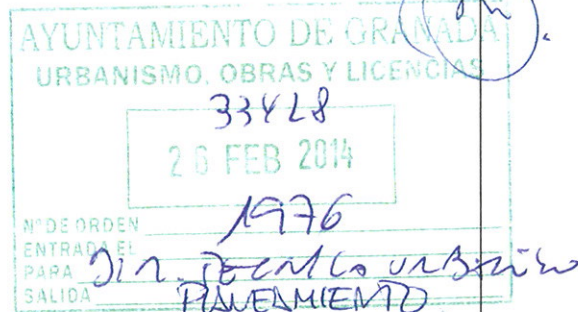


	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	INSTANCIA	Expte. 
	PLANEAMIENTO		
NOMBRE Y APELLIDOS GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L. Representado por D. Javier de Luna Ruiz		REG.MPAL.Nº 38	D.N.I. B-18.456.640 75148414-P
DOMICILIO COMPAS DE SAN JERONIMO, 2 BAJO		REG.AUT.Nº	TELÉFONO 958 80 46 25

EXPONE

Como propietario de la parcela sita en el **SECTOR P.24 DEL PGOU GRANADA** Avda. Luis Miranda **Dávalos**, adjunto a esta instancia borrador de convenio urbanístico para cambio de uso pormenorizado, de Terciario Oficinas a Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, para su revisión y si se estima, se proceda la tramitación del mismo



SOLICITA

Sea tramitado este documento al Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Granada.

Pasa para su
tramitación a:

Granada, a 25 de Febrero de 2.014



Fdo. Javier de Luna Ruiz

EXCMO. SR. ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**



DON RUYMAN FRANCISCO LEDESMA PALOMINO, TENIENTE DE ALCALDE Y CONCEJAL SECRETARIO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CERTIFICA: Que la **Junta de Gobierno Local**, en su sesión ordinaria celebrada el día **doce de septiembre de dos mil catorce**, entre otros acuerdos, adoptó el que con el **núm. 935**, literalmente dice:

“Se examina expediente **núm. 1.976/2014** de Urbanismo relativo a **aprobación del Convenio urbanístico de planeamiento en Avda. Luis Miranda Dávalos del Plan Parcial P-24**, en el que consta informe del Subdirector de Planeamiento en el que se indica:

PRIMERO.- Por Decreto de la Teniente de Alcalde Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias, de fecha 1 de julio de 2014, se aprueba inicialmente el Convenio Urbanístico de planeamiento en Parcela Catastral nº 5468302VG4156G0001GX, situada en Avda. Luis Miranda Dávalos del Plan Parcial P-24, cuyo objeto es la tramitación municipal de una Innovación puntual del PGOU para cambio de uso pormenorizado, de Terciario Oficinas a Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto. Siendo los otorgantes del convenio, por una parte, D. Javier de Luna Ruiz y D. Vicente de Luna Ruiz, en representación de Grupo Inversor Gralusa, S.L., y de otra D^a. Isabel María Nieto Pérez, Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Granada y Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias.

SEGUNDO.- Se ha realizado la información pública de este Convenio, durante el plazo de 20 días, mediante su publicación en el BOP núm. 139 de fecha 24 de julio de 2014; exposición en el Tablón Virtual de la Sede Electrónica del Excmo. Ayuntamiento de Granada desde el día 24 de julio de 2014, hasta el 18 de agosto de 2014. No habiéndose presentado alegaciones durante el citado periodo de exposición pública.

Por todo ello, de conformidad con los informes favorables del Ingeniero de Caminos, Técnico Superior Urbanista, de fecha 15 de mayo de 2014; de la Interventora Adjunta de fecha 13 de junio de 2014, del informe jurídico favorable del Técnico Superior de 23 de mayo de 2014 e informe del Subdirector de Planeamiento, según lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en virtud de las competencias conferidas en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de la Bases del Régimen Local, y en los mismos términos el artículo 18.1.d) del Reglamento Orgánico Municipal (BOP nº 150 de fecha 06/08/2012), y a propuesta del Coordinador General de Urbanismo, Obras y Licencias con el conforme de la Teniente de Alcalde Delegada del Area, la Junta de Gobierno Local por unanimidad, **acuerda:**

Primero.- Aprobar el Convenio Urbanístico para Cambio de uso pormenorizado, de Terciario Oficinas a Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, en la Parcela Catastral nº 5468302VG4156G0001GX, situada en Avda. Luis Miranda Dávalos del Plan Parcial P-24, siendo los otorgantes del convenio por una parte, la entidad mercantil GRALUSA S.A. y



de otra el Ayuntamiento de Granada representado por D^a. Isabel María Nieto Pérez, Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Granada y Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias,

- Ambito territorial de aplicación del Convenio:

* Parcela catastral 5468302VG4156G0001GX

- Objeto del Convenio:

* Cambio de uso pormenorizado, de Terciario Oficinas a Residencial Plurifamiliar en bloque abierto en parcela de suelo urbano consolidado.

- Plazo de vigencia del Convenio:

* Un mes para presentación de documentación técnica precisa para la innovación modificación del PGOU.

Segundo.- Inscribir, tras su firma, el presente Convenio en el Registro público de Convenios Urbanísticos de este Ayuntamiento, publicándose posteriormente en el Boletín Oficial de la Provincia, con los requisitos establecidos en el apartado 3 del artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero.- Facultar a la Teniente de Alcalde Concejala Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias para la firma de cuanta documentación sea precisa para cumplimentar este acuerdo.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente.”

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, expide la presente de orden y con el Visto Bueno del Excmo. Sr. Alcalde, en Granada **quince de septiembre de dos mil catorce**.

Vº Bº
EL ALCALDE





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



**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA CAMBIO DE USO
PORMENORIZADO, DE TERCIARIO OFICINAS A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN
BLOQUE ABIERTO, EN PARCELA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO SITUADA
AVDA. LUIS MIRANDA DÁVALOS, SECTOR P.P. 24**

En Granada, a 22 de Septiembre de 2014.

REUNIDOS

De una parte, Doña Isabel María Nieto Pérez, mayor de edad, con DNI/NIF núm. 24.151.285-C, con domicilio a efectos del presente, en Calle Gran Capitán núm. 20-22.

De otra,

D. Javier de Luna Ruíz y D. Vicente de Luna Ruíz, mayores de edad, con domicilio a efectos del presente en Granada, C/S. Juan de Dios nº 1, con NIF. 75148414 P y 44260689 H, en representación de Grupo Inversor Gralusa, S.L., con CIF. B-18456640, tal como se acredita en documentación que se acompaña.

INTERVIENEN

La Sra. Nieto Pérez, en su calidad de Concejala-Delegada de Urbanismo, Obras y Licencias del Excmo. Ayuntamiento de Granada, debidamente facultada para este acto por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de Septiembre de 2.012. La Sra. Nieto Pérez se encuentra asistida en este Acto por D. Agustín Belda Busca, Secretario Delegado del Area de Urbanismo, Obras Municipales y Licencias.

D. Javier de Luna Ruíz y D. Vicente de Luna Ruíz, en su calidad de Consejeros Delegados mancomunados, de la mercantil GRUPO INVERSOR GRALUSA, S.L., domiciliada en Granada, C/Compás de S. Jerónimo nº 2, con CIF. B 18456640, como PROPIETARIA de la parcela de Avda. Luís Miranda Dávalos, Sector Plan Parcial 24.

D. Agustín Belda Busca, en su condición de Secretario Delegado del Area de Urbanismo, Obras Municipales y Licencias, considera suficientes y bastantes las facultades de las partes intervinientes para la firma del presente convenio, al haber tenido a la vista los documentos que facultan a ambos.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, a cuyos efectos,



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS

EXPONEN

-I-

Que Grupo Inversor Gralusa, S.L. es propietaria de la finca indicada, referencia catastral 5468302VG4156G0001GX, de superficie 2.039,87 m2., de acuerdo con la Innovación-Modificación para cambio de usos pormenorizados en parcelas de los P.P. 21 y 24, aprobada definitivamente el 25/06/2.010. Tiene las siguientes condiciones urbanísticas:

Calificación:	Terciario oficinas (To).
Parcela mínima:	La existente.
Edificabilidad:	1,62 m2/m2.
Ocupación:	50%, o 75% en P.Baja (uso distinto al de vivienda).
Ocupación semisótano:	la superficie ocupada por la edificación s/rasante.
Nº de plantas:	4 (14,50 m.).
Edificabilidad total:	3.304,59 m2.t.

-II-

Los propietarios de esta parcela solicitaron licencia de obras bajo el expediente 9.486/2.011, sin que llegaran a iniciarse. En la actual situación económica, es imposible hacer un edificio de oficinas con garantía de éxito. Se estima que hay más posibilidades haciendo un desarrollo de vivienda plurifamiliar, por lo que la propiedad propone una Innovación-Modificación del PGOU 2.001, consistente en cambiar la calificación actual, Terciario Oficinas, a Residencial **Plurifamiliar** en Bloque Abierto, manteniendo la edificabilidad y pasando el número de plantas de 4 a 6. Esta propuesta se fundamenta en lo dicho anteriormente y el mayor número de plantas, que en la zona de que se trata no presenta problemas, permite liberar un espacio suficiente para la cesión de espacios libres, por aumento del número de habitantes.

- III -

Por su parte, el Ayuntamiento de Granada considera oportuno acceder a la solución propuesta, que hará que además de facilitar la consolidación del solar, se complete la actual zona ajardinada.

-IV-

La modificación del PGOU-01 que se propone es el cambio de calificación indicado, fijando en 6 el máximo número de plantas, manteniendo la edificabilidad actual. La superficie de la parcela cumple, al ser mayor de los 500 m2. mínimos requeridos para la calificación de Bloque Abierto,



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS

La Innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo de la parcela, por lo que no se necesita establecer medidas compensatorias para dotaciones locales, pero significa aumento de población por mayor número de viviendas, por lo que requiere dotación de espacios libres, en función de los estándares del PGOU 2.001. Esta dotación por aumento de población es:

Nº de viviendas nuevas: $3.304,59/100 = 33$ viviendas.
Incremento de habitantes: $33 \times 2,5 = 82,5$ hab.

Cesión de Espacios Libres: $82,5 \times 10,67 = 880$ m².,

por lo que finalmente resultará:

Calificación: Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto.

Edificabilidad total: 3.304,59 m².

Cesión de Espacios Libres: 880 m².

Parcela neta lucrativa: $2.309,87 - 880 = 1.429,87$ m².

Nº de plantas: 6.

Ocupación: 50%, o 75% en P.Baja (uso distinto al de vivienda).

Ocupación sótanos: 100% de la parcela lucrativa.

Las partes, de conformidad con lo manifestado, acuerdan suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA: Constituye el objeto del presente convenio urbanístico el desarrollo de la parcela situada en Avda. Luis Miranda Dávalos, sector P-24, previa tramitación de una Innovación Modificación del PGOU-01 por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, consistente en cambiar la calificación actual, de Terciario Oficinas, a Residencial **Plurifamiliar** en Bloque Abierto.

SEGUNDA: La empresa **Grupo Inversor Gralusa, S.L.**, propietaria de la parcela objeto del convenio, se compromete a la presentación del documento técnico correspondiente para la tramitación de la necesaria Innovación Modificación del PGOU, en el plazo máximo de un mes contado desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, del Convenio, tras la firma del mismo.

Transcurrido dicho plazo sin que se presente el citado documento, el Convenio quedará resuelto automáticamente, sin necesidad de requerimiento alguno en tal sentido.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS

TERCERA: El Excmo. Ayuntamiento de Granada, se compromete a la tramitación de la referida Innovación Modificación del PGOU, de la forma más rápida posible, siempre que se dé cumplimiento a la normativa que resulte de aplicación.

CUARTA: La superficie a ceder como Espacios Libres, de **880,00 m2.**, se hará en la misma parcela, al haber sitio suficiente para ello y resultar necesaria para completar la dotación de espacios libres de la zona. En concreto, se cederán y urbanizarán los 880 m2. La situación de la nueva zona verde se refleja en el plano de usos que se acompaña al presente Convenio.

QUINTA: El promotor, Grupo Inversor Gralusa, S.L., se compromete a constituir una ENTIDAD DE CONSERVACIÓN, por tiempo indefinido, para mantener en buen uso la nueva zona verde, desde el momento de recepción por el Ayuntamiento, de acuerdo con el Artº 153 de la LOUA, asumiendo **voluntariamente** el deber de conservación, según el apartado 5 del Artº 153. Las condiciones de conservación, mantenimiento, acceso, etc..., serán las que se determinen por el Area de Mantenimiento del Ayuntamiento de Granada, de acuerdo con lo que se aplica habitualmente a los parques públicos. Se calcula una inversión media de 8,00 €/m2/año, según el Informe Técnico, lo que supone un gasto anual de $880 \times 8 = 7.040$ €/año.

La Entidad de Conservación observará rigurosamente las condiciones estipuladas, lo que podrá ser comprobado en cualquier momento por instancias municipales, incurriendo en caso contrario en incumplimiento, con las consecuencias que se deriven de su propio régimen de funcionamiento, de acuerdo con los Estatutos de la misma. La constitución de la Entidad deberá figurar en el Registro de la Propiedad, para que pueda ser transmitida la obligatoriedad de aportación a los gastos de la Entidad de Conservación en su parte proporcional, cuando se proceda a la división horizontal del inmueble.

Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, las partes firman por duplicado ejemplar y en un solo efecto, en el lugar y fecha señalados al principio.

POR EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA,

La Concejal Delegada de Urbanismo,

Obras y Licencias

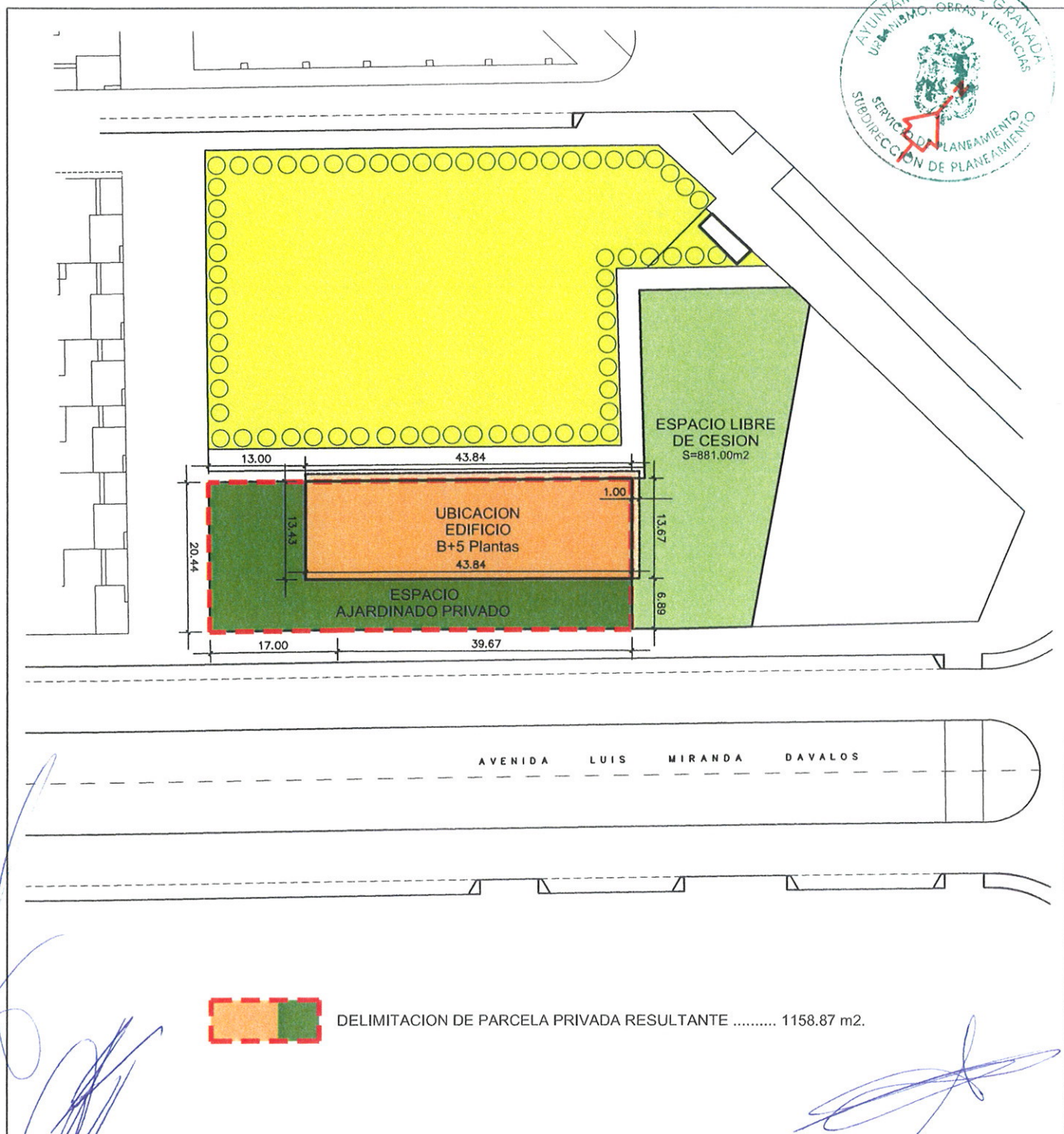
Fdo. Isabel Mª Nieto Pérez,

**LA SECRETARÍA GENERAL
POR DELEGACIÓN**

Fdo. Agustín Belda Busca

EL PROPIETARIO,

Grupo Inversor Gralusa,
, S.L.



DELIMITACION DE PARCELA PRIVADA RESULTANTE 1158.87 m2.



QUINTECT

Arquitectura y Urbanismo s.l.p.

Plaza Carretas nº.4 - Bajo GRANADA 18009

Tfno. : 958 22 61 21 Fax : 958 21 58 66

E-mail : arquitectura@quintect.com Web : www.quintect.com

CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

PROPUESTA DE INNOVACION - MODIFICACION PUNTUAL DE CAMBIO DE USO TERCIARIO A RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN AVDA. LUIS MIRANDA DAVALOS (PT-24 PGOU 2000). GRANADA

PROMOTOR : GRUPO INVERSOR GRALUSA S.L.

Granada, 21 de Febrero de 2.014

2. ALINEACIONES Y USOS PROPUESTOS

OPCION 2

ESCALA 1:750

