

**REFUNDIDO II ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA
MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL
DE DOS PARCELAS EN LAS GABIAS**

PROMOTOR:

**FÉLIX S.M
SITUACIÓN:**

**PASEO DE LAS CARDONCHAS Nº 5-7
LAS GABIAS, GRANADA**



INDICE

MEMORIA	4
1. ANTECEDENTES	4
2. MEMORIA INFORMATIVA Y DIAGNÓSTICO	4
a. ENCARGO	4
b. EQUIPO REDACTOR	4
c. CONVENIENCIA	4
d. MARCO NORMATIVO	6
e. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO	14
3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	15
a. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	15
b. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	15
c. SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO PREVIO	16
d. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	20
e. RELACIÓN ENTRE CONFIGURACIÓN FÍSICA Y USO URBANO	21
f. CONSTRUCCIONES, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	21
g. DESARROLLO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA	23
4. MEMORIA DE ORDENACIÓN	25
a. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN	25
b. DISTINTAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES	26
c. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	27
d. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA TERRITORIAL	27
e. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA	29
f. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL	32
g. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DEL REGLAMENTO	32
h. MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	41
i. VALORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	41
j. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS AMBIENTALES	43
5. MEMORIA ECONÓMICA	44
a. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	44
b. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	46
NORMATIVA URBANÍSTICA	49
1. PREVISIONES DE ORDENACIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	49
a. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS	49



b.	INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	50
c.	RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	51
d.	PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	51
e.	DEFINICIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA	52
5.	JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA	53
6.	FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS PREVIA Y PROPUESTA	53
	CARTOGRAFÍA	54
1.	CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN	54
2.	CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN	55
	ANEXOS.....	56
1.	CUMPLIMIENTO ART. 50 DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA	56
2.	DIAGNÓSTICO DEL PAISAJE.....	56
3.	CÁLCULO VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE ...	60
4.	CÁLCULO VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO PARA EQUIPAMIENTO PRIVADO DOCENTE.....	62
5.	CÁLCULOS INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	65
	RESUMEN EJECUTIVO	66



MEMORIA

1. ANTECEDENTES

Nos encontramos ante la necesidad de implantar un centro docente privado en una localidad donde no existen parcelas con un uso establecido para tales casos, siendo necesario transformar o crear un suelo que permita este tipo edificatorio para su ejecución.

En el presente estudio de ordenación nos centraremos en dos parcelas, actualmente de uso residencial, situadas en el Paseo de la Cardoncha nº 5-7 de la localidad de Las Gabias, Granada, las cuales modificarán su uso a una nueva calificación denominada "Equipamiento Privado Docente Pedro Verde", para así transformar estas parcelas, dotándolas de un uso compatible con el docente.

Para ello se redacta el presente documento urbanístico en aplicación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Previo a la redacción del presente documento se han llevado a cabo diversas consultas a la Consejería de Desarrollo Educativo y Formación Profesional, Consejería de Universidad, Investigación e Innovación – Delegación Territorial de Granada de la Junta de Andalucía para garantizar la posibilidad de implantación de este tipo de centro en la ubicación que se pretende y respaldar que el edificio proyectado cumple todos los requisitos exigidos por estos estamentos.

2. MEMORIA INFORMATIVA Y DIAGNÓSTICO

a. ENCARGO

El promotor del presente documento es D. Félix S.M, que trata de llevar hasta sus últimas consecuencias la redacción del Estudio de Ordenación.

El objeto del presente documento es el de modificar el uso residencial de las parcelas sitas en Paseo de la Cardoncha nº 5 y 7 de la localidad de Las Gabias, Granada, transformándolo en uso equipamiento docente y dotándolo de una mayor ocupación y edificabilidad para poder así desarrollar la actuación que se pretende, cediendo a su vez parte de la superficie afectada como titularidad pública.

b. EQUIPO REDACTOR

El redactor del Proyecto es el Arquitecto D. Marcos López Polo

c. CONVENIENCIA

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía recoge en su artículo 69 el estudio de ordenación como herramienta urbanística cuando la modificación de las condiciones de una parcela supongan un incremento del aprovechamiento.

En nuestro caso concreto se establece la necesidad de aumentar la ocupación y edificabilidad, justificando en apartados posteriores que SI existe un aumento de aprovechamiento, por lo que conviene la redacción de un estudio de ordenación.



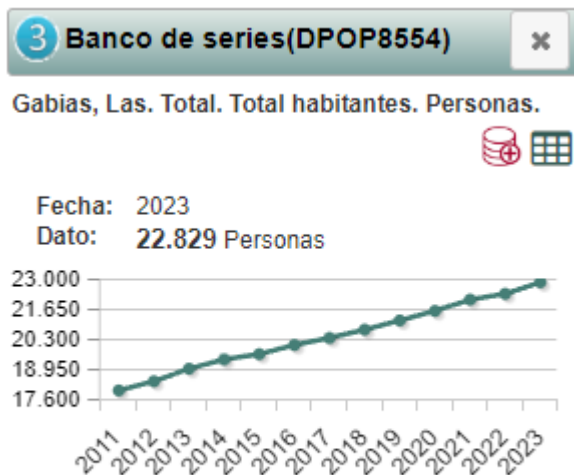
En cuanto a la situación poblacional, dado el incremento exponencial que ha sufrido la localidad de las Gabias en sus últimos años, aumentando su capacidad educativa a nivel de educación primaria, no así de su educación infantil, se ve necesaria la dotación de infraestructuras para cubrir este tipo de demanda.

El municipio de Las Gabias incluye en su término municipal los pueblos de Gabia Grande, Gabia Chica y el anejo de Híjar, con una superficie de 39.06 Km².

Con incrementos de población de 4,2% para la década de 1971-81, de 22,4% para la de 1981-91 y de 25% para el periodo 92-99, el municipio ha pasado de crecimientos *moderados* a *muy progresivos*. La densidad con la que ha sido ocupado también refleja este incremento, pasando de 77 hab./km² en 1.900 a 152,72 hab./km² en 1.991 y 249,6 hab./km² en 2.000 y 495,7 hab./km² a 1 de enero de 2014.

A nivel interno municipal, la localidad de Las Gabias cuenta con varios núcleos que configuran una especial estructura de distribución geográfica de la población. Así, Gabia Grande mantiene su status como el núcleo con mayor concentración de población, 69,2%; Gabia Chica, aunque experimenta una recuperación demográfica a partir de los años 80, tiende a perder su influencia en el contexto municipal y cuenta con el 5,1% de la población; finalmente, Híjar ha mostrado un incremento muy positivo, incluso superior al núcleo principal, perfilándose como un núcleo con importantes posibilidades de atracción de la población, hoy día cuenta con el 25,5% de la población total del municipio.

La clasificación de la población *por grupos de edad* muestra que **la población joven menor de 15 años representa el 20%** del total, que el grupo de efectivos con más de 65 años supone el 8,61% y la población adulta (15-65 años) el 71,39%.



Actualmente, el municipio cuenta con más de 22.500 habitantes, encontrándose en continuo crecimiento y habiendo doblado su población en los últimos quince años. En épocas vacacionales, dado su carácter residencial y sus inmejorables urbanizaciones, su población aumenta hasta unos 24.000 habitantes aproximadamente. Con la progresión existente, se espera que puedan superar los 35.000 habitantes en menos de 10 años.



La zona donde se plantea este estudio es una zona residencial perteneciente al barrio de “Pedro verde”, situado al sur de Gábia Grande, núcleo principal de la localidad.

En el municipio de Gábia Grande únicamente existen tres centros privados de uso docente infantil los cuales están situados en el núcleo urbano de la localidad y al oeste de la misma, no encontrándonos en ningún caso edificación de uso similar en un radio de 1km desde la parcela donde se pretende realizar la transformación, quedando por ello justificada la conveniencia de este estudio de ordenación.

d. MARCO NORMATIVO

La normativa territorial y urbanística en vigor es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el 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 (RG-LISTA).

De acuerdo con la D.T.2ª de la LISTA, el planeamiento urbanístico vigente del municipio conserva su vigencia y ejecutividad. Estos instrumentos podrán innovarse con los límites y requisitos establecidos en dicha disposición. Las modificaciones permitidas deben ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos establecidos en la LISTA y el RG-LISTA. El artículo 121.2 del RG-LISTA, especifica las reglas particulares de documentación y procedimiento que han de observarse en las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

Conforme al artículo 75.1 de La LISTA, corresponde a los municipios la tramitación y aprobación de los Estudios de Ordenación, como instrumento de ordenación urbanística general según el artículo 60 de la LISTA.



REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA **MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS**
PASEO DE LA CARDONCHA Nº 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

- a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.*
- b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.*

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener

4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

- a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.*
- b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente. En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal*
- c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.*

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.

2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.

Artículo 75. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.



REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA **MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS**
PASEO DE LA CARDONCHA N° 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

1. *Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo*

2. *Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:*

a) *Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones*

b) *Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.*

Redactar y aprobar las Normas Directoras.

Artículo 76. Consultas.

1. *La Administración competente para la tramitación, a iniciativa propia o de cualquier otra Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma, realizará consulta pública previa, conforme a lo establecido en la legislación sobre procedimiento administrativo común. La consulta pública previa será preceptiva en los instrumentos de ordenación urbanística general y en el Plan de Ordenación Urbana, y facultativa para el resto de los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios. En dicho acuerdo se identificará, al menos, el objeto, alcance y ámbito del instrumento, justificando la necesidad y oportunidad de proceder a su tramitación.*

2. *La Administración competente para la tramitación podrá solicitar a las Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en*

materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria para continuar con la elaboración del documento de Avance, de acuerdo con la información de que disponga.

3. *La Administración competente para la tramitación podrá solicitar la colaboración de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el ejercicio de las funciones de impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo que tiene atribuidas. Reglamentariamente se instrumentará la forma de colaboración.*

Artículo 77. Avance.

1. *La Administración competente para la tramitación podrá aprobar el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.*

2. *Será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental*

3. *El Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.*

Artículo 78. Procedimiento

1. *La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.*

2. *Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias*

REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA **MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS**
PASEO DE LA CARDONCHA N° 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la

suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días

4. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales. Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística. No obstante, si la Administración competente para la tramitación no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los correspondientes informes, o bien porque, habiéndose recibido, resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. La solicitud y remisión de los informes preceptivos y las actuaciones del procedimiento ambiental se sustanciarán a través de un órgano colegiado de coordinación, cuyas competencias, organización y funcionamiento se determinarán reglamentariamente y al que corresponderá coordinar el contenido y alcance de los diferentes pronunciamientos, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.

5. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán, además, los siguientes trámites:

a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de

Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal.

b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

c) Llamamiento 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 ni en las revisiones de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

d) Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

6. Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.



REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA **MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS**
PASEO DE LA CARDONCHA N° 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

7. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan.

8. Cuando, de conformidad con lo señalado en el apartado 4 de este artículo, se hubiera emitido informe preceptivo y vinculante por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le será remitido nuevamente, a través del órgano colegiado de coordinación, a efectos de que lo ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva. El informe de ratificación o, en su caso, el nuevo informe deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento. En el caso de que fuera necesario nuevo informe, transcurrido dicho plazo se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 78.

Artículo 79. Aprobación definitiva en procedimientos iniciados de oficio.

1. El acuerdo de aprobación podrá adoptar motivadamente algunas de las siguientes decisiones:

a) Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial. La aprobación definitiva parcial podrá adoptarse si con ello no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística, por afectar las deficiencias detectadas a concretas partes del instrumento de ordenación susceptibles de gestión y ejecución autónomas. La parte no aprobada definitivamente podrá ser suspendida o denegada. La parte suspendida deberá ser subsanada en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegado.

b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar. La subsanación de las deficiencias deberá realizarse en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegado.

c) Denegar la aprobación definitiva.

2. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la aprobación inicial. El plazo se suspenderá cuando se soliciten los informes preceptivos conforme establece la legislación del procedimiento administrativo común. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya dictado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

Artículo 80. Tramitación a iniciativa privada.

Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

a) La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado 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 del silencio administrativo.

c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

Artículo 81. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.



REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA **MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS**
PASEO DE LA CARDONCHA Nº 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

- 1. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de tramitación y aprobación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.*
- 2. Los Catálogos podrán ser tramitados como instrumento independiente, o incluidos en los instrumentos de ordenación urbanística, formando parte de ellos.*
- 3. La aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización corresponderá a los Ayuntamientos, previa su tramitación de conformidad a lo previsto en la legislación de régimen local, cuando se tramiten y aprueben de manera independiente a un instrumento de ordenación urbanística.*
- 4. La formulación y aprobación de las Normas Directoras para la ordenación urbanística corresponde al titular de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con intervención, en su caso, de los organismos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos relacionados con las mismas.*

Artículo 82. Publicidad.

- 1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos, existirá en los municipios y en la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo un registro administrativo donde se deben depositar todos los instrumentos de ordenación urbanística. A estos efectos, los Ayuntamientos deberán remitir a la Consejería correspondiente los documentos completos de dichos instrumentos en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de ambas Administraciones, quienes adoptarán las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada y la obtención de copias. Las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística a todos los efectos. El depósito de los instrumentos de ordenación urbanística será condición legal indispensable para la publicación prevista en el artículo 83.*
- 2. Para garantizar a la ciudadanía el acceso a la información, el Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma deberán publicar en la sede electrónica de su titularidad al menos la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación urbanística completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico.*
- 3. La Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo incorporará la información de los instrumentos de ordenación urbanística en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía.*

Artículo 83. Publicación.

- 1. La publicación de los instrumentos de ordenación urbanística deberá contener, en todo caso, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas, sean Normas, Recomendaciones o Directrices.*
- 2. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por decisión del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, será de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.*
- 3. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
- 4. Los instrumentos de ordenación urbanística aprobados y no publicados no adquieren vigencia ni producirán efecto alguno.*

Artículo 84. Efectos de la entrada en vigor.

- 1. La entrada en vigor de 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.*
- 2. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos:*



REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA **MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS**
PASEO DE LA CARDONCHA N° 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

a) La vinculación de los terrenos, los equipamientos, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas legalmente con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Pública competente en materia de urbanismo, en los términos desarrollados reglamentariamente. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la legislación hipotecaria. No cabe el otorgamiento de las autorizaciones previstas en el párrafo anterior para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando no se cuente con los presupuestos legales para ello, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos, en todo caso, los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las infraestructuras y servicios técnicos.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

3. En relación con la declaración en situación de fuera de ordenación, se estará a lo siguiente:

a) A los efectos de la declaración en situación de fuera de ordenación, el instrumento de ordenación urbanística deberá distinguir entre:

1.º Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación. A estos efectos, las que ocupen suelo dotacional público o, en caso del viario, impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de ordenación urbanística.

2.º Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que sean solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

b) El instrumento de ordenación urbanística definirá, teniendo en cuenta la modulación anterior, los actos constructivos y los usos de los que puedan ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones.

c) En defecto de las determinaciones a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán a las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.º Con carácter general se podrán realizar las obras de reparación y conservación y aquellas obras que exijan la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2.º Excepcionalmente, podrán autorizarse los cambios de uso que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y las obras de reforma, incluidas las de consolidación que no impliquen un incremento de la ocupación ni del volumen edificado, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendan realizar. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Artículo 85. Vigencia y suspensión.



REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA **MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS**
PASEO DE LA CARDONCHA Nº 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

1. Los instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida.

2. La entrada en vigor sobreviniente de los instrumentos de ordenación territorial comportará:

a) La prevalencia de sus normas de aplicación directa cuando estas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística.

b) La obligación del municipio o municipios afectados de proceder a la innovación de sus instrumentos de ordenación urbanística para la adaptación de sus determinaciones a las de la ordenación territorial en los términos previstos en estas. No obstante, se deberá estar a lo dispuesto en los artículos 55.3 y 56.3.

3. Cuando una entidad local incumpliera las obligaciones impuestas directamente por esta ley de forma que tal incumplimiento afecte al ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá requerir al Ayuntamiento su cumplimiento, concediendo al efecto el plazo que fuere necesario. Si, transcurrido dicho plazo, nunca inferior a un mes, el incumplimiento persistiera, se podrán adoptar las siguientes medidas:

1.ª El Consejo de Gobierno, previa audiencia al municipio afectado y dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, podrá suspender motivadamente, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, cualquier instrumento de ordenación urbanística general, concretando el ámbito y los efectos de dicha suspensión, por un plazo de hasta dos años, plazo durante el cual deberá producirse su innovación

2.ª En el plazo de un mes desde el acuerdo de suspensión, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo iniciará el procedimiento para establecer normas sustantivas transitorias que sustituyan a las suspendidas. El procedimiento se tramitará de urgencia y durante el mismo se acordará un periodo de información pública no inferior a cuarenta y cinco días.

4. Asimismo, podrán adoptarse las medidas referidas en el apartado anterior cuando, a petición razonada del municipio o municipios afectados, resulte necesario para salvaguardar la eficacia de las competencias autonómicas o garantizar el interés público y siempre que en ella se asuman expresamente las consecuencias económicas de todo orden que, en su caso, resulten de la adopción de la medida solicitada.

Artículo 86. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística. En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.

2. Se entiende por revisión la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística. Estos instrumentos se revisarán cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean.

3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

4. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de ordenación urbanística y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 87. Textos refundidos.

Los municipios deberán redactar y aprobar textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes que hayan sido objeto de innovaciones que se encuentren igualmente en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento. Los textos refundidos no podrán modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en los instrumentos de ordenación



urbanística que se refunden. Serán aprobados por el Ayuntamiento, quedando supeditada su eficacia a la inscripción en los registros correspondientes y posterior publicación.

Otras normativas de aplicación

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley estatal de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLR/15).

Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (LSPA).

Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

e. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

El Régimen Jurídico aplicable al presente estudio de ordenación viene determinado por lo establecido en Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2021, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

De acuerdo con la D.T.2ª de la LISTA, el planeamiento urbanístico vigente del municipio conserva su vigencia y ejecutividad. Estos instrumentos podrán innovarse con los límites y requisitos establecidos en dicha disposición. Las modificaciones permitidas deben ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos establecidos en la LISTA y el RG-LISTA. El artículo 121.2 del RG-LISTA, especifica las reglas particulares de documentación y procedimiento que han de observarse en las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 121. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el artículo 120 se entenderá como modificación.

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:

a) El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.

El contenido documental se considera el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas en función de su naturaleza y alcance.

b) Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, que afecten a su funcionalidad o disminuyan su superficie requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.

En la actuación descrita no se realizan dotaciones públicas de espacios libres ni zonas verdes, salvo la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento el cual no se establece su uso.

c) En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.



Este documento recoge las transformaciones definitivas que se establecerán para su uso último como equipamiento privado de uso docente.

d) En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento de Las Gabias el difundir y publicar el presente estudio de ordenación para que la población reciba toda la información que pudiese afectarle.

e) Corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley.

Conforme al artículo 75.1 de La LISTA, corresponde a los municipios la tramitación y aprobación de los Estudios de Ordenación, como instrumento de ordenación urbanística general según el artículo 60 de la LISTA.

3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

a. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se pretende es la de una transformación urbanística de uso residencial a uso equipamiento privado docente de las parcelas sitas en Paseo de la Cardoncha nº 5 y 7 de la localidad de Las Gabias, Granada, dotando a dichas parcelas de una mayor ocupación y edificabilidad para poder así desarrollar la actuación que se pretende, cediendo a su vez parte de la superficie afectada como titularidad pública.

b. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

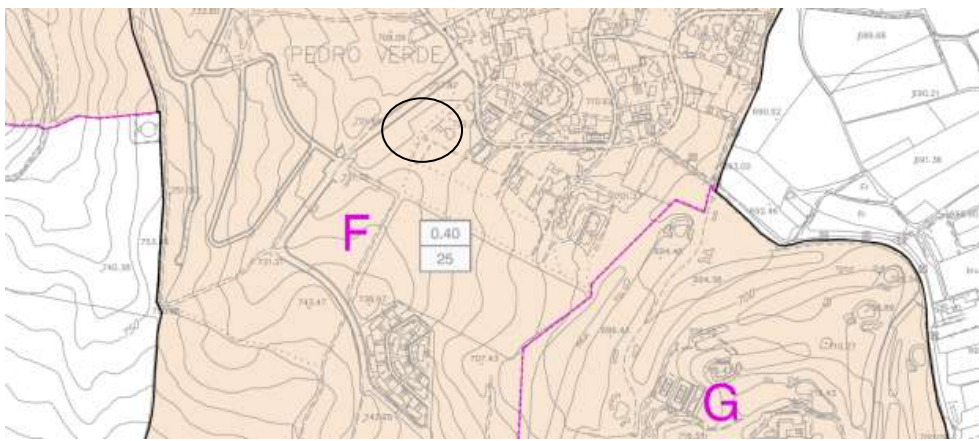
El presente instrumento de transformación urbanística actúa sobre las parcelas sitas en el Paseo de la Cardoncha nº 5 y 7 de la localidad de Las Gabias, cuyas referencias catastrales son la nº 0990802VG4009B0001KE y la nº 0990803VG4009B0001RE.



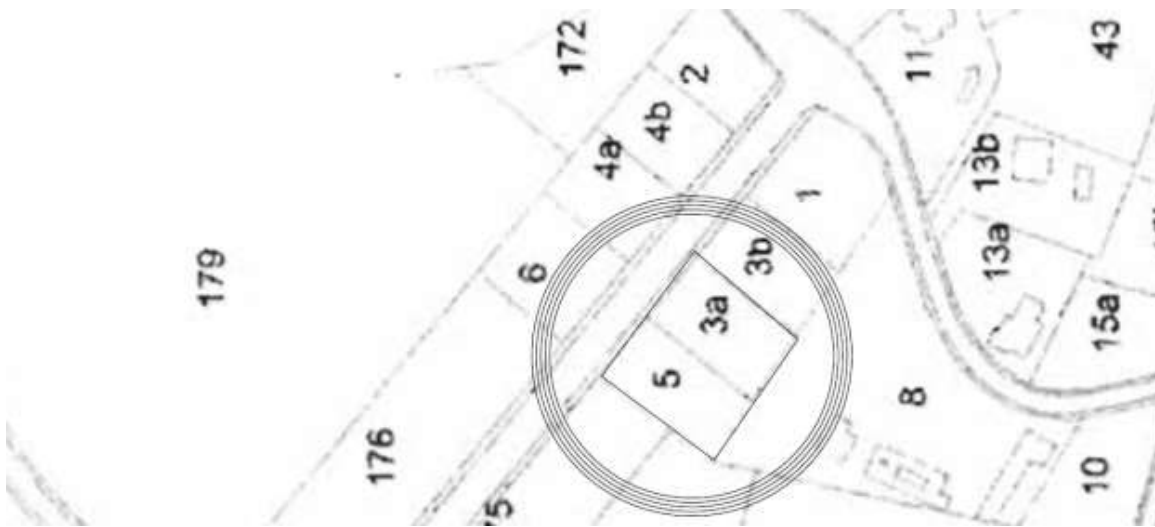


Estas parcelas proceden del desarrollo del Plan Parcial Pedro Verde (N), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 28/03/1985.

Las parcelas cuentan con una superficie total de 1.674,11 m² y están situadas en la zona F del PGOU de Las Gabias, adaptación parcial a la LOUA (N), con una edificabilidad global (N) de 0,40 y una densidad Viv/ha de 25.



A su vez estas parcelas se encuentran englobadas dentro del Plan Parcial "Pedro Verde" (N) como las parcelas "5" y "3a"



c. SITUACIÓN JURÍDICA DEL PLANEAMIENTO PREVIO

El objeto del instrumento es una actuación de mejora urbana. De acuerdo con el artículo 27 de la LISTA y 47 del RG-LISTA, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen incremento de aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS
PASEO DE LA CARDONCHA Nº 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

Se ha tomado como referencia para considerar las actuaciones de mejora urbana la correspondiente a la ordenanza de aplicación del Plan Parcial "Pedro Verde 1984" (N), el cual cuenta con las siguientes condiciones urbanísticas actuales (D).

DENOMINACIÓN	CONDICIONES DE VOLUMEN					OTRAS CONDICIONES	USOS
	TIPO EDIFIC. PREDOMINANTE	ALTURAS MÁXIMAS MTS.	Nº PLANTAS MÁXIMO	EDIFICABIL. MÁX. MÁX. M2/M2	Ocupación MÁXIMA %		
Z.4 Viv.Unifam. aislada	AS Viv.Unifam. aislada	7 mts.	2	1,00	17%	Nº Máximo de viviendas. 13 viv/ha	- Predominante residencial e aislada o adosada con co - Otros usos anejos a vivien- residenciales, actividades art artesanales compatibles e



La actuación propuesta conlleva un incremento de edificabilidad y aprovechamiento, por lo que en virtud del artículo 27 de la LISTA y 47 del RG-LISTA (N), el instrumento que permitirá la transformación urbanística propuesta será un Estudio de Ordenación.

LISTA Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen

REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA **MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS**
PASEO DE LA CARDONCHA Nº 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

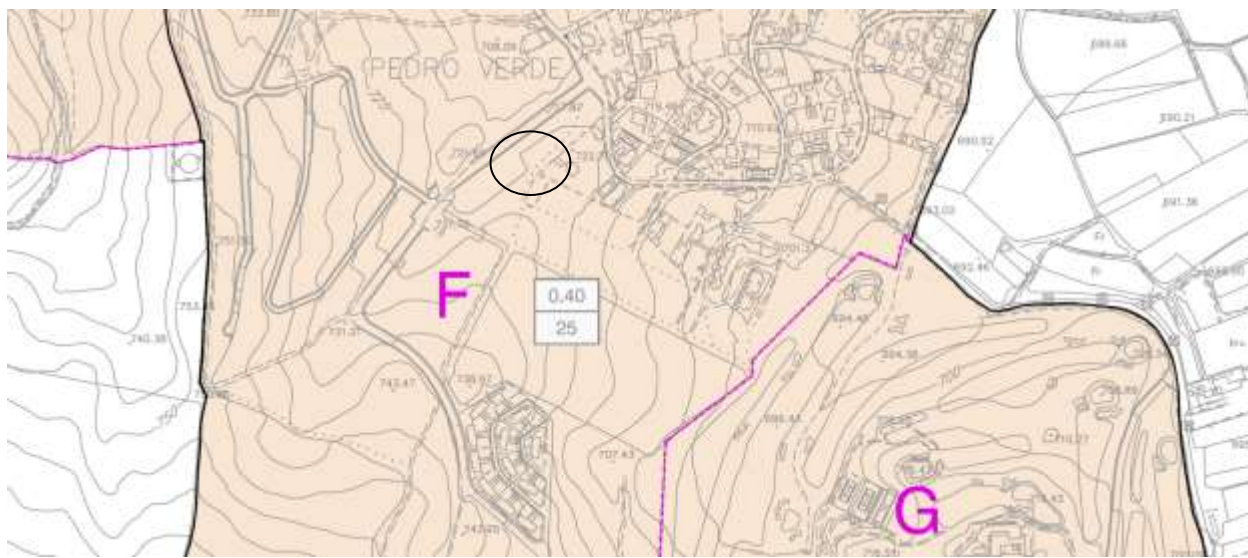
La actuación que se propone supone un aumento de la edificabilidad (N), así como del aprovechamiento urbanístico (D) y cambio de uso, no precisando nuevas dotaciones públicas, generales o locales al no realizarse un incremento de la edificabilidad superior al 10% ni un incremento poblacional superior al 20%, conforme a los establecido en el artículo 82.5 del RG-LISTA.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

Se justificarán estos aspectos en el apartado correspondiente de la memoria justificativa del presente documento.

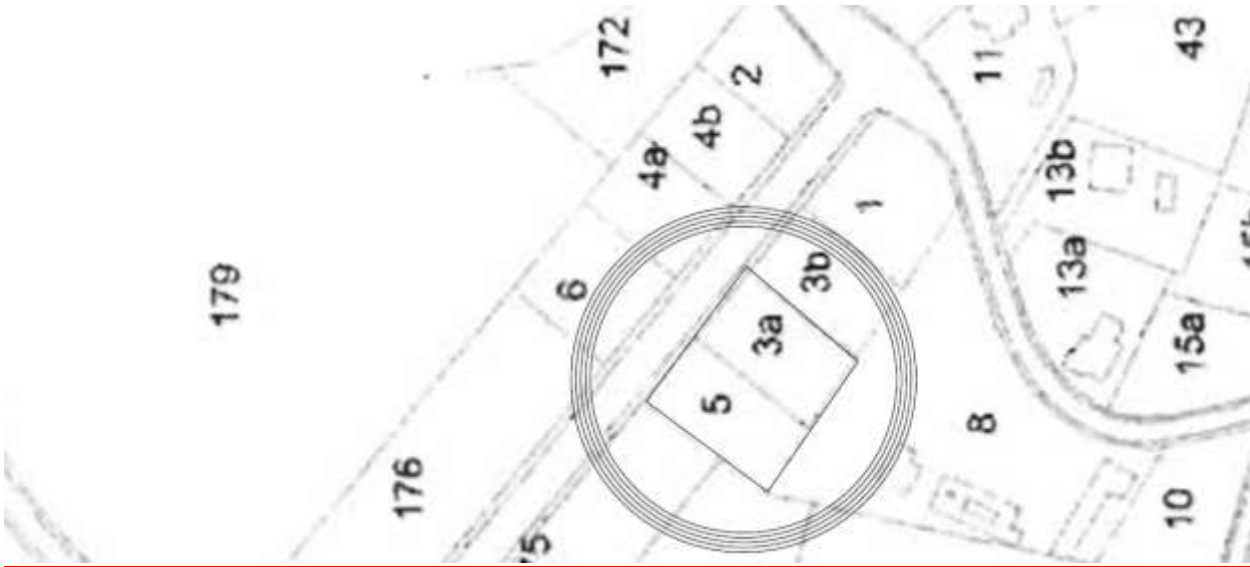
3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.

Las parcelas pertenecen a la zona homogénea delimitada como sector F en el PGOU de Las Gabias, adaptación parcial a la LOUA (N), con una edificabilidad global de 0,40 y una densidad Viv/ha de 25.





El área homogénea del presente estudio de ordenación son las parcelas de actuación afectadas por el mismo, tal y como se muestra a continuación.



4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

RGLISTA Artículo 47. Actuaciones de mejora urbana.

1. Conforme al artículo 27 de la Ley, se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.

3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:

a) La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando 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 precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.

En la actuación propuesta no se modifica la urbanización existente, los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes al tratarse de un cambio de uso de residencial a equipamiento docente privado, manteniendo las parcelas existentes.

b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento.



No serán necesarias nuevas dotaciones públicas al no realizarse un incremento de la edificabilidad superior al 10% ni un incremento poblacional superior al 20%, conforme a los establecido en el artículo 82.5 del RG-LISTA.

4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 27.3 de la LISTA y 47.4 del RG-LISTA, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea que delimita este Estudio de Ordenación incluye los terrenos que son objeto del cambio de uso, así como aquellos donde se localizan las cesiones que se prevén, cumpliendo las determinaciones establecidas para su delimitación en la LISTA (N).

Las parcelas pertenecen a la zona homogénea delimitada como sector F en el PGOU de Las Gabias, adaptación parcial a la LOUA (N), con una edificabilidad global de 0,40 y una densidad Viv/ha de 25.

El área homogénea del presente estudio de ordenación son las parcelas de actuación afectadas por el mismo, tal y como se muestra a continuación.

d. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Delimitación

El ámbito objeto de esta modificación comprende las parcelas sitas en el Paseo de la Cardoncha n° 5 y 7 de la localidad de Las Gabias, cuyas referencias catastrales son la n° 0990802VG4009B0001KE y la n° 0990803VG4009B0001RE.

Características geológicas y topográficas

No constan características distintas a las expresadas en el instrumento de planeamiento general. En particular no hay ningún impedimento para la propuesta de modificación normativa que se plantea.

Los terrenos sobre los que se desarrolla presentan una topografía con una pendiente uniforme, con un desnivel aproximado de unos 4,00m desde la vía pública hasta el punto más elevado.

Características climáticas, hidrológicas y otras

Este ámbito no presenta características climáticas de relevante mención, ni existe riesgo de inundación en la zona.

El ecosistema no se ha visto modificado por el cambio de clasificación del suelo. No son necesarias actuaciones relacionadas con la restauración del ecosistema (R), ya que no se han realizado trabajos de urbanización y se encuentran los terrenos en su estado original sin alteración humana.



e. RELACIÓN ENTRE CONFIGURACIÓN FÍSICA Y USO URBANO

El Objeto de la modificación en cuanto a la relación entre configuración física y uso urbano es el logro de las siguientes finalidades:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Estudio de Ordenación.
- d) La localización sobre parcelas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento asignado a los propietarios de terrenos, y al Ayuntamiento y demás titulares de bienes y derechos incluidos en el ámbito, o la compensación correspondiente en suelo neto o en metálico.
- e) Cuantificación y determinación de posibles indemnizaciones y/o compensaciones encaminadas a dar cumplimiento al principio de justa distribución de cargas y beneficios derivados de la gestión urbanística.

f. CONSTRUCCIONES, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En los terrenos donde se pretende realizar la transformación urbanística no existen edificaciones construidas.

Las edificaciones situadas en el entorno se tratan prioritariamente de viviendas unifamiliares aisladas (N), de una o dos plantas de altura.

Existe una edificación singular en el entorno próximo que se destina a uso docente que, si bien se trata del mismo uso que se pretende implantar en las parcelas a las que hace referencia el presente estudio de ordenación, el uso final de dicho edificio no se asemeja al uso propuesto, siendo este de educación primaria frente al que se propone de educación infantil.

En cuanto a la tipología constructiva se procurará integrar la nueva edificación a las existentes en la zona en cuanto a características constructivas, altura y proporción (R).



Existen en principio infraestructuras suficientes asociadas a las parcelas afectadas, no siendo necesarias obras de urbanización para su puesta en funcionamiento para el uso que se pretende.



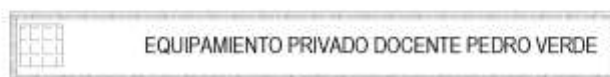
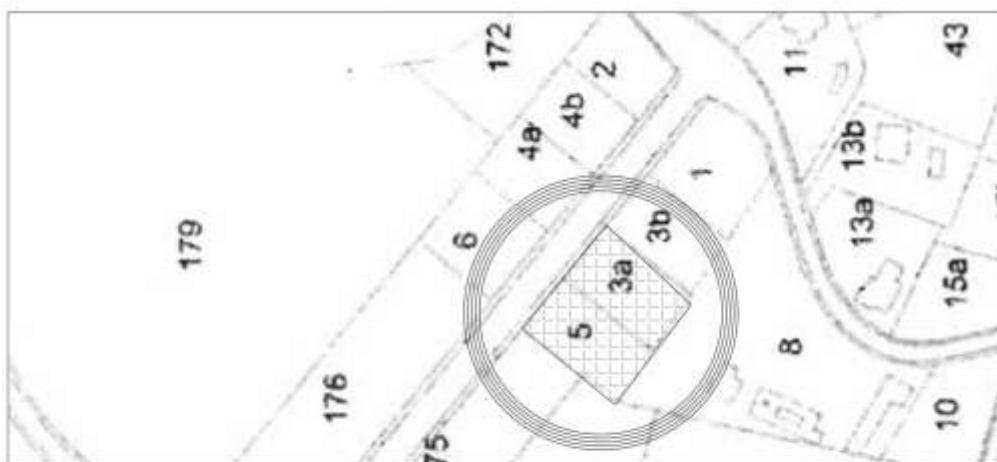
g. DESARROLLO Y SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA

Las parcelas afectadas son propiedad de D. Félix S.M.

- Superficie Real: 1.674,11 m²
- Edificabilidad: 1,00 m³/m² (N)
- Instrumento de Planeamiento y de desarrollo Vigente: Plan Parcial “Pedro Verde” (N)
- Fase de Ejecución: Urbanizado.



Como fin último se pretende crear una nueva calificación para el suelo a transformar denominada “Equipamiento docente privado Pedro Verde” (N), con las siguientes condiciones urbanísticas (D).





	PLAN PARCIAL PEDRO VERDE - 1984 (RESIDENCIAL ZONA 4)	USO PROPUESTO EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO PEDRO VERDE
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Vivienda unifamiliar aislada	Edificación aislada
PARCELA MÍNIMA	750	750
OCUPACIÓN PB	17%	40%
OCUPACIÓN P1	17%	-
EDIFICABILIDAD	1,00 m ³ /m ²	0,40 m ² /m ²
Nº PLANTAS	2	1
ALTURA MÁXIMA	7m	7m
RETRANQUEOS A FACHADA		3m
RETRANQUEOS A LINDEROS		3m
TRATAMIENTO CERCAS DE PARCELA		Se dispondrá una cerca de parcela en fachadas con materiales opacos hasta una altura máxima de 1,80 m, pudiendo intercalar o completarse hasta una altura de 3,00 m con materiales translúcidos. La cerca de la medianería que linda con el espacio libre público tendrá tratamiento de cerca de fachada. Los cerramientos de parcela en el resto de medianerías se realizarán con materiales opacos hasta una altura máxima de 2,00m, medidos desde la rasante natural del terreno.
CONDICIONES ESTÉTICAS		Se establece el uso de colores tradicionales tanto blanco, añil, almagra, ocre, tierras, albero, etc. para fachadas y tapias



4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

a. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Los objetivos del estudio de ordenación se plantean dado que se trata de una figura de ordenación prevista en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía como obligatoria poder modificar los parámetros urbanísticos básicos tales como el uso, edificabilidad y ocupación de la parcela o parcelas objeto.

Artículo 27. Actuaciones de mejora urbana.

- 1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.*
- 2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.*
- 3. En estas actuaciones se delimitará un área homogénea, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente mediante Estudio de Ordenación. El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener.*
- 4. La delimitación del área homogénea no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido*

Al existir un aumento de la edificabilidad con respecto a la existente nos encontramos ante una actuación de mejora urbana, siendo necesario la redacción de un estudio de ordenación para realizar la transformación urbanística.

Artículo 69. Los Estudios de Ordenación.

- 1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto la delimitación, ordenación detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano en el ámbito de un área homogénea. Sus determinaciones se establecerán reglamentariamente.*
- 2. Los Estudios de Ordenación deberán respetar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal o por los Planes de Ordenación Urbana.*

Artículo 75. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.

- 1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo*
- 2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:*
 - a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones*
 - b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos*



delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.

Redactar y aprobar las Normas Directoras.

Hay que tener en cuenta que la justificación de la propuesta del presente documento viene justificada por la cesión de terreno producida para ampliar el suelo público, añadiendo esta superficie a la parcela medianera propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Las Gabias, produciéndose así una mejora urbana de la ciudad de Las Gabias.

b. DISTINTAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Aunque las alternativas que se plantean son “alternativas razonables y técnicamente y ambientalmente viables” tal y como se exige en el artículo 29.1.b) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han descartado las alternativas cero y 1, eligiéndose la alternativa 2 por resultar la más coherente ambientalmente, además de la más viable urbanística y socioeconómicamente.

Las principales razones que han servido para descartar la alternativa cero (no actuación y mantenimiento de la actual programación urbanística) es que no permitiría la implantación del altamente demandado equipamiento educativo previsto.

Por su parte, la alternativa uno (cambio de uso residencial a equipamiento educativo sin cambiar ocupación ni edificabilidad.) se descartar porque imposibilitaría que el equipamiento educativo previsto pudiese construirse dentro de las parcelas implicadas, habida cuenta de que su ocupación y edificabilidad no permitirían construir los módulos mínimos que reglamentariamente se establecen para este tipo de instalaciones.

Así pues, se ha seleccionado la alternativa dos (cambio de uso residencial a equipamiento educativo adaptando la ocupación y edificabilidad) porque no afectaría a elementos naturales y culturales de entidad; porque aunque altera los usos actuales (parcela urbanizada no edificada) es la evolución natural de este tipo de suelos, es decir, desarrollarse urbanísticamente; porque crea importantes sinergias con los usos colindantes, particularmente con el C.E.I.P. El Torreón, ya que favorecerá que el alumnado pase de un centro a otro sin apenas alteración de hábitos, y además compartirá la zona de aparcamiento prevista; porque no ha de presentar graves problemas de afección por riesgos, es más, el hecho de que estén próximos sendos equipamientos educativos permitiría actuar más eficientemente ante la ocasión de un riesgo natural o antrópico; porque al tratarse de un suelo urbano ya urbanizado no se plantean afecciones ni a dominios públicos ni a zonas de servidumbre; porque aunque la contaminación acústica se dispararía durante los periodos de llegada, recreo y salida del alumnado, la concentración de esta actividad en este sector del municipio y la escasas residencias contiguas no hace presuponer que se trate de una gran afección; porque el uso previsto (docente) es mucho menos productor de gases de efecto invernadero que los residenciales; porque de haber mantenido las dos plantas en los edificios se habría interrumpido las panorámicas de las parcelas contiguas que se disponen a cuota superior y que gozan de unas vistas excelentes de la Vega de Granada; porque se resuelve el problema que la población tiene en relación a la disposición de centro educativos de primer ciclo de infantil en este sector; porque agiliza la gestión del tráfico en las horas punta al permitir que precisamente por estar concentrado el uso educativo se puede regular mejor el acceso y la movilidad al mismo; y finalmente porque la actividad dinamizará la zona, atrayendo nuevos negocios vinculados al sector educativo y motivando la ocupación residencial de la urbanización.



c. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía recoge en su artículo 69 el estudio de ordenación como herramienta urbanística cuando la modificación de las condiciones de una parcela supongan un incremento del aprovechamiento.

Dicha transformación se plantea dada la escasez de este tipo de suelo en las inmediaciones de la parcela que, si bien existe una escuela de educación primaria, no existe ninguna guardería infantil que cubra las necesidades de la zona, actuación que se pretende llevar a cabo por el precursor del presente documento tras su aprobación.

En nuestro caso concreto se establece la necesidad de aumentar la ocupación y edificabilidad, justificando en apartados posteriores que SI existe un aumento de aprovechamiento, por lo que conviene la redacción de un estudio de ordenación.

En cuanto a la situación poblacional, dado el incremento exponencial que ha sufrido la localidad de las Gabias en sus últimos años, aumentando su capacidad educativa a nivel de educación primaria, no así de su educación infantil, se ve necesaria la dotación de infraestructuras para cubrir este tipo de demanda.

Actualmente, el municipio cuenta con más de 22.500 habitantes, encontrándose en continuo crecimiento y habiendo doblado su población en los últimos quince años. En épocas vacacionales, dado su carácter residencial y sus inmejorables urbanizaciones, su población aumenta hasta unos 24.000 habitantes aproximadamente. Con la progresión existente, se espera que puedan superar los 35.000 habitantes en menos de 10 años.

La zona donde se plantea este estudio es una zona residencial perteneciente al barrio de "Pedro verde", situado al sur de Gabia Grande, núcleo principal de la localidad.

En el municipio de Gabia Grande únicamente existen tres centros privados de uso docente infantil los cuales están situados en el núcleo urbano de la localidad y al oeste de la misma, no encontrándonos en ningún caso edificación de uso similar en un radio de 1km desde la parcela donde se pretende realizar la transformación, quedando por ello justificada la conveniencia de este estudio de ordenación.

Por otro lado se justifica a continuación la adecuación a la normativa territorial en cuanto a la solución propuesta.

d. ADECUACIÓN A LA NORMATIVA TERRITORIAL

Justificación de la adecuación del instrumento a los principios generales del artículo 4 de la LISTA

Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

1. *Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.*

2. *Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:*

a) *Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se*



analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

Las Gabias presenta una estructura poblacional dinámica y en constante evolución. Gabia Grande se consolida como el núcleo principal, concentrando el 69,2% de la población. Gabia Chica, tras una recuperación demográfica, cuenta con el 5,1% y Híjar destaca por su crecimiento exponencial, alcanzando el 25,5% y posicionándose como un polo de atracción.

En cuanto a la distribución por edades, el municipio exhibe un perfil joven, con un 20% de menores de 15 años. La población adulta (15-65 años) representa el 71,39% y los mayores de 65 años el 8,61%.

Con una población actual superior a los 22.500 habitantes y un crecimiento sostenido que ha duplicado su población en los últimos 15 años, se proyecta superar los 35.000 habitantes en menos de una década, especialmente en temporadas vacacionales gracias a su atractivo residencial.

La escasez de centros infantiles en Las Gabias, especialmente en los núcleos periféricos, donde no existe ninguno en un radio de 1 km, evidencia una carencia significativa en la oferta de servicios para la primera infancia. La implantación de un nuevo centro infantil contribuirá a subsanar esta deficiencia y mejorará sustancialmente la calidad de vida de las familias del municipio.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

La propuesta busca promover la sostenibilidad ambiental a través de la plantación de vegetación diversa y arboleda autóctona. Estas acciones no solo enriquecerán la biodiversidad local, sino que también contribuirán a la preservación de las especies existentes, aunque carezcan de un valor paisajístico evidente. Se priorizará la conservación de estas especies autóctonas por su importancia ecológica.

La intervención propuesta respeta el carácter cultural e histórico del entorno, sin introducir cambios sustanciales en la urbanización ni en la arquitectura. Al mantener la tipología edificatoria existente, se garantiza la continuidad de los usos y costumbres de los barrios cercanos.

En cuanto a la propia edificación se proyectará respetando e incluso mejorando las condiciones exigidas en el CTE-DB-HE, colocando un sistema de aerotermia con paneles solares fotovoltaicos, recuperadores de calor y sistemas de recuperación de aguas pluviales, consiguiendo con ello una calificación energética A y mitigando considerablemente los posibles efectos adversos para el cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

La actuación de transformación urbanística propuesta, tal y como su nombre indica, pretende modificar el uso de dos parcelas ya existentes al no existir en las inmediaciones suelos ni edificaciones ya construidas que posibiliten la implantación del uso pretendido. Esto favorecerá que no tengan que crearse nuevas parcelas asociadas a estos usos más que las ya propuestas en la normativa existente,



fomentando así el modelo de ciudad compacta actual y la regeneración y renovación urbana con el patrimonio ya consolidado.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

La actuación en la que culmina esta modificación urbanística nos lleva hacia una mejora urbana considerable, facilitando a los ciudadanos el acceso de equipamientos docentes infantiles más cercanos y evitando así grandes desplazamientos.

Esta modificación urbana promueve una movilidad más sostenible al acercar los servicios educativos a los ciudadanos. La reducción de desplazamientos en vehículo privado disminuirá las emisiones contaminantes y contribuirá a la eficiencia energética, creando un entorno urbano más saludable y habitable

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

Los costes derivados de la actuación urbanística propuesta serán los derivados exclusivamente de los honorarios técnicos y posibles tasas municipales, costes que asumirá íntegramente el promotor de la modificación urbanística.

No existen gastos de urbanización ni de cualquier otra actuación para la adaptación de las parcelas al uso que se pretende, disponiendo de todos los elementos necesarios para su implantación como equipamiento docente con la urbanización actual.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

La propuesta cuenta con una planificación territorial y urbanística, situándose junto a un centro de enseñanza primaria de carácter público para complementar el equipamiento ofrecido por el mismo, sin comprometer ni competir con el mismo al considerarse franjas diferenciadas de edad, por lo que se fomenta la cooperación público-privada mediante la actuación propuesta.

e. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La actuación planteada se trata de la transformación urbanística de las parcelas sitas en Paseo de la Cardoncha nº 5 y 7 de la localidad de Las Gabias, siendo actualmente parcelas en suelo urbano, con uso residencial, según el PGOU/09 – adaptación parcial NNSS/97 y la Revisión de las NNSS de Las Gabias y calificadas como Residencial en Zona 4 según el Plan Parcial de Pedro Verde del año 1984, actualmente en vigor, pasando estas a uso equipamiento privado docente Pedro Verde.

Dada la finalidad de la presente tramitación y la necesidad de incrementar la ocupación y edificabilidad para cubrir con las necesidades exigidas para este tipo de edificaciones, establecidas en el Decreto 149/2009, de 12 de mayo, por el que se regulan los centros que imparten el primer ciclo de la



educación infantil, la solución que se propone se considera necesaria e idónea para conseguir la transformación urbanística propuesta.

Este Estudio de Ordenación ha previsto entre sus determinaciones la totalidad de sus posibilidades.

1.-DETERMINACIONES DE LAS ALINEACIONES.

No se modifican las alineaciones establecidas en el PGOU/09 – adaptación parcial NNSS/97 con respecto a la vía pública, respetando los linderos existentes, salvo en la medianería que se realiza la cesión y estableciendo los mismos retranqueos que en el uso actual.

2.- SOLUCIÓN ADOPTADA EN CUANTO A SUS RASANTES. -

La rasante existente tiene una pendiente continua con una diferencia de cota de más de 4m, si bien las parcelas colindantes tienen su rasante modificada a la cota de la vía pública, por lo que se establecerá esta última como línea de rasante para las futuras edificaciones.

3.- ORDENACIÓN VOLUMETRICA. -

Analizado la ordenación de volúmenes propuesta en este Estudio de Ordenación, la parcela resultante requiere de un incremento de edificabilidad y ocupación con respecto al uso actual (Residencial Zona 4 PP-Pedro Verde 1984), no superando en ningún caso las determinaciones establecidas por el PGOU/09 – adaptación parcial NNSS/97 para el nuevo uso propuesto (Equipamiento privado Docente Pedro Verde).

4.- EJECUCION DE LA URBANIZACION

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los gastos de la Urbanización deben ser sufragados por los propietarios afectados, en este caso la urbanización se encuentra totalmente ejecutada.

5.- JUSTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE LA DEMANDA DE RECURSOS HÍDRICOS

Para justificar la demanda de los recursos hídricos previa y propuesta nos centraremos en los caudales requeridos para cada uno de los usos, previendo si la infraestructura existente es necesaria o no para el uso que se pretende.

Al no existir edificaciones reales para el cálculo obtendremos los valores para las mismas estimando la tipología constructiva actual, optando por un cálculo por vivienda de la siguiente manera:

VIVIENDA UNIFAMILIAR:

- 2 Baños completos (Lavabo, inodoro, bidé y ducha)
- 1 Aseo (Lavabo e inodoro)
- 1 Cocina (Fregadero y lavavajillas)
- 1 Lavadero (Lavadora y pila)
- 1 Garaje (Grifo aislado)
- 1 Piscina (Grifo piscina)
- Exteriores (3 Grifos aislados)



Si tomamos en consideración la tabla reflejada en el CTE-DB HS donde se reflejan los caudales de cálculo de los distintos aparatos sanitarios, apoyados por los consumos de la empresa distribuidora de la zona, en este caso Emasagra, obtenemos los siguientes caudales:

Tipo de aparato	Caudal instantáneo mínimo de agua fría [dm ³ /s]	Caudal instantáneo mínimo de ACS [dm ³ /s]
Lavamanos	0,05	0,03
Lavabo	0,10	0,065
Ducha	0,20	0,10
Bañera de 1,40 m o más	0,30	0,20
Bañera de menos de 1,40 m	0,20	0,15
Bidé	0,10	0,065
Inodoro con cisterna	0,10	-
Inodoro con fluxor	1,25	-
Urinarios con grifo temporizado	0,15	-
Urinarios con cisterna (c/u)	0,04	-
Fregadero doméstico	0,20	0,10
Fregadero no doméstico	0,30	0,20
Lavavajillas doméstico	0,15	0,10
Lavavajillas industrial (20 servicios)	0,25	0,20
Lavadero	0,20	0,10
Lavadora doméstica	0,20	0,15
Lavadora industrial (8 kg)	0,60	0,40
Grifo aislado	0,15	0,10
Grifo garaje	0,20	-
Vertedero	0,20	-

Grifo piscina: 0,30 dm³/s

Aplicando los valores anteriores a los aparatos sanitarios y grifos previstos para la vivienda obtenemos un valor total de 3,05dm³/s para cada vivienda.

Teniendo en cuenta que la actuación se realiza sobre dos parcelas, tomaremos el valor de referencia para dos viviendas, el cual resulta de 6,10 dm³/s

La edificación que se pretende cuenta con los siguientes caudales:

DOCENTE-GUARDERIA

- 13 inodoros
- 10 lavabos
- 2 Lavadoras
- 1 Pila
- 1 cocina (fregadero y lavavajillas)
- 2 Grifos aislados

Aplicando los valores anteriores a los aparatos sanitarios y grifos previstos para el nuevo uso obtenemos un valor total de 4,55dm³/s.



Si bien la ocupación del edificio propuesto es mayor que la de dos viviendas unifamiliares, dada la edad de los ocupantes principales de la edificación, se estima una carga de uso de los cuartos húmedos similar al de las dos viviendas, por lo que la actuación propuesta no verá afectada la cantidad de recursos hídricos actual.

El cambio de uso que se pretende no supone la alteración significativa de la infraestructura de la zona, estando la misma dimensionada adecuadamente para soportar la carga de recursos hídricos resultantes tras la modificación, manteniendo caudales de abastecimiento y evacuación de aguas similares a los existentes.

f. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

Este texto normativo, se someterán a informe vinculante de incidencia territorial los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus revisiones totales o parciales y las modificaciones de la ordenación estructural que tengan incidencia sobre la ordenación del territorio. El informe se solicitará tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento y se emitirá por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio en el plazo de tres meses.

Con esta modificación puntual se mantiene el estado actual de los terrenos (ya que no es necesario realizar actuación alguna).

No necesitándose tampoco a priori actuaciones de mejora o restauración paisajística de los terrenos modificados en este documento ya que no han sido transformados. Teniendo en cuenta lo recogido en el Título III Estrategias de desarrollo territorial, Capítulo 3 del POTA y sus respectivas secciones.

g. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DEL REGLAMENTO

SECCIÓN 4ª. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 79. *Criterios generales para la ordenación urbanística.*

1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:

a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

La actuación se realiza sobre un suelo urbano ya existente, modificando únicamente su uso para la implantación de un equipamiento privado docente, por lo que se prioriza la consolidación del núcleo urbano actual frente a la creación de nuevos suelos.



REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA **MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS**
PASEO DE LA CARDONCHA Nº 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

b) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la Ley, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.

Esta actuación de transformación urbanística se realiza en un suelo urbano ya consolidado.

c) Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.

Esta actuación de transformación urbanística se realiza en un suelo urbano ya consolidado.

d) En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.

La propuesta contempla la plantación de vegetación autóctona y diversa para mejorar la biodiversidad local. Aunque estas especies puedan no tener un gran valor ornamental, su conservación es prioritaria por su importancia ecológica.

f) Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.

La modificación no implica cambios significativos en el ámbito cultural, histórico y paisajístico. Se mantendrán los sistemas constructivos y las alturas actuales, preservando así el carácter de los barrios.

3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:

a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

Esta intervención urbana representa un avance significativo para la comunidad, al facilitar el acceso a equipamientos docentes infantiles cercanos. Al reducir los desplazamientos en vehículo privado, se contribuye a disminuir la congestión vial, las emisiones contaminantes y a garantizar un mayor número de plazas escolares, mejorando así la calidad de vida de los ciudadanos, utilizando para ello parcelas ya existentes en la malla urbana actual.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

La propuesta de integrar usos compatibles con el residencial y reducir las distancias entre los diferentes espacios urbanos es una estrategia valiosa para crear ciudades más saludables, sostenibles y habitables.

El uso principal de las edificaciones de la zona es el residencial, habiendo aumentado considerablemente su número en los últimos años, por lo que la implantación de un centro docente infantil, equipamiento inexistente en la zona, contribuirá a un mejor funcionamiento en las inmediaciones del mismo.



REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA **MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS**
PASEO DE LA CARDONCHA Nº 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

La actuación propone la ejecución de una nueva edificación que contará con todas las exigencias establecidas en el CTE-DB-HE en cuanto a eficiencia energética se refiere, implantando un edificio energéticamente sostenible y que respete el medio ambiente.

b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

La actuación propuesta no modifica las características geométricas de las edificaciones, por lo que no se interfiere en el diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

En la edificación se contará con un sistema de generación de energía renovable mediante la instalación de paneles fotovoltaicos en la cubierta del edificio.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.

El entorno donde se sitúan las parcelas objeto de la transformación posee una infraestructura accesible que facilitará el acceso a personas con movilidad reducida a todas las instalaciones de la zona, enfocado especialmente a familias y menores, contando ya con un colegio de enseñanza primaria y aumentando el equipamiento docente infantil con la modificación propuesta.

b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

Actualmente se cuenta con un equipamiento cercano que recoge la demanda docente de una franja de edad comprendida entre 3 y 12 años, quedando el resto de franjas no satisfechas con las instalaciones de la zona. Con la actuación propuesta se satisfará la oferta docente para los menores de 3 años (0-3 años).

Artículo 80. *Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:

a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

La zona cuenta con una red de itinerarios peatonales accesibles que conectan de forma directa con el equipamiento propuesto, promoviendo así la movilidad activa y sostenible. Estos recorridos han



sido diseñados para garantizar la comodidad y seguridad de los usuarios, ofreciendo un entorno urbano de alta calidad en términos de paisaje, acústica, iluminación y confort térmico. Al fomentar el desplazamiento a pie, se contribuye a reducir la congestión vehicular, mejorar la calidad del aire y promover un estilo de vida más saludable.

b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

Las parcelas afectadas por la transformación urbanística se encuentran en una vía donde concurren distintos usos, equipamiento, residencial, zona verde y espacios públicos, todos ellos urbanizados y acondicionados para su uso cotidiano, permitiendo una interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano.

Cuenta a su vez con un viario y unas instalaciones de transporte público y privado que garantizan la interconexión con los equipamientos de carácter supramunicipal cercanos.

c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).

Los espacios exteriores de la parcela contarán con vegetación suficiente para contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático. Se justificará la justificación del artículo 82.6.c) en el apartado correspondiente.

d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

Se acompaña planimetría donde se reflejan los tipos de suelo a utilizar en la parcela, favoreciendo la utilización de terrenos naturales con vegetación en la medida de lo posible, así como solerías permeables y de alta reflectancia solar en los casos en los que no se pueden implantar los primeros.

e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

Se garantiza la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, optimizando su localización para minimizar las distancias de desplazamiento y fomentar la movilidad sostenible con la implantación de este nuevo equipamiento, inexistente en la zona.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:

a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

Se acompaña planimetría con las zonas verdes a implantar en la parcela, garantizando con ello una densidad mínima de vegetación priorizando las especies autóctonas y de bajo mantenimiento.

b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

Se priorizarán pavimentos naturales en la parcela y se emplearán suelos permeables en el resto del área, favoreciendo así la infiltración de agua y contribuyendo a la sostenibilidad del entorno.



REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA **MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS**
PASEO DE LA CARDONCHA Nº 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.

La modificación propuesta no modifica la tipología edificatoria, la cual se trata de una edificación aislada, permitiendo la existencia de espacios abiertos que favorezcan la implantación de jardines y vegetación variada.

d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

Dada la gran superficie destinada a espacios verdes a nivel de patios y jardines no se estima necesario la dotación de estos espacios en cubierta, superando la densidad mínima establecida en el artículo 82.6.c).

Artículo 81. Criterios de ordenación de las dotaciones.

De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:

a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

La transformación urbanística propuesta da como resultado un equipamiento docente, el cual contará con espacios libres destinados a zonas deportivas, de tránsito y que favorezcan la utilización de zonas verdes como huertos urbanos para los propios usuarios, complementando así su uso principal como centro infantil.

b) Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de aguas, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas y no incrementen los riesgos de inundación.

Nos encontramos ante dos parcelas urbanas sin riesgo de inundación, por lo que no serán necesarias dotaciones complementarias en materia de aguas, más que las exigidas para la evacuación de las propias aguas pluviales y sanitarias.

c) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas. Para ello se fomentará:

1º. El diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.

Las parcelas cuentan con paradas de transporte público a escasos 50m y amplias zonas peatonales que favorecen el tránsito de viandantes.

2º. El establecimiento de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios.

El transporte urbano cercano conecta con las principales localidades de la zona, así como con la capital de Granada, creando todas las facilidades posibles a nivel de movilidad urbana en la zona.

3º. La creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas, para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.



Las inmediaciones de las parcelas afectadas cuentan con amplias zonas abiertas que favorecen el uso de bicicletas, patinetes, etc, si bien no cuenta con un espacio particular para ello. En la actuación propuesta no se afecta el viario público por lo que no existe la posibilidad de implantar una red ciclista protegida.

4º. El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos, para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio como fomento de la salud de la población local.

La ubicación de las parcelas es estratégica, con paradas de transporte público a tan solo 50 metros y amplias áreas peatonales que brindan comodidad y seguridad a los peatones.

5º. La creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.

El entorno próximo a las parcelas cuenta con espacios de aparcamiento a escasos metros de la parada de autobús que mitigará el uso del vehículo privado frente al público, facilitando su acceso.

6º. El desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.

La modificación propuesta no modifica el desarrollo de las infraestructuras de vehículos eléctricos, al no disponerse un aparcamiento en el interior de la parcela.

d) Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios definidos en el Anexo de definiciones o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procurará:

1º. Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.

Las parcelas están excelentemente comunicadas con paradas de transporte público a menos de 50 metros y cuentan con amplias zonas peatonales que fomentan la movilidad sostenible.

2º. El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infratilización de estos.

El cambio de uso que se pretende en las parcelas se asemeja en cuanto a su horario de utilización al actual, siendo perfectamente compatible con el transporte público existente e la zona, favoreciendo la utilización del mismo.

3º. El uso compartido de equipamientos entre distintas zonas de la ciudad y entre municipios cercanos que, por sus características espaciales y funcionales, así lo permitan.

La zona cuenta con una excelente conexión al transporte público urbano, que enlaza con las principales localidades y con la ciudad de Granada, facilitando la movilidad de los residentes.

4º. La construcción en estos suelos de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el artículo 61.2.f) de la Ley. En ningún caso, dicha posibilidad eximirá del cumplimiento de las reservas previstas en el artículo 83 ni justificará la garantía de las exenciones a tal obligación que en el mismo se contienen.

La transformación urbanística propuesta prohíbe expresamente la construcción de viviendas.



- d) *Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.*

No se realizan obras de urbanización por lo que se usarán las instalaciones existentes, si bien se procurará realizar redes separativas en las construcciones interiores como previsión para futuras infraestructuras, así como todos los elementos reglamentados por el CTE en cuanto a eficiencia energética.

- e) *Se tendrán en cuenta las singularidades y necesidades concretas en el caso de suelos rústicos y urbanos donde radiquen infraestructuras críticas o complejos industriales, conforme a lo establecido en la legislación estatal en materia de Seguridad Pública.*

Nos encontramos ante un suelo urbano sin infraestructuras críticas ni complejos industriales.

Artículo 82. *Reservas y estándares dotacionales.*

1. *De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.*

Nos encontramos ante un instrumento de transformación urbanística que pretende modificar el uso de dos parcelas urbanas, no afectando a la urbanización de las mismas, la cual ya se encuentra ejecutada, si bien se realizará una cesión para zonas verdes que se calculará en apartados posteriores.

Al no realizarse actuaciones de transformación urbanística ni ser necesarias dotaciones públicas será suficiente el equipamiento y zonas verdes existentes en la zona para satisfacer las necesidades de la actuación.

A pesar de ello, se realizarán en el interior de las parcelas las actuaciones que más se asemejen a las mismas exigencias establecidas en este artículo para favorecer la regeneración y la eficiencia energética.

2. *Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.*

Al no realizarse un incremento de la edificabilidad superior al 10% ni un incremento poblacional superior al 20%, conforme a lo establecido en el artículo 82.5 del RG-LISTA, queda justificado la no necesidad de reserva de dotaciones públicas.

3. *En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:*

a) *5 m² por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.*

b) *7 m² por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.*

c) *10 m² por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes. La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse justificadamente en un 50%, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes y en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación*



territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75% de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.

Al tratarse de una modificación en la que no existen dotaciones públicas o privadas, no procede la implantación de zonas verdes acorde con la densidad descrita en los apartados anteriores, si bien se contarán con espacios y zonas verdes suficientes definidos en la planimetría del presente estudio de ordenación que favorezcan la integración paisajística y el cuidado del medio ambiente.

4. *En los ámbitos de suelo urbano no sometidos a actuaciones de transformación urbanística, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana deberán calificar las dotaciones destinadas a sistemas generales y locales, estableciendo determinaciones para complementarlas con aquellas nuevas que consideren racionalmente necesarias para cada zona de suelo urbano.*

En virtud de la ausencia de dotaciones públicas o privadas en esta modificación, se ha eximido del cumplimiento estricto de la normativa de zonas verdes. No obstante, se ha diseñado un proyecto que incluye espacios verdes suficientes para cumplir con los objetivos de integración paisajística y protección ambiental.

5. *En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.*

Se realizará una cesión del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico como parcela lucrativa que se combinará con la ya existente en una de las medianerías de las parcelas.

6. *En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:*

Nos encontramos ante una actuación en suelo urbano.

7. *Con carácter general, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes deberán tener una superficie mínima de 1.000 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro. Las anteriores condiciones dimensionales podrán ser minoradas justificadamente en la proporción que estrictamente resulten necesarias, cuando como consecuencia de sus condiciones orográficas, grado de consolidación por edificaciones preexistentes o circunstancias análogas no sea posible cumplirlas. Asimismo, podrán tenerse en cuenta las siguientes circunstancias:*

Nos encontramos ante una actuación en suelo urbano.

Artículo 83. *Reserva de vivienda protegida.*

1. *Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.*

No se realiza nueva urbanización, existiendo en la zona todas las infraestructuras en principio necesarias para la actuación pretendida.

2. *El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de transformación urbanística, siempre*



que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

No se realiza nueva urbanización, existiendo en la zona todas las infraestructuras en principio necesarias para la actuación pretendida.

Asimismo, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán determinar justificadamente una reserva inferior o la exención de la misma para determinados municipios, siempre que se garantice la reserva completa en su ámbito de ordenación y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

3. *Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.*

La actuación que se pretende no crea zonas residenciales.

Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial

Artículo 62. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. *Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

La transformación urbanística que se propone se trata de la modificación del uso de dos parcelas existentes de residencia a equipamiento docente privado. Esta transformación no supone ningún tipo de adaptación de la urbanización actual ni de la trama urbanística de la ciudad, no provocando incidencias negativas en la ordenación territorial, si no todo lo contrario, se creará un equipamiento extra en una zona donde escasea este tipo de suelo, aprovechando las parcelas existentes con un uso más saturado.

Esta actuación mejorará la capacidad del municipio en cuanto a equipamiento docente, sin un aumento de los recursos, cargas o costes, que provocará una regeneración del espacio más próximo y de la totalidad de la localidad.

El proyecto cuenta con autorización previa por parte de la consejería de educación para su implantación en las parcelas objeto de este estudio de ordenación, por lo que servirá de precedente para su justificación como mejora considerable en la ordenación territorial.

RGLISTA Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.

1. *En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:*

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

3º. Memoria de ordenación, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo. Se justificará, además, la adecuación de la ordenación planteada a los



principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía recoge en su artículo 69 el estudio de ordenación como herramienta urbanística cuando la modificación de las condiciones de una parcela supongan un incremento del aprovechamiento.

Dicha transformación se plantea dada la escasez de este tipo de suelo en las inmediaciones de la parcela que, si bien existe una escuela de educación primaria, no existe ninguna guardería infantil que cubra las necesidades de la zona, actuación que se pretende llevar a cabo por el precursor del presente documento tras su aprobación.

En nuestro caso concreto se establece la necesidad de aumentar la ocupación y edificabilidad, justificando en apartados posteriores que sí existe un aumento de aprovechamiento, por lo que conviene la redacción de un estudio de ordenación.

Se desarrolla a lo largo del estudio de ordenación la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial

h. MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Ayuntamiento de Las Gabias será el responsable del control y vigilancia de las medidas correctoras y protectoras previstas en el Estudio Ambiental Estratégico y recogidas en este documento. Este aspecto se recoge más detalladamente en el Estudio Ambiental.

La vigilancia ambiental tiene como objetivo velar para que la modificación del planeamiento se desarrolle según las condiciones establecidas en el presente estudio ambiental estratégico y asegurar la protección del medio ambiente, así como comprobar que las medidas preventivas cumplen el cometido para el que fueron diseñadas.

i. VALORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El instrumento deberá tener en cuenta las determinaciones del artículo 60.3 (Directriz) del POTA.

[60] Calidad ambiental en el medio urbano

La calidad del medio ambiente urbano es un reflejo directo de las condiciones en las que se gestionan los ciclos de materiales y del modo en que consume la energía. Por ello, el planeamiento urbanístico tendrá en cuenta este enfoque integrador a la hora de abordar la mejora de la calidad ambiental de la ciudad, en especial en lo que se refiere a las siguientes cuestiones:

3. Mejora del entorno ambiental y paisajístico.

a) El planeamiento territorial y urbanístico deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno, como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión.



De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana.

En la ordenación propuesta se promueve la integración de los elementos naturales existentes en los equipamientos comunitarios previstos.

De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomenta la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

b) En este sentido, identificará y cualificará aquellos elementos característicos del paisaje urbano, tanto escenas concretas como hitos paisajísticos que ayuden a su interpretación.

Se proyecta una edificación que, a través de su volumetría, materialidad y relación con el entorno, se integre de manera armoniosa en el paisaje, respetando las directrices urbanísticas y paisajísticas vigentes.

El edificio más significativo de la zona se trata de un centro de educación primaria que dispone de similares características que el que se pretende edificar tras la modificación propuesta, asemejando su tipología constructiva y elementos característicos.

c) Asimismo, identificará corredores visuales de importancia, especialmente aquellos que se vinculan con las vías de acceso al núcleo urbano y la periferia, desarrollando programas de actuación tendentes al mantenimiento de su estado de limpieza y cuidado.

El entorno próximo ya se encuentra adecuado al uso que se pretende debido a la existencia de un colegio de educación primaria cercano, manteniendo así los corredores visuales y sus accesos al núcleo urbano en idénticas condiciones tras la modificación, contando con programas de actuación tendentes al mantenimiento de su estado de limpieza y cuidado ya existentes.

Se prioriza las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos.

Se favorece la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reduce la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie, mejorando a su vez la eficiencia energética global de la zona.

d) El planeamiento territorial y urbanístico pondrá especial cuidado en el tratamiento paisajístico de infraestructuras, nuevos polígonos industriales y recualificación de los existentes, minimizando sus efectos sobre la calidad de los paisajes urbanos.

En la actuación de transformación propuesta no se genera nuevo suelo, si no que se transforma el existente, dotando al mismo de un uso de equipamiento docente privado, por lo que se mantiene el ámbito paisajístico de infraestructuras actual.

e) El planeamiento territorial y urbanístico deberá definir y delimitar el espacio agrario, asumiéndolo como un valor actual y potencial, limitando el sellado de los suelos fértiles, y garantizando su articulación territorial.

En la modificación que se pretende no se crea espacio agrario, únicamente se modifica el uso de las dos parcelas existentes.



Se dispondrá en las zonas exteriores de la parcela afectada de arbolado y zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento, dotando también a las zonas menos próximas a la edificación de un pavimento que asegure la permeabilidad y aptitud para la plantación.

Dada la no obligación de estas disposiciones para el uso residencial, la actuación propuesta supone una mejora considerable en el tejido urbano de la zona, aumentando las zonas ajardinadas y los espacios vegetales y permeables.

j. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS AMBIENTALES

Las medidas correctoras y protectoras ambientales propuestas son las siguientes

1. CESIÓN DE PARCELA LUCRATIVA

Se realizará la cesión obligatoria de parcela lucrativa de 32,23 m² que pertenecerá al Ayuntamiento de Las Gabias, el cual podrá utilizar para ampliar los espacios verdes y regenerar en mayor medida la calidad ambiental de la zona.

También podrá optarse por su sustitución en metálico.

2. AJARDINAMIENTO DE LAS INSTALACIONES

Dado que la intervención propuesta no genera nuevos trabajos de urbanización, se mejorarán los espacios verdes en el interior de la propia parcela, dotando los espacios libres de arbolado y arbustos autóctonos, zonas de césped y pavimentos que permitan la permeabilidad del agua hacia el terreno, dejando exclusivamente las zonas de paso y utilización de los integrantes como pavimentación opaca.

3. EFICIENCIA ENERGÉTICA

Se procurará un funcionamiento del nuevo equipamiento en concordancia con las dotaciones de transporte público de la zona para disminuir en su máximo grado la utilización de vehículos privados para favorecer la eficiencia energética de la localidad.

Ya se dispone de itinerarios peatonales suficientes para garantizar el acceso a pie de los usuarios de las nuevas instalaciones, por lo que no se estima conveniente realizar ninguna medida correctora en este aspecto.

El propio edificio contará con todas las instalaciones exigidas según el CTE-DB-HE que contribuirá a mejorar la eficiencia energética de la zona.



5. MEMORIA ECONÓMICA

a. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En virtud de lo establecido en el artículo 85.3 del RG-Lista, el cual establece que, al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:

1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

En todo caso la urbanización e infraestructuras derivadas del cambio de uso que se pretende se mantienen sin modificar, por lo que no se generan costes añadidos ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, por lo que se trata de una actuación económicamente viable.

2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Nos encontramos ante un suelo urbano destinado a uso residencial, con todas las infraestructuras necesarias para el uso que se pretende, por lo que se consideran éstas suficientes y adecuadas, no siendo necesario adaptar las mismas para su uso productivo y no suponiendo así un sobre coste para la localidad.

En base al artículo 62 de la LISTA dentro el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica.

Se muestra a continuación una comparación de los gastos derivados de construcción actualmente prevista para el suelo existente con respecto a la propuesta, indicando en su caso si produce una ganancia o una pérdida a efectos de recaudación municipal.

Para ello utilizaremos la tabla de baremos con los coeficientes establecidos para el valor de las construcciones, suponiendo un valor de referencia catastral base constante.

REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS
PASEO DE LA CARDONCHA N° 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2. EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3. GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1. EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2. EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3. GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3. EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1. USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,38	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2. ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
2 INDUSTRIAL	2.1. NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1. FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2. FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3. ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2. GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1. GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2. APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1. ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2. ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
3 OFICINAS	3.1. EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1. OFICINAS MÚLTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		3.1.2. OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2. EDIFICIO MIXTO	3.2.1. UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2. UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3. BANCA Y SEGUROS	3.3.1. EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		3.3.2. EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05

Para la tipología 1.2.1 (Vivienda unifamiliar de carácter urbana – edificación aislada o pareada), tomando como referencia una categoría de edificación “4”, obtenemos un coeficiente de 1,25.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4 COMERCIAL	4.1. COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1. LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2. GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2. COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1. EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2. EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3. MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1. MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2. HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1. CUBIERTOS	5.1.1. DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2. PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2. DESCUBIERTOS	5.2.1. DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2. PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3. AUXILIARES	5.3.1. VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, ETC.	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		5.4. ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
6 ESPECTÁCULOS	6.1. VARIOS	6.1.1. CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2. DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	6.2. BARES MUSICALES, SALAS DE FIESTAS, DISCOTECAS	6.2.1. EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2. UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.3. CINES Y TEATROS	6.3.1. CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2. TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1. CON RESIDENCIA	7.1.1. HOTELES, HOSTALES, HOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2. APART-HOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2. SIN RESIDENCIA	7.2.1. RESTAURANTE	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2. BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3. EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1. CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,80	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2. EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00

Para la tipología 4.2.1 (Comercios en edificio exclusivo – en una planta), siendo ésta la que más se asemeja al uso de centro docente, tomando como referencia una categoría de edificación “4”, igual a la anterior, obtenemos un coeficiente de 1,60.



Tomando en cuenta los dos valores anteriores se observa que al modificar el uso de la parcela se obtiene una ganancia a favor de las arcas municipales de 0,35 puntos, por lo que la propuesta reflejada en el presente estudio de ordenación urbana conlleva a una mejora a nivel económico que favorece a la localidad.

Dado el alcance se justifica la innecesidad de unas previsiones de programación económicas financieras, ya que la clasificación de los terrenos es inmediata y no son necesarios trabajos de urbanización o transformación del suelo, por lo que no se produce coste económico. De igual manera no es necesario el redactar informe de sostenibilidad económica y memoria de viabilidad económica por el mismo motivo.

El alcance de la presente modificación no altera la sostenibilidad económica de la Normativa Urbanística Vigente de la localidad de Las Gabias. Los únicos costes derivados de la modificación propuesta son los meros gastos, ya sufragados por el promotor, de honorarios técnicos profesionales para la redacción de los instrumentos necesarios para la tramitación administrativa de la modificación de la ordenación.

En cuanto a las determinaciones de programación, según lo establecido en el artículo 92.1 y 92.2 del RGLISTA.

1. *Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.*

Las fases de ejecución para este tipo de intervención, así como el plazo para su terminación son los siguientes.

1. Licencias (3 meses)
2. Servicios (Ya ejecutados)
3. Urbanización (Ya ejecutada)
4. Ejecución de las obras de edificación (14 Meses)

2. *Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.*

Se suspenderá el otorgamiento de dicha licencia hasta la aprobación definitiva de este estudio de ordenación.

El plazo para la ejecución de la transformación urbanística será únicamente el tiempo transcurrido para la tramitación administrativa por parte del Excmo. Ayuntamiento de Las Gabias y las autoridades competentes, ya que no existen obras de urbanización ni acondicionamiento de los terrenos al estar totalmente urbanizados y aptos para su nuevo uso, estimándose el mismo en 14 meses.

b. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En virtud de lo establecido en el artículo 85.3 del RG-Lista, el cual establece que, al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los



artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:

1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

Se muestra a continuación un resumen de los parámetros urbanísticos básicos previos y propuestos:

	PLAN PARCIAL PEDRO VERDE - 1984 (RESIDENCIAL ZONA 4)	USO PROPUESTO EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO PEDRO VERDE
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Vivienda unifamiliar aislada	Edificación aislada
PARCELA MÍNIMA	750	750
OCUPACIÓN PB	17%	40%
OCUPACIÓN P1	17%	-
EDIFICABILIDAD	1,00 m³/m²	0,40 m²/m²
Nº PLANTAS	2	1

Si bien existe un leve incremento de la edificabilidad existente, debido al uso propuesto resulta un decrecimiento poblacional de 5 habitantes, debido a su nuevo uso (docente).

Esta modificación no supone en ningún caso la modificación de las redes públicas existentes, manteniéndose las infraestructuras preexistentes tras la modificación.

En cuanto a la utilización del suelo, existe un incremento considerable de la ocupación que permitirá la implantación del proceso productivo en un mismo nivel, mitigando el incremento de la demanda energética y por tanto, los costes de conservación de la infraestructura existente al no ser necesaria la implantación de ascensores o elevadores para su nuevo uso.

En cuanto al vuelo, las nuevas condiciones urbanísticas presentan un valor idéntico para la altura del futuro edificio, por lo que no se ve alterado.

Las condiciones urbanísticas actuales permiten la utilización del subsuelo para una intervención constructiva de plantas sótano o semisótano, mientras que con la nueva propuesta no se intervendrá en el mismo, facilitando así su conservación y mantenimiento.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.



Los gastos generados de la transformación urbanística que se pretende corresponderán al promotor del presente documento, D. Félix S M, siendo éstos el costo de los honorarios técnicos de la redacción de la documentación técnica necesaria para ello, así como las posibles tasas e impuestos municipales.

No existen costes de urbanización ya que las infraestructuras necesarias para el nuevo uso ya se encuentran ejecutadas.

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de ésta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Es responsabilidad del promotor del presente documento, D. Félix S M, el análisis de la inversión que pretende realizar, el cual asume económicamente viable dada la escasez de centros similares en la localidad y la gran demanda debido al crecimiento del municipio en los últimos años.

Según información facilitada por el promotor, éste cuenta con el patrimonio o la solvencia necesaria para acometer las actuaciones que se pretende, garantizando el menor impacto posible en el su patrimonio personal.

No se prevé la participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, más que para dar suministro a la futura edificación.

4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

Dado que la actuación propuesta da como resultado una actividad económica, ésta cuenta con un horizonte temporal mucho mas favorable que la simple construcción y su posible venta de una edificación residencial, generando anualmente beneficios económicos anualmente hasta el fin de su vida útil, por lo que se considera una actuación económicamente viable.

5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

El mantenimiento de las redes públicas e infraestructuras se mantiene inalterado tras la ejecución de la transformación, por lo que no supone un aumento en el coste de éstas.



NORMATIVA URBANÍSTICA

1. PREVISIONES DE ORDENACIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

a. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

A.- PARCELAS RESULTANTES.

La parcela resultante tiene una superficie de 1.641,88 m².

B.- ORDENANZAS.

Las ordenanzas de aplicación serán las establecidas en la nueva calificación denominada **EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO PEDRO VERDE**.

Las Condiciones propuestas a que se refiere el apartado anterior se pueden resumir en lo siguiente:

- Uso dominante.
 - o Equipamiento privado – Docente (Guardería y preescolar).
- Usos compatibles:
 - o Deportivos o servicios ligados a la actividad docente
 - o Docente (primaria, secundaria y formación profesional)
 - o Residencial para conserje, guarda o encargado
 - o Terciario
 - o Aparcamientos
- Usos prohibidos:
 - o Residencial unifamiliar
 - o Residencial plurifamiliar
 - o Residencial público
 - o Industrial
 - o Sanitario
- Tipología: Edificación aislada.
- Condiciones particulares de parcelación. Se fija la parcela mínima en 750m.
- Ocupación de parcela. La ocupación máxima en planta baja será de un 40% de la superficie de la parcela neta.
 - Altura y número de plantas. El número de plantas será de una (1) con una altura máxima de siete metros (7,00m).
 - Edificabilidad máxima. La edificabilidad se fija en 0,40 m²/m²

Para el resto de condiciones no reflejadas se regirá por lo establecido en las condiciones generales de las NNSS de Las Gabias.

**b. INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

A continuación, se calcula el aprovechamiento urbanístico preexistente y propuesto con la actuación, de acuerdo con las definiciones del artículo 52 del RG-LISTA, estableciendo los coeficientes de ponderación en función de los usos y tipologías previstos en la nueva ordenación. Conforme a dicho artículo, los coeficientes vendrán determinados por la relación entre el valor de repercusión del coste del suelo para cada uso y tipología y el mismo valor referido a una edificación unifamiliar de vivienda libre. Adicionalmente, los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer justificadamente otros coeficientes para considerar las circunstancias especiales del ámbito que pueden afectar al contenido económico de los suelos, tales como su localización o las cargas extraordinarias de urbanización que se prevean.

		Parámetros Urbanísticos del Área Homogénea	
		Existentes (NNSS)	Propuestos
	Superficie Área Homogénea	1.674,11 m²s	1.674,11 m²s
	Superficie Parcelas Lucrativas	1.674,11 m²s	1.674,11 m²s
EDIFICABILIDAD	Edificabilidad Lucrativa Residencial	(1,00 m³/m²s) 552,45 m²t	0 m²t
	Edificabilidad Lucrativa no Residencial	0 m²t	(0,40 m²t/m²s) 669,64 m²t
	Edificabilidad Lucrativa Total	552,45 m²t	669,64 m²t
	Incremento de Edificabilidad		117,19 m²t
POBLACIÓN	Número de viviendas (a razón de 100 m²t res/viv)	2 viviendas	0 viviendas
	Incremento de Población (a razón de 2,4 hab/viv según DA1ª RG-LISTA)		- 5 habitantes (reducción)
USO	Uso Pormenorizado	Residencial Zona 4 PP "Pedro Verde"	Equipamiento docente Privado Pedro Verde
APROV.	Coefficiente de aprovechamiento	1,00	1,0217
	Aprovechamiento Objetivo	552,45 uas	684,17 uas
	Incremento de aprovechamiento		131,72 ua
CESIONES	Sistema General de Espacios Libres		
	Estándar de SGEL/hab existente en el municipio	5,91 m²/ha	5,91 m²/ha
	Cesión de SGEL necesaria en base al incremento poblacional para mantener el estándar (art 82.3 RG-LISTA)		0 m²s
	Cesión de SG Espacios Libres		0 m²s
	Sistema Local		
	Nivel Dotacional Objetivo por m² edif. de la zona de suelo urbano (art 78.2.a)1º RG-LISTA)	-	
	Nivel Dotacional Objetivo por habitante de la zona de suelo urbano (art 78.2.a)1º RG-LISTA)	-	
	Cesión de SL precisa en base al incremento de población o de edificabilidad para mantener nivel dotacional (art 82.5 RG-LISTA)		0 m²s
	SL previsto		0 m²s
	Parcela lucrativa		
	10% del incremento de aprovechamiento		13,17 uas
	Parcela lucrativa de cesión municipal prevista		- Sup suelo: 32,23 m² - Edificabilidad: 12,89 m²t - Aprovechamiento: 13,17 uas



c. RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Según lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 28, se hace constar que:

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente. En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

La parcela bruta existente objeto del presente documento tiene una superficie de 1.674,11 m².

d. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Para la ejecución del planeamiento se atenderá en lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Las fases de ejecución para este tipo de intervención, así como el plazo para su terminación son los siguientes.

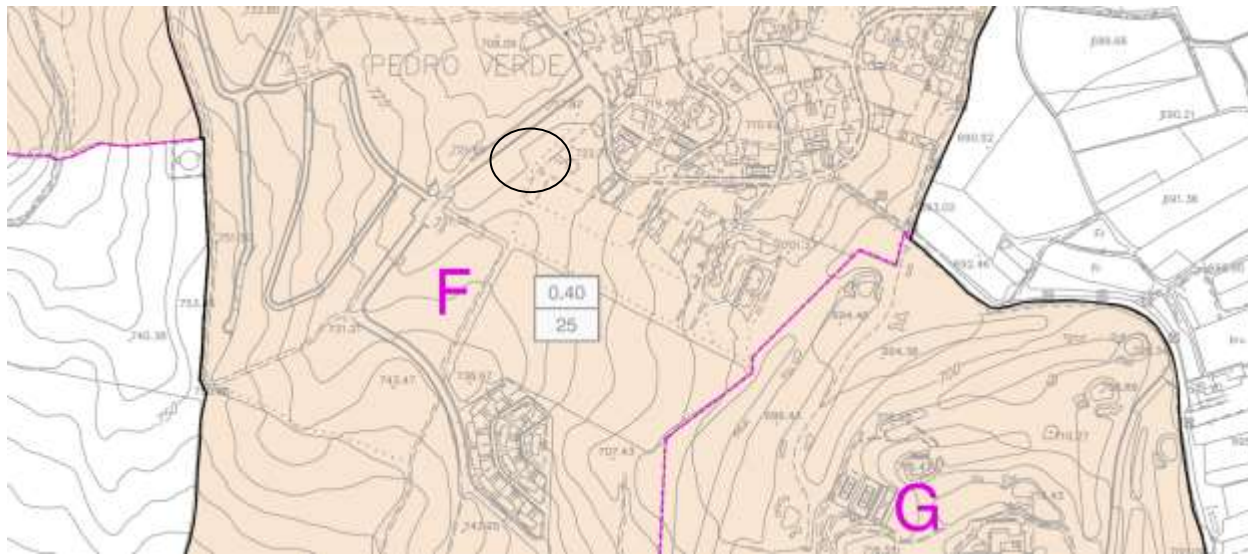
1. Licencias (3 meses)
2. Servicios (Ya ejecutados)
3. Urbanización (Ya ejecutada)
4. Ejecución de las obras de edificación (14 Meses)

Teniendo en cuenta que no son necesarias obras de urbanización y servicios para la transformación urbanística que se pretende, se estima una duración de todo el proceso, tanto urbanístico como edificatorio, de 17 meses.

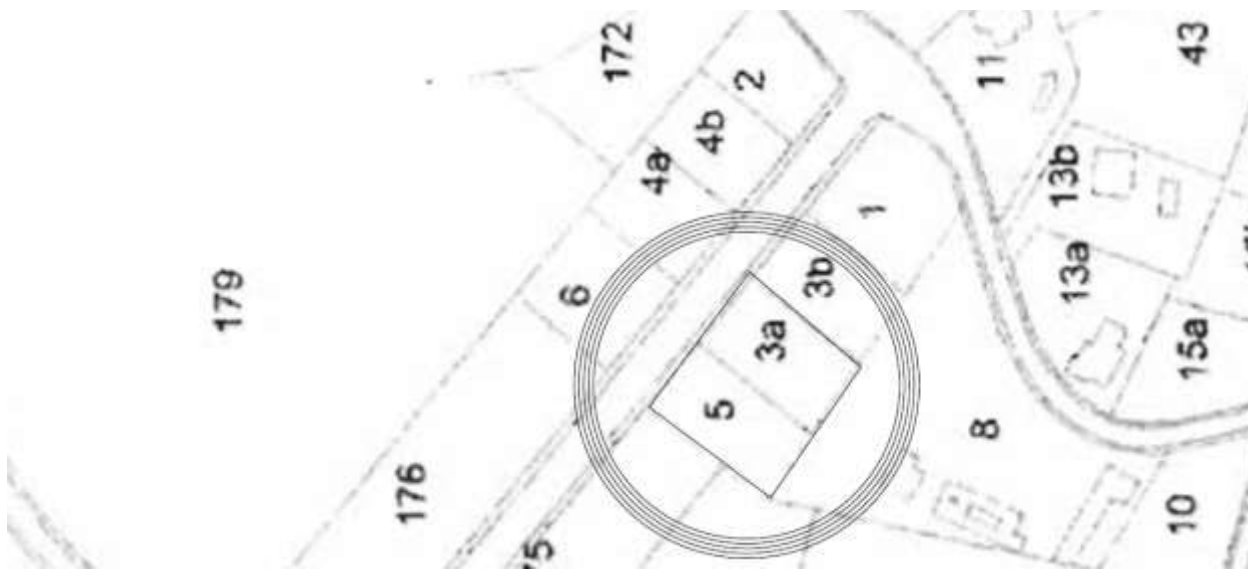


e. DEFINICIÓN DE ÁREA HOMOGÉNEA

Las parcelas pertenecen a la zona homogénea delimitada como sector F en el PGOU de Las Gabias, adaptación parcial a la LOUA, con una edificabilidad global de 0,40 y una densidad Viv/ha de 25.



El área homogénea del presente estudio de ordenación son las parcelas de actuación afectadas por el mismo, tal y como se muestra a continuación.





5. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA

La actuación propuesta da como resultado la cesión de una parcela lucrativa de 32,23 m², que se incorporará a la parcela medianera, actualmente propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Las Gabias, para regularizar y ampliar la misma, aumentando así los espacios públicos libres de la zona y mejorando la malla urbana cercana.

Queda por tanto justificada la mejora urbana de la actuación mediante el aumento de espacios públicos libres de la localidad.

6. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS PREVIA Y PROPUESTA

	PLAN PARCIAL PEDRO VERDE - 1984 (RESIDENCIAL ZONA 4)	PROPUESTA PARA USO PROPUESTO (EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO PEDRO VERDE)
TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Vivienda unifamiliar aislada	Edificación aislada
PARCELA MÍNIMA (N)	750	750
OCUPACIÓN PB (N)	17%	40%
OCUPACIÓN P1 (N)	17%	-
EDIFICABILIDAD (N)	1,00 m ³ /m ²	0,40 m ² /m ²
Nº PLANTAS (N)		1
ALTURA MÁXIMA (N)		7m
RETRANQUEOS A FACHADA (N)		3m
RETRANQUEOS A LINDEROS (N)		3m
TRATAMIENTO CERCAS DE PARCELA (N)		Se dispondrá una cerca de parcela en fachadas con materiales opacos hasta una altura máxima de 1,80 m, pudiendo intercalar o completarse hasta una altura de 3,00 m con materiales translúcidos. La cerca de la medianería que linda con el espacio libre público tendrá tratamiento de cerca de fachada. Los cerramientos de parcela en el resto de medianerías se realizarán con materiales opacos hasta una altura máxima de 2,00m, medidos desde la rasante natural del terreno.
CONDICIONES ESTÉTICAS (D)		Se establece el uso de colores tradicionales tanto blanco, añil, almagra, ocre, tierras, albero, etc. para fachadas y tapias



CARTOGRAFÍA

1. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

1. Situación y urbanístico actual.



2. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

2. Propuesta transformación urbanística.
3. Parcela y cesiones.
4. Vegetación
5. Plano sustitutivo



ANEXOS

1. CUMPLIMIENTO ART. 50 DE LA LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración

2. DIAGNÓSTICO DEL PAISAJE

De acuerdo con el artículo 37 de la LISTA, donde se recogen las determinaciones para la protección del paisaje, los instrumentos de ordenación deberán integrar el paisaje, entendido éste como la *parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos. El paisaje debe integrarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y ser tenido en cuenta para la consecución de los objetivos de calidad paisajística. Para ello, los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, con el contenido mínimo que se recoge en el apartado 4 de dicho artículo.*

4. Los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, que tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.

Las parcelas implicadas presentan un predominio total de la vegetación ruderal propia de los espacios suburbanos, como suele corresponder a las parcelas urbanas y urbanizadas que aún no se han edificado. Esta vegetación resulta de acusado carácter nitrófilo y entre las especies predominantes abundan el estramonio (*Datura stramonium*), el diente de león (*Taraxacum officinale*) y la cerraja (*Sonchus oleraceus*).

Ninguna de estas especies está protegida ni tiene un gran valor ambiental, de forma que su sustitución por las especies que dominarán el espacio de la parcela no edificado destinado a zona de recreo se considerará muy oportuna si se selecciona especies propias de la zona.

En las inmediaciones nos encontramos con dos tipos diferenciados de edificaciones, por un lado viviendas unifamiliares aisladas, de características similares a las que se pretenden establecer en el presente documento y por otro lado una construcción singular de equipamiento destinada a educación primaria, también muy similar a la pretendida, por lo que la actuación de transformación urbanística reflejada en el presente documento se considera, no solo es compatible con el ámbito paisajístico existente, si no favorable, ya que complementa el equipamiento próximo.



Fotografía 1. Zona de actuación

b) Criterios generales o zonales de integración paisajística.

Se tomará como criterio general de integración paisajística la implantación de las especies autóctonas antes mencionadas en las zonas ajardinadas, complementadas con otras especies como el pino y otra arboleda de crecimiento rápido para dotar de vegetación temprana a la edificación, así como la creación de una edificación de características similares a las que podría haberse construido con las condiciones urbanísticas actuales para así no romper con el esquema paisajístico de la zona.

Se acompaña a continuación una relación fotográfica de inmuebles de la zona para identificar la tipología constructiva existente:



Vivienda medianera



Vivienda cercana



Colegio CEIP El Torreón (vista 1)



Colegio CEIP El Torreón (vista 2)

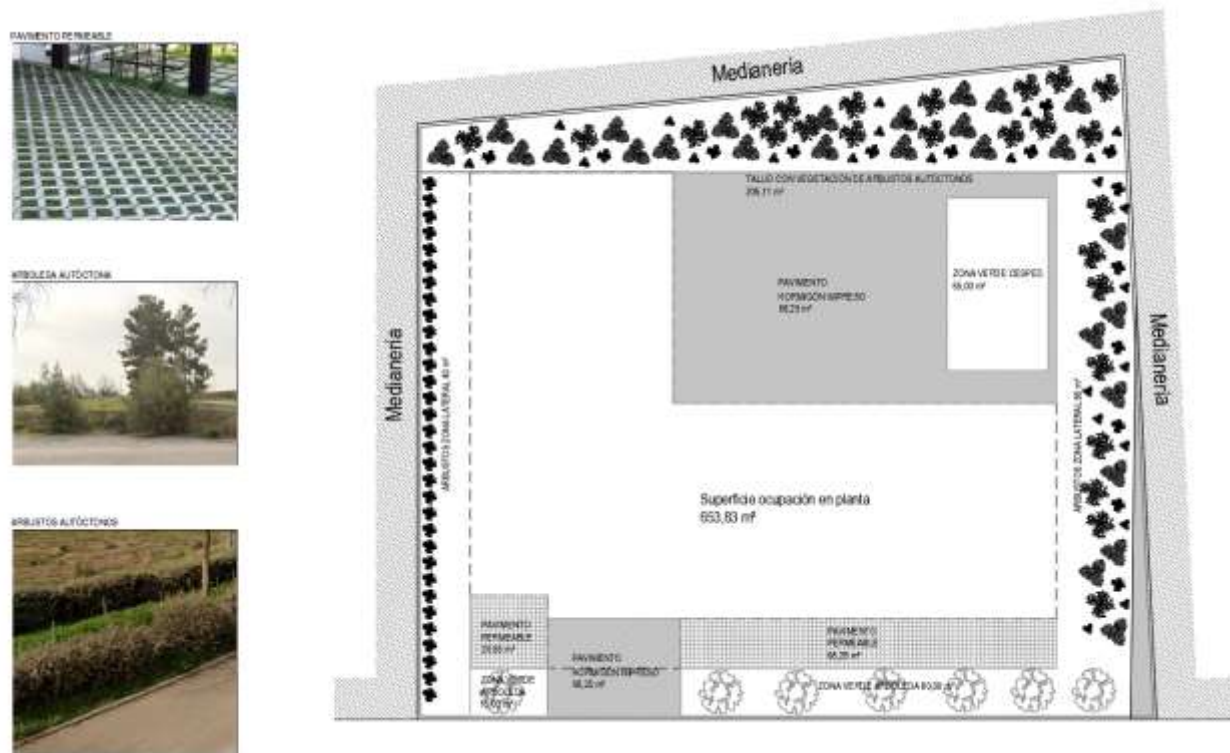


Colegio CEIP El Torreón (vista 3)

c) Identificación de actuaciones de intervención dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.

Las parcelas de intervención se encuentran actualmente en un estado semidesértico, con especies de secano y con zonas bastante degradadas. Con la intervención propuesta conseguirá una mejora sustantiva tanto por disponerse nuevas especies, como por aumentar la cantidad y el cuidado de las ya existentes, por lo que se llevará a cabo una regeneración considerable del entorno y una mejora de la visibilidad e integración visual de la zona.

REFUNDIDO II - ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA **MODIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE DOS PARCELAS**
PASEO DE LA CARDONCHA Nº 5-7, LAS GABIAS (GRANADA)



Implantación de vegetación y zonas verdes



Edificación propuesta



Igualmente, establece el apartado 5 del mismo artículo que los instrumentos, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán las determinaciones para preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción. Estas determinaciones integrarán las actuaciones de transformación urbanística en la morfología del paisaje, definiendo adecuadamente la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar. Así mismo, establecerán medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

5. Los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a los siguientes criterios.

a) Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor y especialmente: los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos históricos y de elementos patrimoniales y el entorno de los recorridos escénicos.

Para garantizar la integración paisajística, se emplearán principalmente especies vegetales autóctonas en las zonas ajardinadas. Se complementarán con pinos y otras especies de rápido crecimiento para acelerar la vegetación y armonizar la nueva construcción con el entorno existente.

b) Integrarán las actuaciones de transformación urbanística en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

La nueva edificación se concebirá como una continuación natural del tejido urbano existente, respetando los patrones de altura, alineación y tipología constructiva característicos de la zona.

c) Establecerán medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan y para recuperar los paisajes deteriorados.

Se establecerá un seguimiento riguroso de las medidas ambientales, con el objetivo de verificar su correcta implementación y eficacia.

3. CÁLCULO VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR LIBRE

Para el cálculo del valor de repercusión del suelo para vivienda unifamiliar libre se utilizará el método de comparación al existir testigos suficientes de parcelas similares a las parcelas objeto del presente estudio de ordenación, estableciendo así un valor real para el uso existente de las parcelas.

DIRECCIÓN DE LA PARCELA

Paseo de la Cardoncha nº 5-7, Las Gabias (Granada)

SUPERFICIE

Superficie parcela: 1.674,11 m²



COMPARABLES MÉTODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	m²	V.VENTA	COEF.
T01	Calle Campo de golf nº 13	18110	Parcela urbana	3.582	41,60	1,071
T02	Paseo Pedro Verde	18110	Parcela urbana	6.528	48,25	1,081
T03	Paseo de los Barrancones	18110	Parcela urbana	1.000	120,00	0,980
T04	Paseo Cerro de los Piñones	18110	Parcela urbana	1.000	90,00	0,980
T05	Paseo de los Barrancones	18110	Parcela urbana	1.000	110,00	0,980
T06	Paseo de la Cresta nº 8	18110	Parcela urbana	1.207	86,99	0,970

Precio homogeneizado por m², **82,45 €**

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Entorno	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Urbanización	1,03	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
Superficie	1,04	1,06	0,98	0,98	0,98	0,97

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

Se ha procedido en primer lugar a la depuración del conjunto de inmuebles de los que se poseen datos en nuestras bases, seleccionando un subconjunto de testigos cuyas Características se conocen y no responden a situaciones anómalas.

De los inmuebles comparables, por uso y tipología se han seleccionado en primer lugar los correspondientes a la misma zona; sólo en el caso de no poder completar seis testigos en la misma zona se utilizan testigos de zonas similares, de características homogéneas con la de tasación.

A continuación se ha procedido a homogeneizar la muestra, para lo que se han considerado los siguientes parámetros y coeficientes:

CARACTERÍSTICAS	M ó P	MM ó PP
Entorno (situación)	± 5%	± 10%
Urbanización (otros)	± 2%	± 4%
Superficie (superficie relativa)	± 6%	± 12%



4. CÁLCULO VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO PARA EQUIPAMIENTO PRIVADO DOCENTE

Para el cálculo del valor de repercusión del suelo para equipamiento privado docente se utilizará el método de comparación, valorando el uso comercial existente en la zona, ya que es el uso que más se asemeja al que se propone, obteniendo así un valor de venta al que posteriormente se le deducirá el valor de la construcción que se calculará por el método residual.

VALOR DE VENTA MÉTODO COMPARACIÓN

DIRECCIÓN DE LA PARCELA

Paseo de la Cardoncha nº 5-7, Las Gabias (Granada)

SUPERFICIE

Superficie parcela: 1.674,11 m²

COMPARABLES MÉTODO DE COMPARACIÓN (€/m²)

REFERENCIA	DIRECCIÓN	C.P.	TIPOLOGÍA	m ²	V.VENTA	COEF.
T01	Calle Nuestro Padre Jesus nº 7	18110	Local comercial	101	1.088,12	0,98
T02	Calle Molino nº 20	18110	Local comercial	185	1.138,46	1,00
T03	Calle Progreso	18110	Local comercial	342	1.111,68	1,02
T04	Calle Cañada Real	18110	Local comercial	76	1.046,05	0,98
T05	Calle San Francisco	18110	Local comercial	198	1.215,55	1,02
T06	Calle Acera de la Virgen nº 24	18110	Local comercial	140	713,75	1,00

Precio homogeneizado por m², **1.052,89 €**

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

CONCEPTO	T01	T02	T03	T04	T05	T06
Entorno	0,98	1,00	1,02	0,98	1,02	1,00

CRITERIOS DE HOMOGENEIZACIÓN

Se ha procedido en primer lugar a la depuración del conjunto de inmuebles de los que se poseen datos en nuestras bases, seleccionando un subconjunto de testigos cuyas Características se conocen y no responden a situaciones anómalas.

De los inmuebles comparables, por uso y tipología se han seleccionado en primer lugar los correspondientes a la misma zona; sólo en el caso de no poder completar seis testigos en la misma zona se utilizan testigos de zonas similares, de características homogéneas con la de tasación.



A continuación se ha procedido a homogeneizar la muestra, para lo que se han considerado los siguientes parámetros y coeficientes:

CARACTERÍSTICAS	M ó P	MM ó PP
Entorno (situación)	± 5%	± 10%

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO MÉTODO RESIDUAL

Para calcular el valor del suelo aplicamos el método residual estático, ya que se trata de un suelo urbano consolidado por la urbanización, en el que es posible acometer la edificación en un plazo inferior a un año.

Siguiendo el procedimiento del método residual estático tenemos:

1.- Determinación de la promoción inmobiliaria más probable

Como conocemos el proyecto de edificación, verificamos que éste se corresponde con un equipamiento privado docente, el cual se puede asemejar a comercial.

El solar está situado en una zona residencial; por tal motivo, el proyecto de edificación ha recogido esta circunstancia y, en consecuencia, los parámetros considerados son los siguientes:

Superficie solar: 1.674,11 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0,40 m² techo/m²suelo.
Edificabilidad total: 684,17 m² techo.

2.- Estimación de los costes de construcción y gastos de la promoción

Coste de ejecución material. Para establecer el coste de ejecución material los módulos del colegio de arquitectos de Granada para el año 2024

Comercial con distribución: 640 €/m²c. x 0,95 = 608 €/m²

Gastos generales y beneficio industrial: 19% sobre el coste de ejecución material.

Honorarios profesionales: 7,0% sobre el coste de ejecución material

Gastos fiscales: 6,0% sobre el coste de ejecución material, según el siguiente desglose:

Licencia de obra: 1,00%
Impuesto de construcciones, instalaciones y obras: 3,8%
Licencia 1ª ocupación: 1,00%
Escritura obra nueva: 0,20%



Gastos de promoción: 7,00% sobre el coste de ejecución material según el siguiente desglose:

Aranceles notario y registro: 1,00%
Seguro daños materiales: 2,00%
Gastos de administración: 4,00%

Los honorarios profesionales, gastos fiscales y gastos de promoción inherentes a la construcción anteriormente indicados, representan un porcentaje del 20,00% sobre los costes de ejecución material.

Gastos de urbanización: no tiene

Gastos de financiación: se estiman unos gastos del 3% sobre las ventas.

1.- Uso comercial: coste de repercusión.

E_M	= Ejecución material.	608 €/m ² c
$G_G + B_I$	= Gastos generales y beneficio industrial (19% s/EM).	115,52 €/m ² c
$H_H + T$	= Honor. Profesionales y gastos: fiscales y promoción (20,00% s/EM).	121,60 €/m ² c
Gastos de financiación		18,24 €/m ² c

VALOR DEL SUELO ($F = V_s$) $F = VM \times (1-b) - \sum C_i$

VM = Valor de Venta del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno. (0,10)

$\sum C_i$ = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

TOTAL COSTE DE REPERCUSIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: 845,12 €/m²

$F = 1.052,89 \text{ €} \times (1 - 0.10) - 863,36$

COSTE DE REPERCUSIÓN DEL SUELO USO COMERCIAL: 84,24 €/m²



5. CÁLCULOS INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Establecemos el coeficiente de homogeneización 1,00 para el valor de repercusión del suelo de vivienda unifamiliar libre, el cual es, según cálculos anexos de 82,45 €/m².

Por lo tanto al establecer un valor de repercusión del suelo para uso comercial (el cual se asemeja a equipamiento privado) de 84,24 €/m², obtenemos un coeficiente de homogeneización de 1,0217

CÁLCULO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y CESIÓN

Al reflejarse la edificabilidad para el tipo de suelo actual en m³/m² se realizará el cálculo del aprovechamiento teniendo como referencia la altura de la edificación (3,00m), por tanto:

- Sup. edificabilidad actual: $1.674,11 \text{ m}^2 \times 0,33 = 552,45 \text{ m}^2$
- Superficie edificabilidad propuesta: 669,64 m²

Coeficiente homogeneización vivienda unifamiliar libre: 1,00

Coeficiente homogeneización equipamiento (comercial): 1,0217

- Edificabilidad m²t residencial: 552,45 m²t → 552,45 uas
- Edificabilidad propuesta equipamiento (terciario): 669,64 m²t → 684,17 uas

Incremento aprovechamiento: 131,72 uas

10% incremento de aprovechamiento: 13,17 uas

Cesión edificabilidad: 13,17 uas / 1,0217 = 12,89 m²t

Cesión parcela lucrativa: 12,89 m²t / 0,40 = 32,23 m²

SE REALIZARÁ UNA CESIÓN PARA SUELO PÚBLICO DE 32,23 m².

PARCELA RESULTANTE: 1.641,88 m²

LA DELIMITACIÓN DE LA POSIBLE SITUACIÓN DE LA CESIÓN SE DEFINE EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

La urbanización, en cuanto a la cesión que se ejecutará, será de carácter público, y su conservación será llevada a cabo por el Excmo. Ayuntamiento de Las Gabias. Ésta se agrupará a la parcela pública medianera propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Las Gabias.



RESUMEN EJECUTIVO

OBJETIVOS

El presente resumen ejecutivo se redacta conforme al artículo 85.e) y 94.c) de la RGLISTA, a instancias de Félix S M

El fin del estudio de ordenación es el de modificar el uso residencial de las parcelas sitas en Paseo de la Cardoncha n° 5 y 7 de la localidad de Las Gabias, Granada, transformándolo en uso equipamiento y dotándolo de una mayor ocupación y edificabilidad.





PRINCIPALES ASPECTOS Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

Las condiciones que se ven afectadas por el presente estudio de ordenación son las de uso, ocupación y edificabilidad, viéndose afectado el aprovechamiento de la parcela, quedando los parámetros modificados de la siguiente manera:

USO PROPUESTO EQUIPAMIENTO DOCENTE PRIVADO PEDRO VERDE

TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Edificación aislada
PARCELA MÍNIMA	750
OCUPACIÓN PB	40%
OCUPACIÓN P1	-
EDIFICABILIDAD	0,40 m²/m²
Nº PLANTAS	1
ALTURA MÁXIMA	7m
RETRANQUEOS A FACHADA	3m
RETRANQUEOS A LINDEROS	3m
TRATAMIENTO CERCAS DE PARCELA	Se dispondrá una cerca de parcela en fachadas con materiales opacos hasta una altura máxima de 1,80 m, pudiendo intercalar o completarse hasta una altura de 3,00 m con materiales translúcidos. La cerca de la medianería que linda con el espacio libre público tendrá tratamiento de cerca de fachada. Los cerramientos de parcela en el resto de medianerías se realizarán con materiales opacos hasta una altura máxima de 2,00m, medidos desde la rasante natural del terreno.
CONDICIONES ESTÉTICAS	Se establece el uso de colores tradicionales tanto blanco, añil, almagra, ocre, tierras, albero, etc. para fachadas y tapias

ÁMBITO

Se adjunta plano de situación donde se define la parcela afectada por el presente estudio de ordenación.

PLAZO

Este documento urbanístico se redacta para la concesión de la licencia de obras para la construcción de un centro infantil en Paseo de la Cardoncha nº 5-7 de la localidad de Las Gabias.

Se suspenderá el otorgamiento de dicha licencia hasta la aprobación definitiva de este estudio de ordenación.



El plazo para la ejecución de la transformación urbanística será únicamente el tiempo transcurrido para la tramitación administrativa por parte del Excmo. Ayuntamiento de Las Gabias y las autoridades competentes, ya que no existen obras de urbanización ni acondicionamiento de los terrenos al estar totalmente urbanizados y aptos para su nuevo uso, estimándose el mismo en 14 meses