

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha
07 MAYO 1999
SECRETARIO GENERAL

PD
M. Suárez

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha
25 FEB. 2000
Granada
SECRETARIO GENERAL
PD
M. Suárez

23 OCT. 1998

COLECCION OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA ORIENTAL
DELEGACION DE GRANADA
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El Visado del presente documento, se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria.

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE GRANADA PARA CAMBIO DE USO GLOBAL EN EL SECTOR I-28

Promovido por JUNTA DE COMPENSACION

ISMAEL APARICIO DUQUE
Arquitecto
Plaza de Carretas 5 - 1º D (GRANADA)

**MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE GRANADA
PARA CAMBIO DE USO GLOBAL EN EL SECTOR I-28**

0.- ANTECEDENTES

Por parte de la Junta de Compensación del Sector I-28, se procedió a la tramitación de un Proyecto Modificado del Plan Parcial de Ordenación I-28 por la reestructuración de las subzonas inicialmente previstas en el P.G.O.U. (Expediente 554/89 y 428/96). Este documento, se aprueba inicialmente el 21 de Octubre de 1.996, y pasa a informe de los diferentes organismos (incluso informe de la Demarcación de Carreteras que se emite en fecha de 26 de Julio de 1.996). En Octubre de 1.996 se elabora un texto refundido que se aprueba definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Granada del 25 de Julio de 1.997.

Este Plan Parcial, era desarrollo del sector de incorporación I-28 del P.G.O.U. de Granada, y para el cual se había asignado un uso global de Zona Industrial, de acuerdo con las determinaciones del citado Plan de 1.985.

No obstante lo anterior, de acuerdo con el Expediente 2.799/96 del Departamento de Gestión y Patrimonio, se firma, con fecha de 4 de Noviembre de 1.996, un convenio urbanístico para la ejecución del Plan Parcial P-28 (del cual se acompaña copia), aunque la firma efectiva del mismo se lleva a cabo en Marzo de 1.997, unos días antes de la Exposición Pública de la Aprobación Inicial de la Revisión del P.G.O.U. de Granada.

En el convenio aludido, se hace referencia al deseo de que se cambie el uso de determinadas Unidades Básicas de las definidas en el Plan Parcial Modificado que se había aprobado inicialmente en fecha de 21 de Octubre de 1.996, lo cual había de ser recogido en el documento de Revisión del Plan General que se sometiera a Aprobación Definitiva. No obstante, por motivos de fechas, no llegaron a ser recogidos estos cambios en el documento que se aprobaría inicialmente unos días después de la firma del convenio citado.

1.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

En función de lo antes expuesto, queda claro que, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada del año 1.985, no van a la par de las pretensiones del desarrollo urbano, dado que, en un sector de uso global de Zona Industrial, se ha considerado más procedente que se lleve a cabo un desarrollo residencial de tipo de vivienda unifamiliar.

Por ello, tras el paso de más de trece años desde la aprobación definitiva del citado P.G.O.U., se considera que debe acometerse tal modificación. En este sentido, la Revisión del Plan General de Ordenación, del cual se ha realizado la aprobación inicial recientemente, lo ha incorporado en sus determinaciones con calificación de suelo urbano (urbanizable en transición) con uso residencial.

Así pues, se ha considerado procedente por parte de la Junta de Compensación, proceder a tramitar la presente Modificación Puntual del P.G.O.U., al objeto de adecuar las determinaciones del Planeamiento con las pretensiones de desarrollo del Sector, y todo ello en base a los elementos que se expondrán más adelante y que justifican esta actuación.

2.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION.

Tal como se ha expuesto anteriormente, el Plan General de 1.985 preveía un uso global para el Sector I-28, de Zona Industrial, incluyendo en el mismo dos subzonas: una propiamente industrial y otra que era de reserva de suelo para la Red Arterial que se habría de construir, que es la actual circunvalación. En cuanto al uso industrial de esa zona, se venía a justificar por la existencia de dos industrias existentes dentro del ámbito del Sector: La Hermandad Farmacéutica S.C.A. y Rondamóvil S.A., a las cuales se asignó como uso pormenorizado, dentro del suelo urbano, el de Industria Singular Aislada.

Por su parte, el Sector P-30 (que es colindante con el Sector P-28), en todos los documentos aparece como Polígono Industrial Especializado, y como tal se ha desarrollado.

Al llevarse a efecto la construcción de la circunvalación, se materializó algo que ya se había hecho notar antes: La separación de las zonas industriales de las residenciales por medio de importantes viales de Sistema General, quedando las primeras en la zona fuera del anillo o vía rápida.

Pero únicamente quedó dentro y colindante con espacios puramente residenciales, una zona industrial, que era el Sector I-28, lo cual venía a representar un contrasentido en el conjunto de la ciudad.

Por esta circunstancia, los propietarios no inician la ejecución del Planeamiento (previsto para el 1^{er} cuatrienio) y por ello se viene demorando el desarrollo de la zona hasta el momento presente.

Ante tales perspectivas, es cuando se sugiere por parte de los Promotores, que el uso de las parcelas debería ser cambiado a usos residenciales, dado que las industrias existentes en el ámbito del sector, se considera que son perfectamente compatibles.

En este momento es conveniente aclarar las definiciones de los usos Industriales que hace el propio Plan General, quien dice que es INDUSTRIA URBANA SINGULAR la que "... corresponde a la instalación industrial que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, puede ubicarse en zonas residenciales sobre una parcela singular de hasta 20.000 m²", mientras que INDUSTRIA AISLADA SINGULAR es la que "... se refiere a instalaciones industriales a las que la actividad desarrollada puede causar ciertas molestias a la población vecina, razón por la cual su enclave exige respetar unas condiciones mínimas que garanticen que la calidad del entorno inmediato no quede deteriorado".

Así pues, nos encontramos con que las industrias establecidas dentro del ámbito del Sector I-28 son perfectamente encajables dentro de las características propias de la Industria Urbana Singular, y en ningún caso dentro de las Industria Aislada Singular, pues su superficie es menor de aproximadamente 7.300 m² en uno de los casos y de algo menos de 5.600 m² en otro, y su actividad de almacenaje y distribución en el caso de HEFAGRA y de Concesionario de Automóviles con un taller, en el de Rondamóvil, no se puede estimar como causantes de molestias a la población. Posteriormente con el desarrollo del Sector P-17, de vivienda unifamiliar en su mayor parte, y más recientemente, con el desarrollo del PAU-8 y el P-47, de uso residencial (unifamiliar según el Programa de Actuación del Plan General), se ve mucho más claro el hecho de la improcedencia del uso industrial asignado al Sector I-28, mientras que se ve mucho más coherente el residencial unifamiliar.

2.1.- PROCEDENCIA DE ACUERDO CON LA NORMATIVA DEL P.G.O.U.

Dentro de las "Condiciones de Aprovechamiento del Suelo Urbanizable", el P.G.O.U. de Granada incluye en su Normativa la posibilidad de proceder a una "Transformación de Usos en Suelo Urbanizable" (Norma 7.2.3.a).

Y así, en el Apartado b) de ésta, se prevé la posibilidad de dicha modificación de usos globales de las subzonas comprendidas en un Sector de Suelo Urbanizable Programado, siempre que: 1º) El uso global nuevo, pertenezca al mismo uso genérico; 2º) La densidad de viviendas no supere las 75 viv/Ha.; 3º) Se mantenga el Aprovechamiento Medio del Sector; y 4º) Se adopten los coeficientes de Localización y de Uso que justifican los coeficientes de zona y el Aprovechamiento Medio del P.G.O.U.

Por ello se cumplen todas las condiciones excepto la Primera, ya que el uso global que se pretende dar, es de Desarrollo de Vivienda Unifamiliar, y este no se puede incluir dentro de un Uso Genérico Industrial.

No obstante, el resto de determinaciones se mantienen, y por lo tanto se hace preciso proceder a una modificación puntual del Plan General, en lo referente a uso global y genérico del Sector I-28, aunque siempre manteniendo los usos genéricos de las instalaciones existentes en el suelo clasificado como urbano que queda incluido dentro del ámbito del Sector.

2.2.- PROCEDENCIA EN LA TRAMITACION

En cuanto al tramite a llevar a efecto, la presente Modificación Puntual del Plan General y del Plan Parcial I-28, hemos de tener en cuenta lo previsto en el Decreto 77/1.994 de 5 de Abril de la Junta de Andalucía.

En el mismo, se regula el ejercicio de competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio (B.O.J.A. 83) de 7 de Junio de 1.994.

Así, en el Título II, sobre delegación de Competencias Urbanísticas a los Ayuntamientos, en su Artículo 22 se dice que se delega a los Ayuntamientos, y las competencias siguientes entre otras: La Aprobación Definitiva de modificaciones de elementos de Planes Generales que no impliquen revisión de los mismos, no alteren la estructura general y orgánica del territorio y no afecte a la clasificación del suelo, ni a la modificación de sistemas generales, ni al suelo no urbanizable.

De este modo, nos encontramos que el cambio de uso global que se pretende efectuar, no se puede considerar incluido en ninguno de los supuestos indicados, y por lo tanto, queda claro que esta Modificación Puntual será aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Granada.

3.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

Dado el hecho que el Sector I-28 incluye parte de terrenos que están afectados por la red Arterial, que se encuentra construida y en funcionamiento, y respecto de la cual se hizo referencia en el Modificado del Plan Parcial anterior para que los mismos se excluyeran (para lo cual se delimitó una Unidad de Ejecución específica denominada UE-2, ha de entenderse que la modificación que se presenta **afecta solamente a los terrenos incluidos dentro de la Unidad de Ejecución UE-1** (incluyendo el suelo urbano que constituía la UE-1.1 y el suelo Urbanizable Programado que constituía la UE-1.2), todo lo cual supone una superficie total de 59.676'22 m² de suelo, que se han dividido en los siguientes grupos:

1º.- Dentro de la superficie indicada, tenemos que hay una parte que pertenece a industrias consolidadas y en funcionamiento (HEFAGRA Y RONDAMOVIL), con una superficie total de 12.711'88 m², y que en el Plan General tienen asignado un Uso Pormenorizado de Industria Aislada Singular.

2º.- Hay otra parte de suelo urbano con idéntica calificación, que se encuentra sometida a reparcelación, y que en el Plan Parcial mantenía el uso participando en algunas de las cesiones de viario a efectuar dentro de este Suelo Urbano, y corresponden a suelos propiedad de la Hermandad Farmacéutica que se vinculan a la anterior finca de su propiedad (dos fincas de 691'13 m² y de 196'38 m² que suman un total de 887'51 m² y que tras las cesiones para viales quedan con 667'24 m² y 189'60 m² y en total 856'84 m²).

3º.- Una tercera parte de suelo urbano de uso Industria Aislada Singular, es el que queda afectado por la reparcelación y participa en algunas cesiones, pero que en virtud del convenio al que se hizo referencia, se pretendía calificar con uso residencial unifamiliar (los restantes 2.188'32 m² que incluyen las fincas de diversos propietarios, ahora integrados dentro de la Junta de Compensación).

4º.- Finalmente tenemos el suelo urbanizable programado, al que se le asignó uso global de Zona Industrial y con una superficie de 43.919'18 m².

ALCALDIA MUNICIPAL DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
07 Mayo 2000
EL SECRETARIO GENERAL
Aprobado en sesión de fecha
24 FEB. 2000
Granada
SECRETARIO GENERAL P.D.
All. Suárez

Con la presente Modificación Puntual, se propone mantener la clasificación de **suelo urbano** calificándolo con la **asignación del uso pormenorizado de INDUSTRIA URBANA SINGULAR** al suelo incluido dentro de los apartados 1 y 2, que supone una superficie total de $12.711'88 \text{ m}^2 + 856'84 \text{ m}^2 = 13.568'72 \text{ m}^2$, cambiando de la que tenía anteriormente de Industria Aislada Singular (incompatible con la vivienda unifamiliar), aunque manteniendo las condiciones de edificabilidad normal y máxima que se asignaban en el Plan Parcial Modificado, con lo que las condiciones de aprovechamiento no varían.

En cuanto al suelo incluido en los apartados 2 y 3, cuya superficie es de $3.045'16 \text{ m}^2$ y que tiene clasificación como **Suelo Urbano**, se propone mantener ésta, aunque pasando a calificación de **Agrupación Intensiva de Vivienda Unifamiliar** (en la parte correspondiente al apartado 3) y de **Industria Urbana Singular** (en la parte correspondiente a la Hermandad Farmacéutica) manteniendo el aprovechamiento que resulta de las condiciones del suelo urbano industrial asignado en el Plan General de 1.985

Suelo Urbano	$3.045'16 \text{ m}^2$	1.370'32 U.A.(*)
--------------	------------------------	------------------

(*) Este aprovechamiento se obtiene a partir de la edificabilidad de $0'75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para uso industrial, que al quedar afectado por el coeficiente de uso correspondiente ($0'60$), de acuerdo con las determinaciones del Plan General, resulta:

$$3.045'16 \text{ UUA} \times 0'75 \times 0'6 = 1.370'32 \text{ UUA}$$

Al mismo tiempo, se propone que los suelos incluidos en el apartado 4 anterior, con una superficie $43.919'18 \text{ m}^2$, **manteniendo la clasificación de Suelo Urbanizable Programado**, se le asigna un **uso global de residencial en Desarrollo de Vivienda Unifamiliar**, manteniendo el aprovechamiento que tiene en la actualidad en el Plan Parcial Modificado de $0'378 \text{ U.U.A./m}^2$, para el suelo urbanizable programado, es decir:

Suelo Urbanizable 43.919'18 m² 16.601'45 U.U.A.

De este modo, conseguimos que lo actuado hasta el presente no quede en situación de fuera de ordenación, al mismo tiempo que las cesiones realizadas del Aprovechamiento que corresponde a la Administración, así como el Proyecto de Compensación redactado e inscrito, pueda seguir siendo vigente.

4.- ALINEACIONES

En lo que respecta a las alineaciones establecidas en la presente Modificación de Plan General, se prevén retranqueos de 3'00 m. desde los bordes de parcelas, excepto en la manzana de edificación plurifamiliar, en donde en Planta Baja se mantienen las alineaciones de límite de parcela hasta una altura máxima de 4'50 m. en el punto más desfavorable de la fachada (incluyendo en ella la del Semisótano y Planta Baja), mientras que en el resto de plantas se retranquea un total de 5'00 m. desde la calle de 8'00 m de separación de edificación unifamiliar.

Todo ello queda perfectamente expresado en los planos de alineaciones del Proyecto.

Granada, Septiembre de 1.998

EL ARQUITECTO:

Fdo.: Ismael Aparicio Duque



25 FEB. 2000

pleno en sesión de fecha

3 OCT. 1998

PD
Suares

5.- CONSIDERACIONES RESPECTO DE LAS ALINEACIONES

En lo referente a las alineaciones definidas en la presente modificación se mantienen las indicadas en el Modificado del Plan General que se tramita junto con la presente Modificación.

Al objeto de mejorar en lo posible la sensación de amplitud de los viales previstos en la ordenación, y más concretamente los que cuentan con un ancho de 8'00 m., se ha previsto que la alineación de la calle nº 8 se retranquee 5'00 m. en la parcela destinada a Manzana Cerrada Intensiva a partir de la Planta primera y las dos siguientes, manteniendo sin embargo la alineación de la Parcela a nivel de Planta Baja y hasta una altura máxima de 4'50 m. en el punto mas desfavorable (incluyendo en esta altura la correspondiente al posible semisótano). Sobre esta parcela se pueden edificar cuatro plantas de altura (Bajo + III).

En cuanto a las alineaciones respecto de la Carretera de Málaga, se mantienen exactamente las determinaciones del Modificado del Plan General que se tramita.

- 1 JUL. 1999

probad por el Excmo. Ayuntmto. pleno en sesión de fecha
25 FEB. 2000
EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA ORIENTAL
SEDE EN GRANADA
Hay que hacer constar que, en cuanto a las instalaciones previstas en el presente Modificado, serán las mismas que las indicadas en el Modificado del Plan Parcial aprobado el 25 de Julio de 1.997.
VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El Visado del presente documento, se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria.

6.- OTRAS CONSIDERACIONES - OCUPACION EN PLANTA

Hay que hacer constar que, en cuanto a las instalaciones previstas en el presente Modificado, serán las mismas que las indicadas en el Modificado del Plan Parcial aprobado el 25 de Julio de 1.997.

En lo referente a la ocupación en Planta para el uso pormenorizado de Manzana Cerrada Extensiva, será del 80% de la superficie de la parcela, que puede ser del 100% en Planta Baja cuando la misma se destine a un uso distinto al de vivienda.