fdo. María Paz Spínola Merino



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



Anexo nº 2 a la Memoria

Anexo Fotográfico



Foto nº 1.- El Pasaje desde la c/Mercedes Gabrois



Foto nº 2.- El Pasaje desde el Callejón



Foto nº 3.- El "Pasaje" hacia la c/Mercedes Gabrois



Foto nº 4.- Calle Belén Sárraga desde el final del Callejón



Foto nº 5.- Tramo 1 del "Callejón" (hacia la c/Belén Sárraga)



Foto nº 6.- Tramo 1 del "Callejón" (confluencia con la c/Belén Sárraga)

AYUNTAMIENTO DE
SECRETARIA C
DE GENAR



Foto nº 7.- Tramo 1 del “Callejón” (desde esquina con la c/Belén Sárraga)



Foto nº 8.- Tramo 1 del “Callejón” (hacia el “Pasaje”)

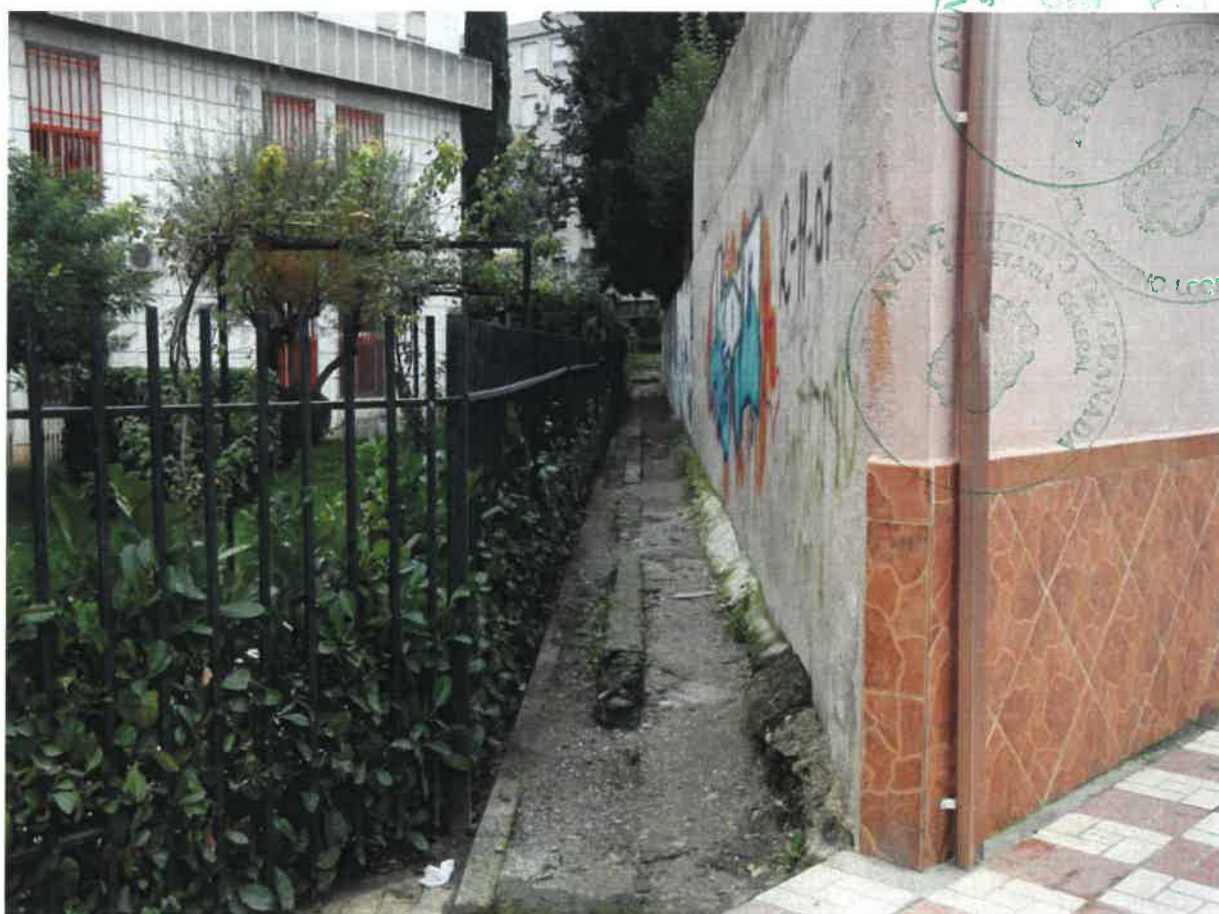


Foto nº 9.- Tramo 2 del “Callejón” (hacia el “Pasaje”)



Foto nº 10.- Zona interior de Confluencia del “Pasaje” y el “Callejón”



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



Anexo nº 3 a la Memoria

Propiedades afectadas

Visor GeoGranada

Archivo Herramientas Mapas Temáticos Version 2.0.13

002- Parcelario

- BARRIOS-Geometria
- BARRIOS-Nombre
- CALLES- Acceso Edificios
- CALLES-Nombre
- CATAS-Limite Suelo Urbano
- CATAS-Malla Urbana
- CATAS-Manzana Urbana
- CATAS-Oficina Virtual
- CATAS-Parcela Edificios
- CATAS-Parcela Rustica
- CATAS-Parcela Urbana
- CATAS-Poligono Rustico
- FONDO-Cartografia
- FONDO-Edificios
- FONDO-Foto Aerea-2010/08
- FONDO-MalaUTM
- FONDO-Toponimia
- PGOU-UsosCalificacion

CATAS-Parcela Urbana	
AREA	12.943,15 m2
PERIMETER	443,48 m
REFMAN	79270
PARCELA	01
REFPAR	7927001
REFHOJA	

X = 447.690,08 Y = 4.112.776,13 Escala 1:1.000 Tema Actual: 002- Parcelario

Inicio Área de trabajo... 2012-11083 Mo... 2012-11083 Mo... Visor GeoGranada ES Búsqueda en el escritorio 13:33

2.- Datos catastrales Zona "A":

Urbanización "El Castaño"

Sede Electrónica del Catastro - Windows Internet Explorer proporcionado por Ayto. Granada - 126

https://www1.sedecatastro.gob.es/HTMLFrames.asp?TIP=CONSULTA

Archivo Edición Menú Favoritos Herramientas Ayuda

Google Buscar Compartir Corrector ortográfico Traducir Autocompletar Acceder

Favoritos Correo de Colegio de Ingen... Sitios sugeridos Hotmail gratuito Get more Add-ons

Sede Electrónica del Catastro

26/02/2013 13:23:02

Secretaría de Estado de Hacienda Dirección General del Catastro

Inicio/Desconectar Consulta de Datos Catastrales Ayuda Contactar

SOLO cartografía catastral Provincia: GRANADA Municipio: GRANADA Volver

MostrarParcelas - Windows Internet Explorer pr...
 https://www1.sedecatastro.gob.es/Carrograf...MostrarParcelas
 Gráfico Finca catastral
 7927001VG4172F
 Localizar en Mapa Mostrar Datos

Internet 100%

SRS: UTM 30 ETRS89

Internet 100%

Inicio 2012-110... 2012-110... Catastro 2... Sede Elect... MostrarPa... E5

13:23

3.- Datos catastrales Zona "A":
Urbanización "El Castaño"

Sede Electrónica del Catastro - Windows Internet Explorer proporcionado por Ayto. Granada - 126

https://www1.sedecatastro.gob.es/OWCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA

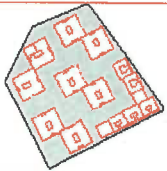
Sede Electrónica del Catastro

26/02/2013 13:25:21

Secretaría de Estado de Hacienda | Dirección General del Catastro

Inicio/Desconectar | **Consulta de Datos Catastrales** | Ayuda | Contactar

Cartografía



[Cartografía Catastro](#)

[Cartografía Internet](#)

[Consulta Descriptiva y Grafica \(PDF\)](#)

[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	7927001VG4172F0001LX	Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CM BAJO DE HUETOR 50(T) Es:1 Pl:-1 Pt:01 18008 GRANADA (GRANADA)	
Clase	Urbano	
Superficie (**)	17 m ²	
Coefficiente de participación	0,077500 %	
Uso	Almacén-Estacionamiento	
Año construcción local principal	1980	

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización	CM BAJO DE HUETOR, 54 GRANADA (GRANADA)	
Superficie construida	32.183 m ²	
Superficie suelo	13.053 m ²	
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (división horizontal)	

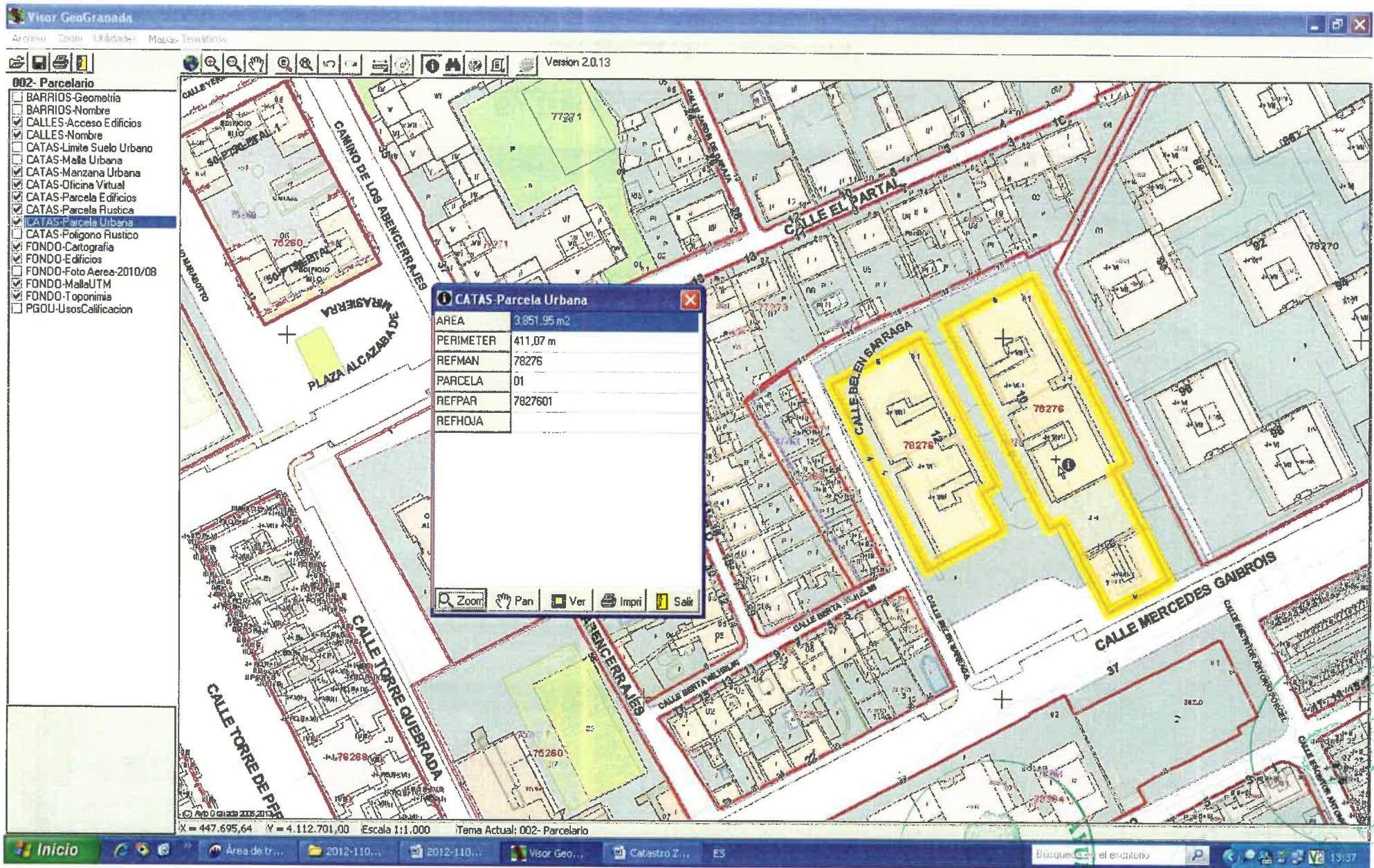
[Volver](#)

(**) Definición de superficie

Inicio | 2012-110... | Catastro Z... | Sede Elect... | MostrarPa... | ES | Internet | 100% | Busqueda en el escritorio | 13:35

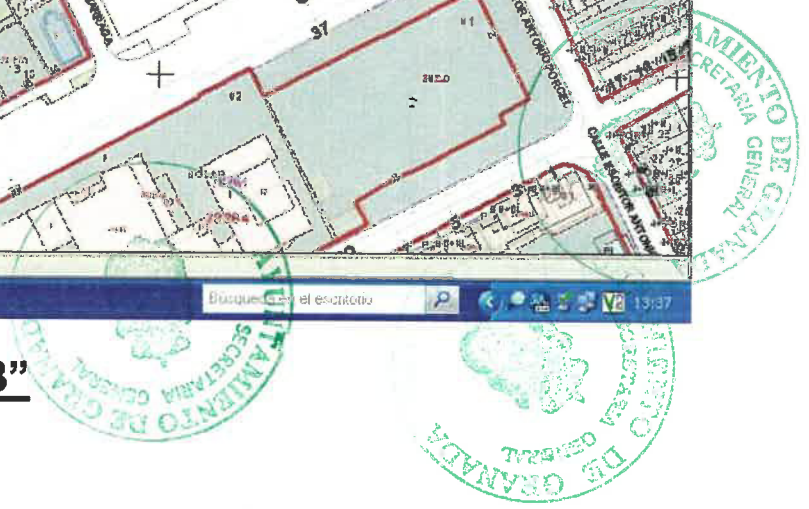
4.- Datos catastrales Zona "A":

Urbanización "El Castaño"



5.- Datos catastrales Zona "B"

Urbanización "Mirasierra"



The image is a screenshot of a web browser displaying the 'Sede Electrónica del Catastro' (Electronic Office of the Cadastre) website. The browser window shows the URL <https://www1.sedecatastro.gob.es/COMFrames.asp?TIPO=CONSULTA>. The website header includes the logo of the Spanish State Treasury and the text 'Sede Electrónica del Catastro'. The main navigation bar contains 'Inicio/Desconectar', 'Consulta de Datos Catastrales', and 'Ayuda Contacta'. The search bar is set to 'SOLO cartografía catastral'. The location is specified as 'Provincia: GRANADA' and 'Municipio: GRANADA'. The main content area displays a cadastral map of the 'Mirasierra' urbanization in Granada. A pop-up window titled 'MostrarParcelas' is open, showing details for parcel 7827601VG4172F. The pop-up window has two tabs: 'Gráfico' and 'Finca catastral'. The 'Finca catastral' tab is active, showing a graphical representation of the parcel and a 'Mostrar Datos' button. The main map shows various buildings and streets, including 'CALLE MARABOTTO', 'CALLE TORRE', 'CALLE BEIEN', 'CALLE MERCEDES', and 'CALLE LOLI'. The map is overlaid with a grid and includes a scale bar (0 to 30 m) and a coordinate system (UTM 30 ETRS89). The taskbar at the bottom shows the 'Inicio' button and several open applications, including '2012-110...', 'Catastro Z...', 'Sede Elect...', and 'MostrarPa...'. The system clock shows '14:10'.

6.- Datos catastrales Zona "B"

Urbanización "Mirasierra"

Sede Electrónica del Catastro - Windows Internet Explorer proporcionado por Ayto. Granada - 126


https://www1.sedecatastro.gob.es/CWCF+frame+.asp?TIPO=CONSULTA

Inicio/Desconectar **Consulta de Datos Catastrales** Ayuda Contactar

Cartografía

[Cartografía Catastro](#)
[Cartografía Internet](#)
[Consulta Descriptiva y Grafica \(PDF\)](#)
[Ayuda descarga](#)

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral	7827601VG4172F0001TX  Obtener etiqueta Copiar referencia al portapapeles
Localización	CM BAJO DE HUETOR Ndup-T Es:1 Pl:-1 Pt:01 18008 GRANADA (GRANADA)
Clase	Urbano
Superficie (**)	13 m ²
Coefficiente de participación	0,090000 %
Uso	Almacén-Estacionamiento
Año construcción local principal	1984

Datos de la Finca en la que se integro el Bien Inmueble

Localización	CL MERCEDES GAIBROIS 8 GRANADA (GRANADA)
Superficie construida	17.784 m ²
Superficie suelo	6.620 m ²
Tipo Finca	Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

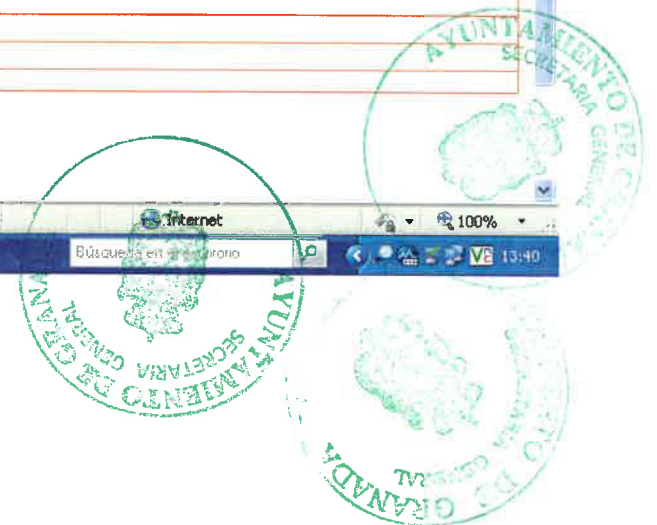
[Volver](#)

(**) Definición de superficie

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL

7.- Datos catastrales Zona "B"

Urbanización "Mirasierra"





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



III.- Documento Anexo:

RESUMEN EJECUTIVO



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

**Modificación puntual del PGOU para supresión de calles interiores
en la manzana entre calles Mercedes Gabrois y El Partal,
modificándolas a espacios abiertos de carácter privado.**

RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA

1.- Objeto de la Innovación

Tiene por objeto suprimir unos viales interiores de segundo orden, previstos por el Planeamiento en el interior de la manzana existente entre las calles Mercedes Gabrois y El Partal que comprende la Urbanización Mirasierra y la Urbanización El Castaño, en el Barrio del Zaidín, que nunca se han llegado a ejecutar, dejándolos como espacios abiertos de carácter privado.

2.- Antecedentes y situación actual

En el vigente Plan general de Ordenación Urbana de Granada (PGOU 2000), figuran unas calles interiores colindantes con la Urbanización "Mirasierra" y la Urbanización "El Castaño", situadas en la manzana existente entre las calles Mercedes Gabrois y El Partal,

Sin embargo, aunque el actual PGOU ha mantenido teóricamente el espacio destinado a esas calles interiores, nunca se han urbanizado como figuraba en el Planeamiento y, desde que se urbanizó la zona, sólo existen unos estrechos pasadizos peatonales

En los planos nº 2.- Ortofoto, nº 3 de Alineaciones del PGOU-2000 se reflejan dichos espacios interiores con las denominaciones de sus tramos y en el Anexo Fotográfico de la Memoria nº3, se adjuntan fotos de dichos espacios.

3.- Propiedad de los espacios abiertos

Catastralmente, los espacios que ocupan el Pasaje y el Callejón indicados en el punto anterior, figuran como espacios abiertos, de propiedad indeterminada, como se puede observar en el Plano nº 4.- Catastral.

Esos espacios no pertenecen a la red viaria de propiedad municipal, siendo presumiblemente de propiedad privada.

Como resultado del desarrollo urbanístico de la presente Innovación, no se altera la propiedad actual de esos espacios, debiendo hacer constar que, en el hipotético caso de que fueran de propiedad municipal, pasarían a tener el carácter de espacios sobrantes de vía pública.

4.- Justificación de la Modificación.-

Ante la situación existente, desde la Subdirección de Planeamiento se ha emitido un informe donde se propone reconsiderar la apertura del viario y la necesidad de su obtención.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Dicho informe se basa, entre otros razonamientos, en el hecho de que el Callejón interior sigue sin tener continuidad, funcionando en uno de sus extremos como fondo de saco y en que actualmente están siendo utilizados como jardines comunitarios por las Urbanizaciones colindantes y se encuentran en buen estado de conservación.

La apertura como vial público de esos espacios previstos en el PGOU, ensanchándolos todos y abriendo algunos al tráfico rodado, no resuelve ningún problema de accesibilidad y podría originar una pérdida de calidad ambiental aparte de las dificultades técnicas para su ejecución y el importante costo de su ejecución y de las expropiaciones necesarias, lo que posiblemente supondría su inviabilidad económica.

5.- Marco Legal

Los viales vienen definidos en el Plan General de Ordenación Urbana, teniendo un carácter secundario, por lo que su trazado podría ser establecido por un Estudio de Detalle. No obstante al tratarse de la "supresión" de un tramo de vial y no sólo modificación de su trazado, se considera más adecuado tramitar la figura de planeamiento de una "Modificación puntual del PGOU".

6.- Nuevas condiciones de Ordenación: Afecciones Urbanísticas

La supresión de esos espacios interiores supone, en principio, una modificación de las alineaciones a vía pública, lo que conlleva determinadas repercusiones urbanísticas, ya algunos edificios que hasta ahora lindaban con vía pública, pasan a tener unos linderos interiores en la manzana, lo que altera sus condiciones de ordenación, por lo que hay que considerar sus posibles efectos.

En el Plano nº 2.-"Ortofoto: Zonas afectadas", se indican las zonas de las posibles parcelas y edificios afectados por esta modificación, que se denominan como Zona "A"; Zona "B"; y Zona "C".

Como las condiciones de retranqueo de los edificios respecto del eje de una calle, son similares a las de retranqueo sobre una alineación interior, en el caso de estas zonas A y B, la presente Innovación no supone ningún cambio en las condiciones urbanísticas.

En el caso de la Zona "C", no sólo no origina ningún problema urbanístico sino que resuelve el problema planteado a estas parcelas, que lindan en su fondo con el "Callejón", lo que en teoría obliga a diseñar edificaciones con otra fachada en su lindero posterior y por tanto, con doble fachada, lo que supone una tipología absurda.

7.- Incrementos de Edificabilidad

Los espacios destinados a los viales que ahora se suprimen, aunque estén ocupados por las actuales urbanizaciones, no tienen aprovechamiento urbanístico. Sin embargo, al desistir de la apertura de ese viario con la aprobación de esta Modificación puntual, esos espacios se consolidan como pertenecientes a las parcelas colindantes, pero ahora con un uso residencial (el mismo del resto de la



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



parcela o manzana) que sí tiene aprovechamiento, por lo que hay que comprobar si se supera la edificabilidad máxima.

En el documento original se comprueba que los coeficientes de edificabilidad siguen estando por debajo del que les asigna el PGOU-2.000, (3,00) por lo que la presente Modificación Puntual no supone incremento de edificabilidad sobre la de derecho y no ha lugar a compensaciones por incremento de edificabilidad.

8.- Estudio Económico Financiero

La presente Modificación Puntual del PGOU, no supone la ejecución de ninguna obra, ni carga económica de ningún tipo para la Administración ni los particulares, simplemente se consolida urbanísticamente la situación actual.

11.- Conclusión.-

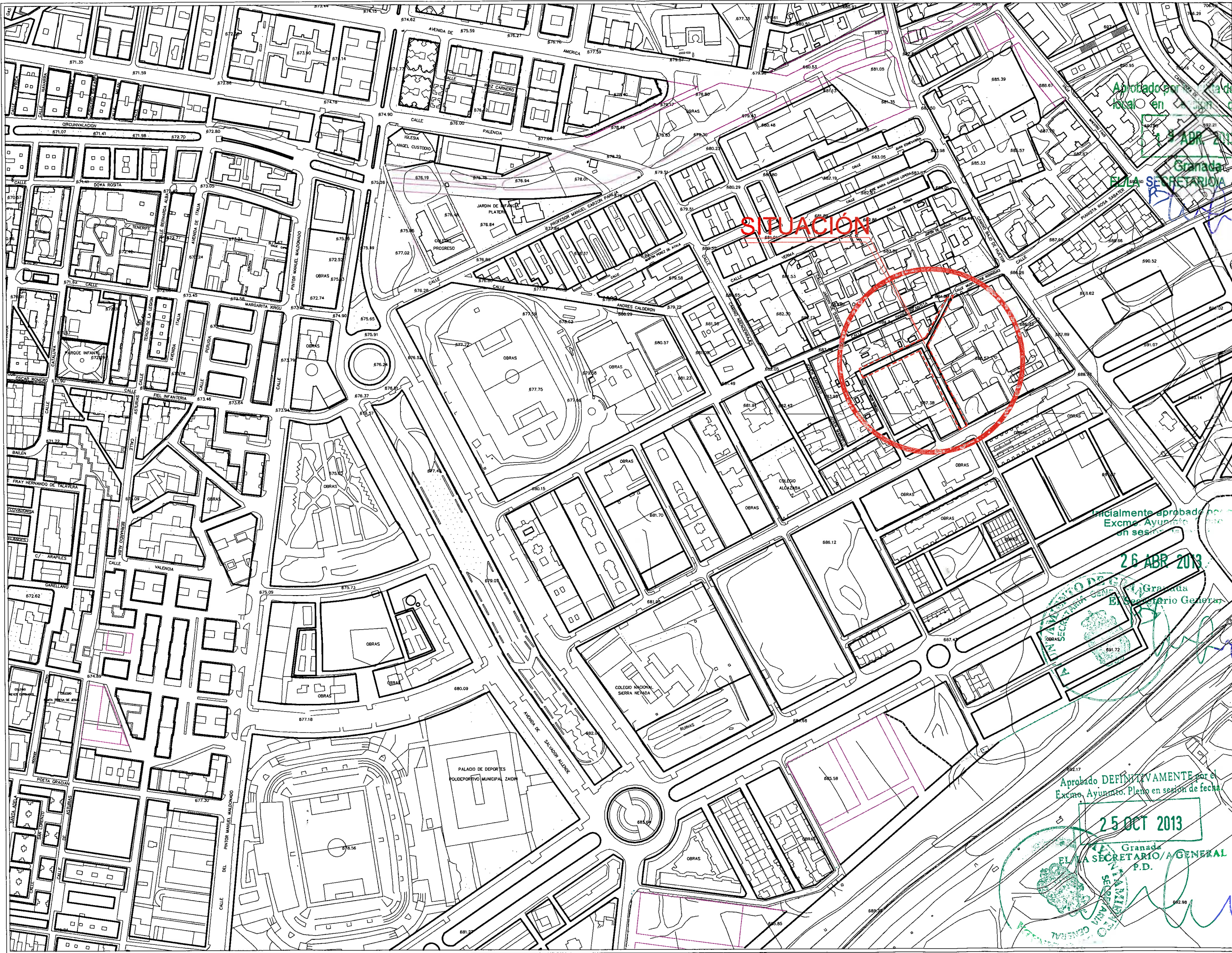
Por todo lo expuesto en ^{la} ~~el~~ presente ^{Modificación (1)} ~~Estudio de~~ ~~Detalle~~, se propone su aprobación para suprimir esos viales cambiar el trazado de un vial secundario, debiendo darse cuenta en el período de la Información Pública, a todas las Comunidades de Propietarios colindantes con el actual espacio interior, por donde se proyectaba el vial suprimido.

Granada, marzo de 2013

Por el Equipo Redactor
El Jefe del Servicio de Planeamiento
y Ordenación del Territorio

Fdo.- Pedro Ferrer Moreno

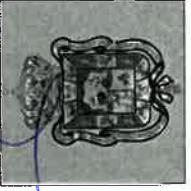
(1) Corregido errata



SITUACIÓN

Expte. 11.0893/12
 Marzo 2013
 Escala 1/5.000

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 CONCEJALIA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

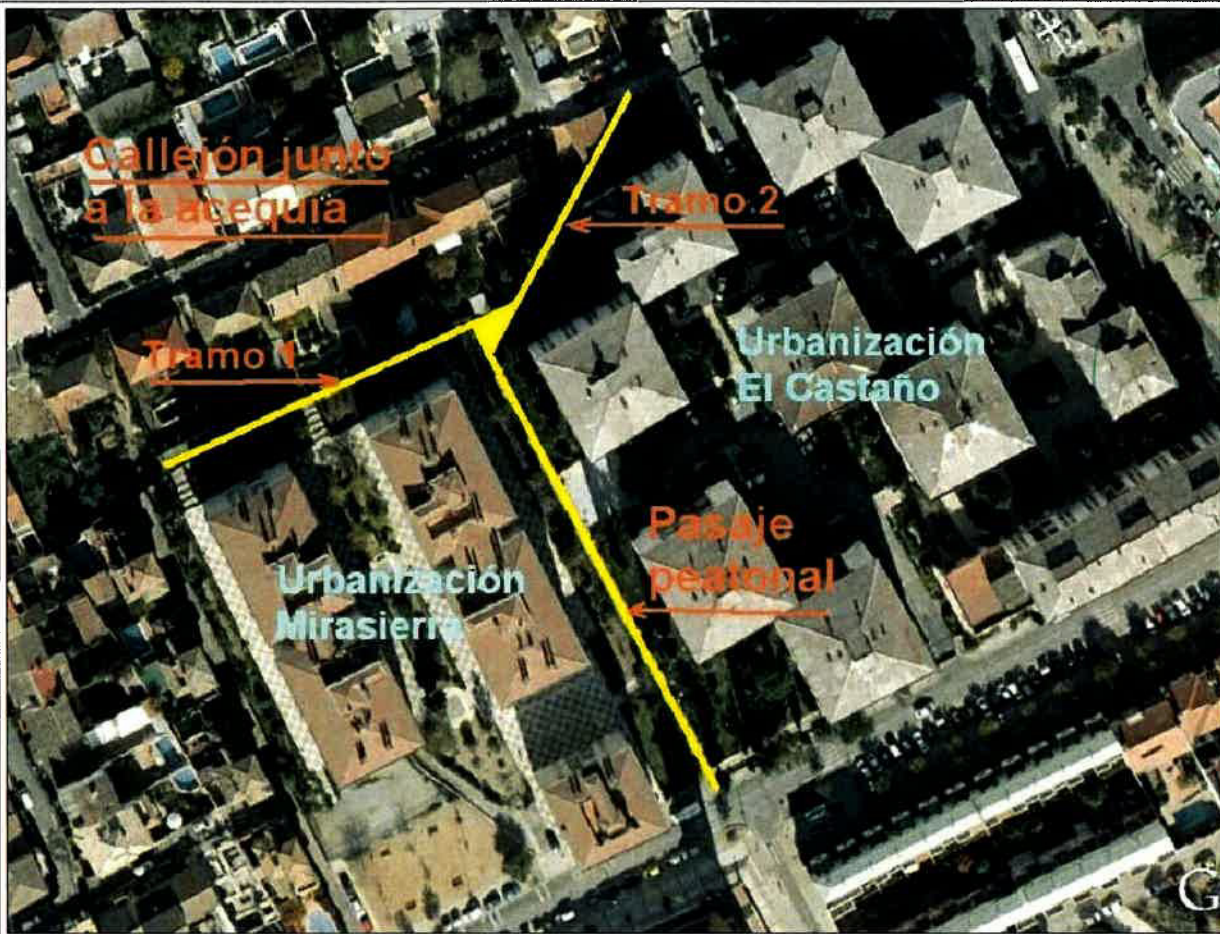


Aprobado por el Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 19 ABR 2013
 EL SECRETARIO GENERAL P.D.

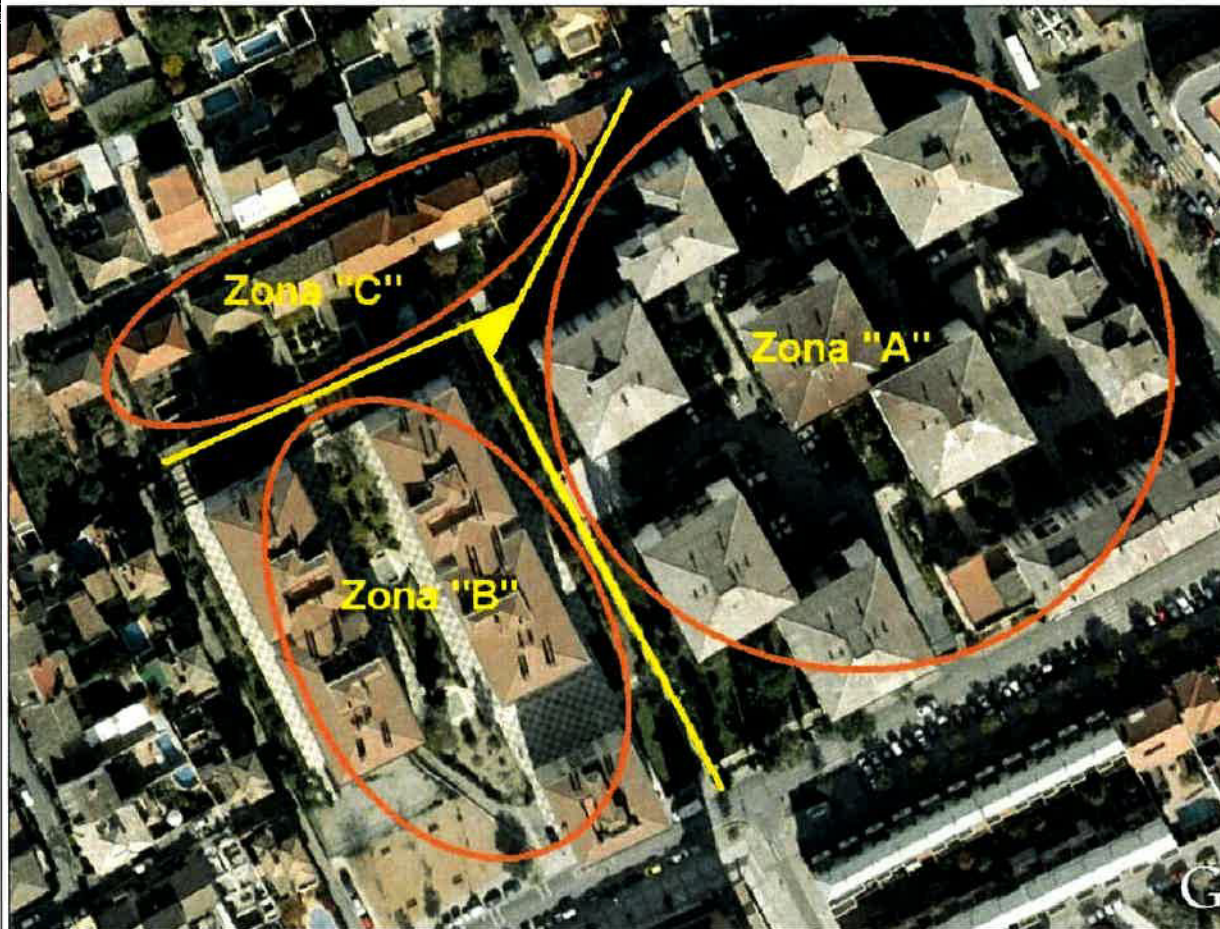
Inicialmente aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 26 ABR 2013
 EL SECRETARIO GENERAL P.D.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 25 OCT 2013
 EL SECRETARIO GENERAL P.D.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU 2001
 PARA SUPRESIÓN DE CALLES INTERIORES EN LA MANZANA
 ENTRE LAS CALLES MERCEDES GABROIS Y EL PARTAL
 SITUACIÓN



ORTOFOTO: Calles a suprimir



ORTOFOTO: Zonas afectadas

Expte. 11.083/12

Marzo 2013

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU 2001
 PARA SUPRESIÓN DE CALLES INTERIORES EN LA MANZANA
 ENTRE LAS CALLES MERCEDES GABROIS Y EL PARTAL

02

Escala 1/1.500

ORTOFOTOS: Calles a suprimir y Zonas afectadas

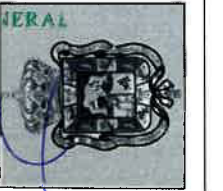
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 CONCEJALIA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO





Expte. 11.083/12
 Marzo 2013
 Escala 1/2000
 PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 2001

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 CONCEJALIA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



SUELO URBANO

- AMBITOS DE PEPR VIGENTES Y EN TRAMITACION
- DELIMITACION AREAS DE REFORMA EN SUELO URBANO
- DISTRITO 1 01 NUMERO DE ORDEN
- Nº AREA REPARTO 1 AR
- DELIMITACION PLANES ESPECIALES TRANSITORIOS
- ET 01 NUMERO DE ORDEN
- DELIMITACION AREA DE TRANSFORMACION Y MEJORA
- ATM 01 NUMERO DE ORDEN
- DELIMITACION AREA DE TRANSFORMACION Y MEJORA
- SGU CT- CODIGO DE IDENTIFICACION
- ALINEACIONES 1 NUMERO DE PLANTAS

SUELO URBANIZABLE

- DELIMITACION PLANES PARCIALES TRANSITORIOS
- PT P-* REFERENCIA A P.A.U.
- DELIMITACION SUELO URBANIZABLE
- PP N-* CODIGO DE IDENTIFICACION
- ALINEACIONES VINCULANTES
- DELIMITACION SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN SUELO URBANIZABLE
- SGI 0-* REFERENCIA A PLAN PARCIAL
- DELIMITACION SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE
- SG EL-* ESPACIOS LIBRES. CODIGO DE IDENTIFICACION
- SG DP-* DEPORTIVO. CODIGO DE IDENTIFICACION

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y SUELO NO URBANIZABLE

- DELIMITACION AREAS DE RESERVA DE TERRENOS
- ART 01 NUMERO DE ORDEN
- DELIMITACION SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE
- SGN EL-* ESPACIOS LIBRES. CODIGO DE IDENTIFICACION
- SGN IF-* INFRAESTRUCTURAS. CODIGO DE IDENTIFICACION
- SGN CT-* COMUNICACIONES Y TRANSPORTES. CODIGO DE IDENTIFICACION
- SGN CEM AMPLIACION DE CEMENTERIO
- IND INSTALACION INDUSTRIAL EN SUELO NO URBANIZABLE
- PERIMETRO DE SEGURIDAD, MINISTERIO DE DEFENSA
- DELIMITACION TERMINO MUNICIPAL

AREAS REFORMA SUELO URBANO

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA C0 GRANDES CARMENES
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA
- RESIDENCIAL SINGULAR
- INDUSTRIAL EN MANZANA
- INDUSTRIAL AISLADA
- TERCIARIO Tercio T oficina Tc comercial Ts SINGULAR
- INSTITUCIONAL PRIVADO
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

AREAS REFORMA SUELO URBANO

- EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- EQUIPAMIENTO DOCENTE
- EQUIPAMIENTO SIPS FAMILIAR
- EQUIPAMIENTO SIPS SANITARIO
- EQUIPAMIENTO SIPS SOCIAL CULTURAL Y RECREATIVOS
- EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS DEFENSA-INTERIOR Y COMUNICACIONES
- EQUIPAMIENTO SIPS ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y SERVICIOS MUNICIPALES
- EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
- EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR
- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS COMUNICACIONES-TRANSPORTES
- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS

CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO. PLENO EN SESION DE FECHA 25 OCT 2013

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 CONCEJALIA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



30	31	32
34	35	36
38	39	

Inicialmente aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha

1 : 5.000



26 ABR 2013

Granada
El Secretario General

[Handwritten signature]

Gobierno
de fecha

GENERAL

IVAMENTE por el
en sesión de fecha.

2013

GENERAL



último
fecha

GENERAL

[Handwritten signature]

ESCALA 1 : 5.000

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

25 OCT 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
[Handwritten signature]

Excmo. Ayuntamiento de Granada
Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha

26 ABR 2013

Granada
El Secretario General
[Handwritten signature]

25	26	27
30	31	32
34	35	36