



**Administración Local**

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

**Edicto sobre Información pública del Estudio de Ordenación para la delimitación, ordenación detallada y programación de la actuación de mejora urbana en parcela situada en Avenida de Pulianas y calles San Rómulo, San Fernando y Tete Monteliú -Granada 92-.**

*Información pública del Estudio de Ordenación en parcela situada en Avenida de Pulianas y calles San Rómulo, San Fernando y Tete Monteliú -Granada 92-.*

INFORMACIÓN PÚBLICA DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA DELIMITACIÓN, ORDENACIÓN DETALLADA Y PROGRAMACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DE LA PARCELA SITUADA EN AVDA. DE PULIANAS, Y CALLES SAN RÓMULO, SAN FERNÁNDO Y TETE MONTELIÚ –GRANADA 92-.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, HACE SABER:

Que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha treinta de agosto de dos mil veinticuatro, se aprobó inicialmente el Estudio de Ordenación de referencia, cuyo texto íntegro es el siguiente:

“Visto expediente núm. 16.393/2024 de Urbanismo relativo a la aprobación de proyecto e inicial de Estudio de Ordenación para cambio de uso en Avenida de Pulianas y calles San Rómulo, San Fernando y Tete Monteliú “Granada 92”.

1.- Con fecha de registro de entrada en el registro telemático municipal de documentos de 26 de junio de 2024, por D. Desmond George O’connor, en representación de Klarium Consultores SL, presenta Estudio de Ordenación para cambio de uso en Avenida de Pulianas y calles San Rómulo, San Fernando y Tete Monteliú “Granada 92”.

Posteriormente con fecha 23 y 24 de julio se presentaron, en contestación al requerimiento municipal, documentación rectificadora acompañada de estudio topográfico.

2.- El objeto de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana propuesta es modificar el uso urbanístico de las parcelas, pasando de equipamiento deportivo privado a terciario en la parcela 6371004 que se encuentra edificada con ese uso pasando a residencial singular el resto de parcelas incrementado en ellas, por tanto, el número de viviendas y aumentando su aprovechamiento urbanístico, precisando para ello de nuevas dotaciones públicas, tanto generales como locales, pero sin

necesidad de reformar o renovar la urbanización, sin perjuicio de que, como resultado de la nueva ordenación, se precisen realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria y completar la urbanización existente conforme a lo dispuesto en el artículo 188 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

La actuación de mejora urbana se justifica en la necesidad de acabar con la situación de deterioro de una parcela del “Granada 92”, que afecta a toda la manzana y que se extiende a una superficie tan importante dentro del área de determinaciones de carácter estructural o general delimitada por el Plan General, que actualmente tiene un importante grado de consolidación.

La situación de no edificación de la parcela y de inadecuación de las construcciones existentes obligan a actuar sobre ella innovando las condiciones urbanísticas de partida, manteniendo espacios libres y para dotaciones, que se incorporarán a la Ciudad como nuevos espacios de uso y titularidad pública. Y materializando como usos fundamentales de lo construido la residencia para estudiantes y para personas de la tercera edad (además de los usos complementarios que ya permite el PGOU/01).

#### ANTECEDENTES

Como antecedentes del expediente hay que destacar el Estudio de Ordenación tramitado bajo el número de expediente 19974/2020 que fue objeto de acuerdo denegatorio de su aprobación inicial por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Granada de día 26 de mayo de 2023, denegación fundamentada en la necesidad de ampliar el ámbito de ordenación para incluir también la parcela catastral 6371004 y consecuentemente el cálculo de cesiones y otros defectos como la falta de justificación fehaciente de la necesidad de especializar la normativa urbanística y las ordenanzas de edificación y urbanización en la actuación pretendida.

Con fecha de registro de entrada 11 de agosto de 2023, Klarium Consultores, S.L., a través de su representación, interpuso recurso potestativo de reposición contra el referido acuerdo, que fue desestimado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de junio de 2024.

En el expediente anterior consta que con fecha 19 de octubre del 2021 declaración (EXPEDIENTE EAE/2228/2021) de la Delegación Territorial de la Consejería de Desarrollo Sostenible en Granada, manifestando que el documento de Evaluación Ambiental correspondiente al Avance del Estudio de Ordenación en la Parcela denominada Granada-92, no tenía efectos significativos en el medio ambiente.

3.- El 27 de junio de 2024 se realiza consulta a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente en relación al nuevo Estudio de Ordenación, esta vez abarcando la totalidad de la parcela recogida en el PEPRI, para preguntar si sería necesario volver a tramitar un nuevo documento de Evaluación Ambiental.

El Estudio de Ordenación justifica que la actuación no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente a efectos de la declaración prevista en el artículo 40.5.c de la GICA referente a que no es necesario el sometimiento del presente proyecto a EAE.

La propuesta contenida en el EO establece los mismos usos e intensidades de la que fue objeto del expediente del Ayuntamiento de Granada 19974/2020 (sobre Innovación-Modificación PERI Almanjayar. Parcela "Granada 92"), y del Informe Ambiental Estratégico correspondiente de fecha 19 de octubre del 2021 (EXPEDIENTE EAE/2228/2021), si bien en ella se recoge la alternativa propuesta como válida en el contenido del Informe Ambiental.

4.- La Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente contesta con fecha 16 de julio de 2024 que la citada propuesta de Estudio de Ordenación no se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, acorde a lo expuesto en el Estudio de Ordenación y atendiendo a los antecedentes mencionados, indicando no obstante que el Proyecto de Edificación y Urbanización deberá atender a las condiciones del Informe Ambiental Estratégico, propiciando la adaptación al cambio climático en el diseño de las zonas verdes, con la implantación de ajardinamientos y arbolado de alineación en las aceras, de modo que el desarrollo de la propuesta contribuya a la habitabilidad, salud y biodiversidad. Asimismo, con este fin, se procurará la instalación de pavimentos permeables, posibilitando la infiltración y minorando el efecto "isla de calor".

En el antecedente del presente EO tramitado bajo la fórmula de "Innovación-Modificación del PGOU de Granada y del PERI Almanjayar en el ámbito de la parcela denominada Granada-92", se incorporo documento de Valoración de Impacto en la Salud (VIS), con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Según lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificado por la Disposición final cuarta de la LISTA, están sometidos a Evaluación de Impacto en la Salud los instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan. Tratándose de un instrumento de ordenación detallada que no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas y, al no haber sido regulado reglamentariamente los criterios para determinar si un instrumento de ordenación detallada tiene especial en la salud, se concluye que el instrumento en cuestión no está sometido a Evaluación de Impacto en la Salud, por lo que no procede la realización del trámite de consultas previas y cribado recogido en el art. 13 del Decreto 169/2014.

5.- El Subdirector de Planeamiento, con fecha 2 de agosto de 2024, ha emitido informe donde expone:

"Con fecha 31 de julio de 2024 se ha presentado por D. DESMOND GEORGE O'CONNOR en representación de KLARIUM CONSULTORES SL el documento denominado "Estudio de Ordenación para la delimitación, ordenación detallada y programación de la actuación de mejora en suelo urbano sobre la unidad 03-1 del Plan especial de Reforma Interior de Almanjayar, incrementando el aprovechamiento urbanístico de la parcela denominada Granada 92", redactado por Jesús María Hidalgo Tallón-

Hidalgo Asociados (Abogados), junto con el plano topográfico presentado el 22 de julio de 2024, en respuesta al anterior Informe de fecha de julio de 2024.

Debe indicarse en primer lugar que con fecha 10 de julio de 2024 se ha emitido por la Delegación Territorial de Granada de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul Resolución por la que se decide que la propuesta contenida en el Estudio de Ordenación presentado no se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente (expte. EAE/2460/2024).

El ámbito de la actuación es el área homogénea delimitada por la avenida de Pulianas y las calles San Rómulo, San Fernando y Tete Montolíu, y está constituido por las parcelas catastrales 6371001, 02, 03 y 04, cuyas superficies según Catastro son de 11.336 m<sup>2</sup>, 11.702 m<sup>2</sup>, 9.454 m<sup>2</sup> y 4.655 m<sup>2</sup> respectivamente (37.166,40 m<sup>2</sup> en total). Las superficies construidas existentes en cada una de ellas son de 6.700 m<sup>2</sup>, 5.500 m<sup>2</sup>, 3.311 m<sup>2</sup> y 1.595 m<sup>2</sup> respectivamente (17.106 m<sup>2</sup> en total). De estas parcelas, las 01, 02 y 03 están ocupadas por instalaciones deportivas sin uso, y la 04 por una instalación comercial.

Las condiciones urbanísticas vigentes, según el propio documento presentado y el Informe emitido por el Servicio de Información urbanística con fecha 25 de mayo de 2020, son las siguientes:

- La Adaptación parcial del PGOU a la LOUA las clasifica como Suelo urbano consolidado, y las incluye en un área homogénea de uso global residencial, con una edificabilidad global de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una densidad de 150 viviendas/Ha.
- El PGOU-2000 las clasifica como Suelo urbano en transición en desarrollo de planes especiales, y les otorga la calificación de Equipamiento deportivo privado (parcelas 6371001, 02 y 03) y Terciario comercial (parcela 6371004).
- El PERI Almanjáyar modificado, aprobado el 24 de febrero de 1995, les otorga la calificación de Equipamiento deportivo, una altura máxima de 3 plantas y una edificabilidad de 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento preexistente de la actuación se calcula en el Estudio de ordenación presentado aplicando la edificabilidad de 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y el coeficiente de uso 0,67, correspondiente a equipamiento privado, a las parcelas 637001, 02, 03 y 04:

Aprovechamiento preexistente=37.166,40 m<sup>2</sup>\*0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s\*0,67= 11.703,70 u.a.

La ordenación propuesta en el Estudio de ordenación presentado se concreta en las parcelas 6370001, 02 y 03 con las superficies, usos, edificabilidades y aprovechamientos que se indican a continuación (cuadros de la página 38):

- Terciario comercial: 4.655,00 m<sup>2</sup>s\*0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s\*1 = 1.595,00 u.a.
- Residencial singular: 19.287,99 m<sup>2</sup>s\*1,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s\*1= 30.284,04 u.a
- Residencial VPP: 2.135,03 m<sup>2</sup>s\*1,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s\*0,6385= 2.227,36 u.a.

En la página 38 del documento se indica que la ordenación propuesta por el EO no altera las condiciones urbanísticas existentes del ámbito "Terciario-comercial".

En cuanto a las cesiones de suelo para dotaciones generales y locales, se establecen en el documento presentado de la forma siguiente:

- Edificabilidad residencial: 33.996,30 m<sup>2</sup>t
- Número de viviendas  $(33.996 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2/\text{viv})= 340 \text{ vivs.}$
- Número de habitantes  $(340 \text{ vivs}*2,4 \text{ habs}/\text{viv})= 816 \text{ habs.}$
- Cesión Sistemas Generales  $(810 \text{ habs}*10,67 \text{ m}^2\text{s}/\text{hab}) 8.706,72 \text{ m}^2\text{s}$

La cesión de suelo para sistemas locales se ha calculado en el documento presentado en función del nivel dotacional medio de las zonas homogéneas colindantes, que se establece en 0,1272 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t, dando como resultado lo siguiente:

- Incremento de edificabilidad: 18.715,95 m<sup>2</sup>t
- Dotaciones locales:  $18.715,95 \text{ m}^2\text{t}*0,12725 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t} = 2.381,66 \text{ m}^2\text{s}$

Que se propone distribuir en

- Equipamiento 500,00 m<sup>2</sup>s
- Espacios libres 1.881,66 m<sup>2</sup>s
- Total 2.381,66 m<sup>2</sup>s

El cuadro de la página 47 remite al plano 3.2.2, que junto con el plano 3.2.4 recoge las superficies indicadas, justificando que se adopta esta solución porque las zonas colindantes tienen un nivel dotacional existente muy deficitario para espacios libres, por lo que las dotaciones locales propuestas se destinan preferentemente a espacios libres.

Por otra parte, el incremento de aprovechamiento se calcula deduciendo el aprovechamiento preexistente del propuesto, considerando que el de uso comercial se mantiene inalterado:

- Residencial singular:  $19.287,99 \text{ m}^2\text{s}*1,57 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}*1= 30.284,04 \text{ u.a}$
- Residencial VPP:  $2.135,03 \text{ m}^2\text{s}*1,74 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}*0,60 = 2.227,36 \text{ u.a.}$
- APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL PROPUESTO 32.511,40 u.a.

• Incremento aprovechamiento=32.511,40 u.a.-10.237,84 u.a. = 22.273,56 u.a.

De este incremento se propone en el documento presentado la cesión del 10 %, equivalente a 2.227,36 u.a., en una parcela de 2.135,03 m<sup>2</sup>s, con una edificabilidad de 1,74 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y aplicando un coeficiente de uso de 0,60:

Cesión 10 % aprovechamiento: 2.135,03 m<sup>2</sup>s\*1.74 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>\*0,60= 2.227,36 u.a.

Se han detectado errores materiales en el cuadro de la página 38 y en los planos 3.2.2 y 3.2.4 en cuanto a las condiciones propuestas para la parcela 6370004, así como en la escala de la documentación gráfica, que han sido corregidos en los documentos remitidos por correo electrónico el 2 de agosto de 2024 (Estudio de Ordenación y Anexo Planos), que serían por tanto válidos para su aprobación inicial una vez se presenten a través de la sede electrónica.

En cuanto al contenido documental, en el Texto refundido que deberá presentarse antes de la aprobación definitiva deben definirse, tanto en la documentación escrita como en la gráfica, las características y trazado de las redes de servicios técnicos, y justificarse que son suficientes para la ordenación que se propone (art. 78.2.c) y d) RGLISTA). También deben incluirse los documentos sustitutos de los vigentes (hojas 9, 15 y 16 del plano de calificación y usos del PGOU)."

6.- Interesados en el procedimiento.

De los antecedentes señalados resultan, de conformidad con el artículo 4.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas (LPACAP), a la vista de la distinta documentación acreditativa aportada en sus distintos escritos y en garantía de sus derechos e intereses, deben tenerse también como interesados en el procedimiento administrativo -a la fecha y sin menoscabo de otros- a las siguientes entidades, a través de sus respectivas representaciones:

- Ciudad Deportiva Granada 92, S.A.U.

- Administración concursal colegiada de Exclusiv Sport, S.L.

- Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Almería (procedimiento "Apertura Sección 362/2009" u otros relacionados, del anteriormente denominado Juzgado de Primera Instancia-Mercantil nº 7 de Almería)

- Exclusiv Sport, S.L.

Proclama el art. 5 del R. D. Leg. 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLSRU), el derecho de todos los ciudadanos a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación urbanística mediante la formulación, entre otras, de propuestas.

Por su parte, el artículo 8 de la Ley estatal referido a la iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias, dispone que:

1. La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios.

Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, de las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios, las cooperativas de vivienda constituidas al efecto, los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, los titulares de derechos reales o de aprovechamiento, y las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa.

2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada.

Este artículo se dicta en ejercicio de la competencia estatal de establecer las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales.

El art. 9.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), especifica: “Las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles, intervienen en la ordenación territorial y urbanística en la forma y en los términos de las disposiciones de la presente ley y de las normas e instrumentos que la complementan o desarrollan, así como de la legislación sectorial aplicable en la materia.” Añade el apartado segundo del precepto que “Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta ley.” El Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la LISTA (RGLISTA), en su art. 98, relacionado con el art. 111, prevé la iniciación del procedimiento “a solicitud de los interesados acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanística” y atribuye la posibilidad de solicitar el inicio del procedimiento, en los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada, a “los particulares que asuman su promoción”. En este sentido, el estudio de ordenación y delimitación de ámbito son promovidos por la mercantil Klarium Consultores, S.L.

De acuerdo a los antecedentes mencionados la propiedad de la parcela conocida como “Granada 92” corresponde a una sociedad mercantil en liquidación, con concurso declarado 362/09-CR, la parcela se encuentra en estado de abandono desde hace varios años lo que justifica el interés municipal de facilitar su desarrollo como actuación de mejora urbana, promoción que corresponderá a sus propietarios con arreglo a la ley según hemos visto, por lo que los titulares de derechos e interesados participarán en el procedimiento, con conocimiento de los actos administrativos que se dicten, aportación de alegaciones, sugerencias, datos y cualquier otro extremo que estimen procedente, así como tenga que recabarse y acreditarse, en su caso, la conformidad necesaria que corresponda en virtud de los derechos que, respectivamente, ostenten sobre la citada parcela.

7.- Según la disposición transitoria tercera, apartado primero, del RGLISTA, en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, que se ajustará a las disposiciones reglamentarias, respetarán los criterios reglamentarios de sostenibilidad y aplicarán los criterios del art. 82 RGLISTA para determinar las reservas y estándares dotacionales que resulten.

Al tenor de los arts. 24.1 y 27 de la LISTA, y art. 47 del RGLISTA, se considera actuación de transformación urbanística (ATU) de mejora urbana sobre una o varias parcelas aquélla que, en suelo urbano, tiene por objeto el aumento de la edificabilidad o del número de vivienda o el cambio de uso o tipología, cuando precise nuevas dotaciones públicas generales o locales (determinadas por el instrumento de ordenación que establezca su ordenación detallada conforme a las directrices del plan de ordenación urbana y estándares dotacionales reglamentarios), o cuando implique un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleve la necesidad de reforma o renovación de la urbanización (esto es, que no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se necesite realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al art. 188 del RGLISTA). La ATU de mejora urbana deberá estar debidamente justificada y motivada en la mejora de la ciudad existente.

El art. 28 de la LISTA y el art. 49 del RGLISTA enumeran los deberes de la promoción de ATU de mejora urbana en suelo urbano y rigen las particularidades de las entregas de suelo pertinentes.

De acuerdo con el art. 88.2 de la LISTA, en relación con el art. 90 (presupuestos de la actividad de ejecución), y correlativos arts. 124.1.a), 125 y 237 y ss. del RGLISTA, la ejecución de la ATU de mejora urbana se desarrollará mediante actuación asistemática (arts. 109 y ss.), que incluirá, en su caso, las actividades de gestión y de urbanización; salvo que pueda legitimar directamente la ejecución cuando no sea necesario instrumento de gestión. El régimen jurídico de las actuaciones de urbanización se complementa con el contenido de los arts. 188 y ss. del RGLISTA.

Corresponde al estudio de ordenación (instrumento de ordenación urbanística detallada) la delimitación, establecimiento de la ordenación urbanística detallada y programación de la ATU de mejora urbana (art. 69 de la LISTA y 92 del RGLISTA), que deberá respetar las determinaciones, estrategias y directrices establecidas, en su caso, por el plan general de ordenación municipal o plan de ordenación urbana, así como los criterios reglamentarios de sostenibilidad. Delimitará -si no lo ha hecho el plan de ordenación urbana- un área homogénea, como ámbito, continuo o discontinuo, sujeto a la actuación de mejora urbana, que incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad o número de viviendas, cambio de uso o tipología, y aquellos otros donde se localicen, si proceden, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse, así como la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias (art. 27.3 de la LISTA y art. 47.4 del RGLISTA).

8.- Respecto al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, hay que estar a lo regulado en el art. 62 de la LISTA (memoria, normativa urbanística, cartografía, anexos y resumen ejecutivo) y arts. 85 y 92 del RGLISTA, además del art. 70 ter, apartado tercero, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local (cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según

conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia).

9.- El procedimiento para la tramitación de un instrumento de ordenación urbanística, se encuentra regulado en los arts. 76 y ss. de la LISTA (según redacción dada por el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, que la modifica), cuyo art. 61 enumera los criterios para la ordenación urbanística (desarrollados en los arts. 79 y ss. del RGLISTA), así como arts. 98 y ss. de la RGLISTA, y Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tanto los arts. 8 y 9 del R. D. Leg. 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLSRU), como el art. 9.1 de la LISTA y art. 9 del RGLISTA reconocen la iniciativa de las Administraciones públicas así como la intervención de la iniciativa privada en la ordenación urbanística. La LISTA, en art. 75.1, atribuye las competencias de tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones al municipio (salvo lo establecido en su apartado segundo, relacionado con el art. 121.2, regla e, del RGLISTA) y, en su art. 80, contempla el impulso de la aprobación de los instrumentos por la iniciativa privada (como hacen también los arts. 98 y 111 del RGLISTA).

De conformidad con los arts. 38 y ss. del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI), la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente.

El procedimiento de tramitación se concreta, en adelante, en las siguientes fases:

a) Aprobación inicial, previos informes técnicos o jurídicos procedentes, que podrá determinar (en la tramitación del instrumento de ordenación urbanística) la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión, determinada legalmente en el plazo máximo de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial (art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del RGLISTA), con los efectos descritos en el art. 103 reglamentario.

Los acuerdos de aprobación inicial y, en su caso, de suspensión se publicarán en el boletín oficial correspondiente y portal web de la Administración urbanística, conforme a lo dispuesto en el art. 8 del RGLISTA.

En el supuesto de tramitación a iniciativa privada, el acuerdo deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses y, transcurrido el plazo sin notificación de la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones públicas la certificación de silencio administrativo (art. 80, letra b, de la LISTA y art. 111, letra b, del RGLISTA).

b) Información pública, por plazo no inferior a veinte días hábiles (art. 78.1 de la LISTA y art. 104 del RGLISTA, en consonancia con los arts. 30.2 y 83.3 de la LPACAP).

El anuncio de información pública deberá ser publicado en el boletín oficial correspondiente y en el portal web de la Administración urbanística (art. 83 de la LPACAP, art. 70 ter.2 de la LBRL, arts. 104.1 y 8.1 del RGLISTA). El anuncio señalará el órgano que acuerda la información pública, fecha del acuerdo, instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública, ámbito de aplicación (municipio y provincia), identidad del promotor, duración del período de información pública y momento a partir del que se considera iniciado (plazo para formular alegaciones), portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente (debiendo estar en todo caso a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica correspondiente), sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos, y otros datos exigidos por la legislación sectorial, si procede. La comparecencia en el trámite de información pública no otorga, por sí misma, la condición de interesado. No obstante, quienes presenten alegaciones u observaciones en este trámite tienen derecho a obtener de la Administración una respuesta razonada, que podrá ser común para todas aquellas alegaciones que planteen cuestiones sustancialmente iguales.

Según el art. 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno (LTBG), art. 13.1 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de transparencia pública de Andalucía (LTPA), y art. 12, letra r), de la Ordenanza Municipal de transparencia y buen gobierno (BOP nº 150, de 8 de agosto de 2016) han de publicarse los documentos que, conforme a la legislación sectorial vigente, deban ser sometidos a un período de información pública durante su tramitación. La documentación expuesta al público debe incluir un resumen ejecutivo con el contenido establecido legal y reglamentariamente (art. 104.3 del RGLISTA).

c) Audiencia, durante el período de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, a los siguientes interesados en el procedimiento (art. 78.5 de la LISTA y 104.4 del RGLISTA):

- A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir informe preceptivo para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones públicas (LPAP), en su art. 189 (con carácter básico), ordena que, sin perjuicio de las publicaciones que fueren preceptivas, la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos. Cuando se trate de bienes de titularidad de la Administración General del Estado, la notificación se efectuará al Delegado de Economía y Hacienda de la provincia en que radique el bien.

- Habrá de llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que

establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios.

d) Solicitud de informes, durante la información pública (art. 78, apartados cuarto y quinto, de la LISTA y arts. 105 y ss. del RGLISTA).

- Informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos:

\*Informe favorable del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.

\* Conforme a lo establecido por los artículos 29 y 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz, se deberá descartar la afección a elementos de interés pertenecientes al patrimonio histórico, mediante la obtención del preceptivo informe sectorial en materia de afección a bienes culturales, que debe emitirse tras la Aprobación Inicial y con anterioridad a la Aprobación Definitiva.

\* Informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el art. 75.2.b) de la LISTA y 107 del RGLISTA:

Este informe es vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general; planes parciales de ordenación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, cuyas propuestas de delimitación no estuvieran contenidas en instrumento de ordenación urbanística general; y de planes especiales de ordenación de ámbitos de hábitat rural diseminado, cuando su ámbito no estuviera delimitado en el instrumento de ordenación urbanística general o en su ausencia. Se emitirá en el plazo de tres meses, contado desde el día siguiente a la presentación de la documentación (ejemplar del instrumento de ordenación urbanística aprobado, completo y diligenciado) en el registro del órgano competente para su emisión, y transcurrido tal plazo sin haberse recibido por el Ayuntamiento, podrá considerarse emitido en sentido favorable y continuar la tramitación del procedimiento. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias a su contenido, cuando sea vinculante.

e) Consulta, durante la información pública, a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística (art. 78.5, letra d, de la LISTA y art. 105.2 del RGLISTA).

f) Remisión del documento aprobado inicialmente a la Junta Municipal de Distrito Beiro, según lo dispuesto en el art. 213 del Reglamento orgánico de gobierno abierto de la ciudad de Granada (ROGA, BOP nº 125, de 2 de julio de 2021), se contempla,

como función de la Junta Municipal de Distrito competente por razón del territorio, darse por enterada respecto a las actuaciones y los instrumentos de ordenación urbanística que afecten al territorio.

g) Nueva versión del documento (instrumento de ordenación urbanística modificado), en su caso, tras los informes y trámites anteriores:

- Acuerdo de modificaciones sustanciales (art. 78.6 de la LISTA y art. 108.2 del RGLISTA). Si la Administración competente para la tramitación las introduce y no se derivan de los trámites previstos en los apartados anteriores entonces procede:

- Nueva información pública.

- Nuevo informe sectorial, si las modificaciones afectan al contenido de un informe ya emitido (sin que sea necesario por el mero cumplimiento de las condiciones impuestas en informe previo).

- Propuesta final del plan: tendrán esta consideración el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico modificados tras los informes y trámites anteriores, cuando el instrumento deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental (art. 78.7 de la LISTA y art. 108.1 del RGLISTA).

h) Ratificación o nuevo informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio (art. 78.8 de la LISTA y art. 107.4 del RGLISTA), mediante nueva remisión, a través del órgano colegiado de coordinación, del documento que se vaya a someter a aprobación definitiva si, de conformidad con el art. 78.4 de la Ley, se hubiera emitido previo informe preceptivo y vinculante. El plazo máximo para su emisión es de un mes o tres meses (documento modificado sustancialmente), transcurrido el cual podrá considerarse con carácter favorable, y podrá continuarse el procedimiento (art. 107.5 del RGLISTA), aunque se estará a lo dispuesto legalmente en el art. 78.4 de la LISTA en el caso de ser necesario nuevo informe.

i) Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, para toda innovación de un instrumento de ordenación urbanística que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes (art. 86.3 de la LISTA, en relación con el art. 17.10 de la Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía, y art. 121.2, regla b, del RGLISTA).

j) Aprobación definitiva, previos informes técnicos o jurídicos procedentes, que, cuando no se aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental, adoptará motivadamente alguna de las siguientes decisiones (art. 79 de la LISTA y art. 109 de la RGLISTA):

- Aprobar definitivamente de forma completa, o parcialmente si no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto por afectar las deficiencias detectadas a concretas partes del instrumento de ordenación urbanística susceptibles de gestión y ejecución autónomas. La parte no aprobada definitivamente podrá ser denegada o suspendida para ser subsanada en el plazo de dos años

desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual sin acuerdo de aprobación definitiva (con los trámites previos exigidos en el art. 109.3 del RGLISTA) de las determinaciones inicialmente suspendidas, se entiende denegada.

- Suspender la aprobación definitiva, por deficiencias sustanciales que deben subsanarse en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual sin acuerdo de aprobación definitiva (con los trámites previos exigidos en el art. 109.3 del RGLISTA) de las determinaciones inicialmente suspendidas, se entiende denegada.

- Denegar la aprobación definitiva.

El plazo máximo para resolver el procedimiento es de tres años, desde la aprobación inicial, se suspenderá cuando se soliciten los informes preceptivos conforme establece la legislación del procedimiento administrativo común y su transcurso producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio.

En el supuesto previsto en el art. 80, letra b), de la LISTA, y art. 111, letra c), del RGLISTA (impulso por los particulares ante falta de notificación en plazo de la resolución expresa de aprobación inicial o del avance), los particulares podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses, desde el día siguiente a la presentación de la solicitud (acompañada del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos acreditativos de la realización de los trámites preceptivos de cada fase). La solicitud se entenderá estimada, transcurrido el plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, salvo que el instrumento cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable (art. 80, letra c, de la LISTA y arts. 111, letra c, del RGLISTA).

k) Registro administrativo de instrumentos de ordenación urbanística (existente en el municipio y en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como accesible a través de la sede electrónica, portal web, de ambas Administraciones), donde se depositará el correspondiente instrumento y, a cuyo efecto, remitirá el Ayuntamiento a la Consejería una copia diligenciada del documento aprobado definitivamente y el certificado del acuerdo correspondiente en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva (art. 82.1 de la LISTA, arts. 5, 110.1 y disposición transitoria 12ª del RGLISTA, y, supletoriamente en lo que resulte compatible, Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico).

Este trámite podrá ser instado por los particulares, cuando el instrumento de ordenación urbanística pueda entenderse aprobado definitivamente por silencio (art. 111, letra d, del RGLISTA).

l) Publicación (arts. 82.2 y 83 de la LISTA, art. 110.2 del RGLISTA, art. 70 ter, apartado segundo, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local, LBRL, y art. 18 de la Ordenanza Municipal de transparencia y buen gobierno):

- En las sedes electrónicas municipal y autonómica (portal de la Administración urbanística)

- En el boletín oficial correspondiente

Como condición legal para proceder a la publicación del instrumento de ordenación urbanística aprobado, debe haber sido depositado en los registros administrativos procedentes (art. 82.1, in fine, de la LISTA).

La publicación debe contener (art. 83.1 de la LISTA, art. 110.2 del RGLISTA y art. 70.2 LBRL):

- Indicación expresa de depósito del instrumento de ordenación urbanística en los registros administrativos
- Acuerdo de aprobación definitiva
- Articulado de las normas urbanísticas (normas, recomendaciones y directrices)
- Portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del instrumento de ordenación urbanística
- Información, si procede, en relación con la evaluación ambiental estratégica (en los términos expuestos, más adelante, en el correspondiente apartado).

A diferencia de lo dispuesto en el art. 70.2 de la LBRL, el art. 84.1 de la LISTA y el art. 110.4 del RGLISTA establecen que los instrumentos de ordenación urbanística se producirá a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior.

La suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, si se hubiera acordado, se extinguirá, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística (art. 78.2 de la LISTA y art. 103.2 del RGLISTA).

El órgano que dicte las resoluciones y actos administrativos los notificará a los interesados cuyos derechos e intereses sean afectados por aquéllos, en los términos previstos en los arts. 40 y ss. de la LPACAP. Al efecto, el art. 4 de la LPACAP contiene el concepto de interesado.

De acuerdo con el art. 70 ter, apartado segundo, de la LBRL, las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para la aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística.

10.- El art. 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LAULA), enumera las competencias propias en materia de ordenación urbanística reconocidas a los municipios andaluces, entre ellas, la elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural. El art. 75.1 de la LISTA reconoce la competencia de los municipios para la aprobación de todos los

instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones (salvo lo establecido en el apartado segundo del precepto), y el art. 98.1 del RGLISTA remite a los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas reguladoras de su estructura, organización y funcionamiento.

Corresponde, de forma previa, la aprobación del proyecto del instrumento de ordenación urbanística detallada a la Junta de Gobierno Local, según lo regulado en el vigente art. 127.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local (LBRL) y art. 18.1.c) del Reglamento Orgánico Municipal (ROM, Boletín Oficial de la Provincia nº 185, de 29 de septiembre de 2014).

Es competencia de la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada, ex art. 70 de la LISTA, arts. 78 y 93 del RGLISTA), de acuerdo con lo dispuesto en el art. 127.1.d), en relación con el art. 123.1.j), de la LBRL y art. 18.1.d), en relación con el art. 16.1.i), del ROM.

El Pleno Municipal tiene atribuida la competencia para los acuerdos de aprobación que pongan 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).

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

Por tanto, de conformidad con lo expuesto, se estima que procede la aprobación inicial del estudio de ordenación, por lo que se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

Examinado el expediente, aceptando propuesta de la Subdirección de Planeamiento, y de conformidad con lo establecido en los art. 24.1, 27, 61, 62, 69, 80, disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); arts. 47, 49, 78 y ss., 85, 92, 98 y ss., disposiciones transitorias tercera y quinta del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA); y en ejercicio de las competencias atribuidas en el vigente art. 127.1.c) y d), en relación con el art. 123.1.j), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local (LBRL) y art. 18.1.c) y d), en relación con el art. 16.1.i), del Reglamento Orgánico Municipal (ROM, Boletín oficial de la provincia nº 185, de 29 de septiembre de 2014), a propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Obras Públicas y Licencias, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes acuerda:

Primero: Admitir a trámite, aprobar el proyecto y aprobar inicialmente el estudio de ordenación para cambio de uso en Avenida de Pulianas y calles San Rómulo, San Fernando y Tete Monteliú "Granada 92". (Rfa. Catastral nº.- 6371001, 6371002, 6371003 y 6371004)

Segundo: Someter el mencionado documento al trámite de información pública por plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES, mediante publicación de anuncios en el Boletín oficial de la provincia, tablón de edictos de la sede electrónica, página web y portal de transparencia municipal; con audiencia a los interesados que procedan; consulta a las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística; y requerimiento de informes a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el art. 75.2.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 107 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), al Organismo de cuenca de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto refundido de la Ley de aguas, además a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Tercero: Suspender el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito señalado en el estudio de ordenación (Rfa. Catastral nº.- 6371001, 6371002, 6371003), por el plazo máximo de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, con los efectos regulados en el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del RGLISTA.

Cuarto: Notificar este acto administrativo a los interesados y titulares de las parcelas colindantes al ámbito del estudio de ordenación."

Lo que se hace público para general conocimiento, sometiéndose el documento aprobado inicialmente a INFORMACIÓN PÚBLICA POR PLAZO DE VEINTE DÍAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, Tablón de Edictos de la Sede Electrónica, y páginas Web municipal y del Portal de la Transparencia, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía –LISTA-, y 104.1 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía -RGLISTA-.

Durante dicho plazo, tanto el documento de Estudio de Ordenación, como el Edicto de aprobación inicial, se encuentran de manifiesto en las páginas Web del Ayuntamiento de Granada y de su Portal de la Transparencia:

<https://www.granada.org/inet/edictos.nsf/ww0>

<https://transparencia.granada.org/public/trans/Indicador.aspx?IdIndicador=128&IdIndice=GRAN>

EL DELEGADO DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS,

-firmado electrónicamente-