



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Urbanismo Obras Públicas y Licencias

Expte. nº.- 2025/16800Y. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN CALLE ARABIAL Nº 59

INFORMACIÓN PÚBLICA PARA ALEGACIONES AL ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN CALLE ARABIAL 59, RESIDENCIA CARMEN MÉNDEZ

INFORMACIÓN PÚBLICA PARA ALEGACIONES AL ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN CALLE ARABIAL 59, RESIDENCIA CARMEN MÉNDEZ

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

Que mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de octubre de 2025, se aprobó el proyecto e inicial de Estudio de Ordenación en calle Arabial 59, Residencia Carmen Méndez, cuyo texto íntegro es el siguiente:

“Visto expediente núm. 2025/16800Y de Urbanismo relativo a la aprobación de proyecto e inicial de Estudio de Ordenación en calle Arabial 59, Residencia Carmen Méndez. (Expte. SIM 21612/2023), de conformidad con la normativa urbanística vigente, el documento técnico, así como los informes técnicos, jurídico y resolución sectorial que obran en el expediente, se informa lo siguiente:

Tras diversos trámites y de conformidad con la documentación técnica presentada por la promotora, la Administración autonómica competente en materia de medio ambiente, dicta resolución, fechada el día 7 de mayo de 2025, donde acuerda: “Que el Estudio de Ordenación para mejora urbana de Residencia de estudiantes “Carmen Méndez” ubicada en la Calle Arabial n.º 59 de la ciudad de Granada no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica”, enumerando una serie de condiciones o medidas ambientales.

En consecuencia, la Congregación de misioneras Hijas del Corazón de Jesús, a través de su representación, presenta, con fecha de registro de entrada 2 de octubre de 2025, documento para aprobación inicial de estudio de ordenación (2025.10.01) para actuación de transformación urbanística de mejora urbana consistente en cambio de uso urbanístico pormenorizado e incremento de edificabilidad en parcela sita en c/ Arabial, nº 59, de Granada.

Del contenido del resumen ejecutivo obrante en el estudio de ordenación (2025.10.01), se desprende:

- Objeto: “Actuación de transformación urbanística de “mejora urbana” para ampliar la residencia de estudiantes “Carmen Méndez” con la calificación de residencial singular-residencia comunitaria”
- Ámbito: c/ Arabial, nº 59, parcela catastral 6044101.
- Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias: acorde a términos legales

Con fecha 21 de octubre de 2025, el Responsable de planeamiento y ordenación emite informe, respecto a este último documento presentado, donde expone:

“Tras valorar inicialmente por parte del Concejal Delegado y la Dirección de Urbanismo que la ordenación propuesta en la presente actuación de transformación urbanística supone una mejora para el bienestar de la población, así como un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística recogidos en los artículos 3 y 4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), se pasa a analizar técnicamente el documento de actuación de transformación urbanística de mejora urbana suscrito por el arquitecto D. Carlos Pfeifer López-Jurado y presentado en registro con fecha 2 de octubre de 2025 en contestación al informe técnico de fecha 6 de agosto de 2025.

La disposición transitoria tercera del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), establece que en suelo urbano consolidado las modificaciones de los

instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística, como es el caso, se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

El artículo 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calificación Ambiental (GICA), establece que los Estudios de Ordenación en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente (requisitos verificados a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental), no se encontrarán sometidos a evaluación ambiental estratégica, por lo que no sería necesaria la elaboración del Avance del Estudio de Ordenación dispuesto en el artículo 101 del Reglamento General de desarrollo de la LISTA.

Con fecha 7 de mayo de 2025 la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente resolvió que el presente Estudio de Ordenación no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica por no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente derivados de su implantación, estableciendo el cumplimiento de una serie de condiciones.

El área homogénea establecida en el Estudio de Ordenación está constituida por la parcela con referencia catastral 6044101VG4164C0001XW, clasificada como suelo urbano y calificada por el PGOU como equipamiento comunitario universitario (corrección de error material cartográfico aprobado con fecha 25 de octubre de 2024). Dicha parcela posee una superficie de 6.444,78 m² y una edificabilidad máxima de 6.444,78 m²t (1m²t/m²s), linda al norte con Camino de Purchil, al este con la calle Arabial y al sur y oeste con el Parque García Lorca.

Puesto que el vigente PGOU no tiene definidas zonas de suelo urbano y, por tanto, tampoco los niveles dotacionales objetivo, en el presente Estudio de Ordenación se identifica como ámbito equivalente de suelo urbano, a los meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente, la zona homogénea (en la que se define el uso, densidad y edificabilidad global) establecida por el Documento de Adaptación a la LOUA del PGOU en la se encuentra incluida. El documento de adaptación estableció para este ámbito el uso global de equipamiento comunitario, una edificabilidad de 1,50 m²c/m²s y una densidad de 0 viviendas/Ha.

Según el POTAUG, el área homogénea se localiza dentro del suelo afectado al sistema de asentamientos de la aglomeración urbana de Granada, que quedan regulados por el Capítulo Segundo, Sección Segunda, artículo 2.8. y siguientes, en el que se establece que la competencia para las determinaciones en cuanto a la clasificación del suelo será del Planeamiento Urbanístico General.

El objeto de la actuación de transformación urbanística de mejora urbana propuesta es cambiar el uso pormenorizado e incrementar la edificabilidad de la parcela en cuestión, pasando de una parcela calificada como Equipamiento Comunitario Universitario (residencia universitaria privada vinculada a la Universidad) con una edificabilidad otorgada por el planeamiento vigente de 1 m²t/m²s, a una parcela calificada como Residencial Singular - Residencia Comunitaria con una edificabilidad de 3 m²t/m²s, que es la correspondiente a una edificación con una altura máxima de seis (6) plantas calificada como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, al ser ésta la edificabilidad de aplicación según el vigente PGOU por encontrarse la parcela dentro de una manzana en la que la calificación dominante no corresponde a ninguna calificación residencial. Dicho cambio de uso e incremento de edificabilidad supone tanto un incremento de residentes como del aprovechamiento urbanístico, precisando por ello de nuevas dotaciones públicas, pero sin la necesidad de reformar o renovar la urbanización, sin perjuicio de que, como resultado de la nueva ordenación, se precisen realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme a lo dispuesto en el artículo 188 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

La actuación propuesta se justifica en la necesidad de ofrecer un servicio adecuado a la población estudiantil no residente en Granada que viene a estudiar en su Universidad, pues el uso de residencia comunitaria ha experimentado una gran demanda en los últimos años debido a su escasez y a la falta de usos residenciales que la cubran. Por ello, se considera necesario sustituir las antiguas edificaciones por construcciones modernas y amplias, que cumplan los requisitos requeridos exigidos a las edificaciones en cuestiones de sostenibilidad, ahorro energético y accesibilidad, proponiendo un incremento de edificabilidad de 2 m²t/m²s con los que asumir parte de las necesidades habitacionales de esta población estacionaria, a la vez de que con dicha actuación se liberarían viviendas actualmente ocupadas por estudiantes para ser destinadas a otro tipo de población.

Como ya se ha reflejado anteriormente, la nueva ordenación propuesta consiste en un edificio residencial singular - residencia comunitaria con una altura máxima de seis plantas, siendo sus condiciones particulares de ordenación las establecidas de forma general por la Normativa del PGOU para la calificación de residencial plurifamiliar en bloques abiertos, actuación que implica un

incremento de 309 residentes (considerando 2,4 habitantes por cada 100 m²t edificables, según se dispone en la disposición adicional primera del RGLISTA para tipologías asimilables a la residencial) respecto a los previstos por el vigente PGOU.

Dicha actuación está sujeta a los deberes de promoción establecidos en el artículo 28 de la LISTA, que son los siguientes:

- Entregar al Ayuntamiento de Granada, con destino al patrimonio público del suelo, el diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico, el cual coincide con el diez por ciento del incremento de edificabilidad propuesto: 1.288,96 m²t. Puesto que esta edificabilidad no permite el desarrollo de parcela independiente según la normativa del vigente PGOU (la edificabilidad asignada a la parcela mínima para esta calificación con una altura de seis plantas sería de 1.500 m²t), la cesión se sustituirá por su equivalente en metálico, cuya valoración se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal requiriendo del informe favorable de los servicios técnicos municipales de la Subdirección de Gestión.

- Entregar al Ayuntamiento de Granada la superficie para sistemas generales de espacios libres y zonas verdes por el incremento de residentes, con el objeto de seguir manteniendo el estándar existente. Dicha superficie se corresponde con 3.297 m²s (309 res x 10,67 m²s/res), la cual se sustituirá por su equivalente en metálico por la imposibilidad física de su materialización en el área homogénea.

Su valoración se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal, requiriendo del informe favorable de los servicios técnicos municipales de la Subdirección de Gestión (la cantidad obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público de Suelo, quedando el Ayuntamiento obligado en el plazo máximo de tres años a obtener el correspondiente sistema general para mantener la proporcionalidad y calidad mediante la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que califique los suelos para tal fin, y con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales sistemas).

- Respecto a las dotaciones locales destacar que el área homogénea se localiza en una zona en la que el uso global es el de equipamiento comunitario, por lo que se encuentra altamente dotada. Se estima que no sería necesario entregar al Ayuntamiento de Granada más superficie para sistemas locales, pues el uso propuesto en el Estudio de Ordenación tendría la consideración de equipamiento comunitario universitario con el actual convenio que tiene suscrito la propiedad con la Universidad de Granada, tal y como se dispone en el artículo 6.1.17.1 del PGOU.

Como se ha expresado con anterioridad, las valoraciones económicas reflejadas en la memoria de sostenibilidad y viabilidad económica incluida en el Estudio de Ordenación requerirán, con anterioridad a su aprobación definitiva, del informe favorable de los servicios técnicos municipales de la Subdirección de Gestión.

Las condiciones de ordenación del área homogénea delimitada en la presente actuación de mejora urbana serán las establecidas en la normativa del PGOU para la calificación de residencial plurifamiliar en bloques abiertos, con las particularidades de que el perímetro de la planta sótano o semisótano podrá variar sensiblemente de la proyección de la edificación sobre rasante, y que no se admitirán como usos complementarios de la edificación el uso no exclusivo de vivienda de carácter plurifamiliar ni tampoco ningún uso pormenorizado industrial.

El área homogénea delimitada en el documento se encuentra dentro de las zonas de afección de carreteras (GR-30) y de servidumbres aéreas de la base militar de Armilla, por lo que tras su aprobación inicial deberán solicitarse los informes sectoriales correspondientes, además de las consultas a las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística, según lo dispuesto en el artículo 105 del RGLISTA. Igualmente habrá de solicitarse informe al Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, tal y como se dispuso en el informe de fecha 7 de mayo de 2025 de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

Por todo lo anteriormente expuesto, considero que la propuesta de ordenación detallada establecida en el presente Estudio de Ordenación es acorde a los objetivos dispuestos en el artículo 69 de la LISTA y las determinaciones del artículo 92 del Reglamento que la desarrolla, por lo que informo en sentido favorable para su aprobación inicial."

Los arts. 12.2 y 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, se dedican a los informes en tal materia en relación con los instrumentos de ordenación urbanística.

La Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (LC), en su art. 16.6, regula el informe en esta materia respecto a instrumentos de ordenación urbanística, que se desarrolla en el art. 21 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento general de carreteras, así como en los arts. 52 y ss. del Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el nuevo Reglamento general de carreteras (RGC), que -derogando el anterior- entrará en

vigor el próximo 30 de octubre de 2025.

El art. 25.4 de Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de aguas (TRLA), contempla el informe en materia hídrica concerniente a actos y disposiciones generales de las entidades locales.

Conforme a la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), todos los instrumentos de planificación general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley.

Según la disposición transitoria tercera, apartado primero, del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, que se ajustará a las disposiciones reglamentarias, respetarán los criterios reglamentarios de sostenibilidad y aplicarán los criterios del art. 82 RGLISTA (con las particularidades señaladas) para determinar las reservas y estándares dotacionales que resulten.

De conformidad con el art. 7 del R. D. Leg. 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLSRU), se entiende como actuaciones de transformación urbanística, las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

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

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

- 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 Instrucción 1/2024 de la Dirección General de ordenación del territorio, urbanismo y agenda urbana, sobre la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, explica (apartado 7.2) que el incremento de aprovechamiento urbanístico se calculará como la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de las parcelas resultantes de la propuesta y el aprovechamiento preexistente (art. 52.5 del RGLISTA), que es aquél que tienen asignadas las parcelas de origen, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la

actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela (correspondiente a una edificación existente en la parcela objeto de la actuación conforme al título habilitante urbanístico con el que se hubiera construido) si éste fuera superior.

De acuerdo con la disposición transitoria tercera, apartado primero, del RGLISTA, las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a los meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente. Las reservas de dotaciones pertenecientes a

los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente. Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al 10% o un incremento de población superior al 20% (art. 27 de la LISTA y art. 82.5 del RGLISTA).

La Instrucción 1/2024 de la Dirección General de ordenación del territorio, urbanismo y agenda urbana, sobre la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de mejora urbana, resalta (apartado 7.4) que el art. 119 del RGLISTA requiere la compensación de la superficie dotacional suprimida cuando la misma forma parte del dominio público y ésta se destina a equipamientos comunitarios básicos (definición 8.e del anexo del Reglamento) o a espacios libres y zonas verdes; y especifica que “No será necesaria la compensación cuando la parcela esté calificada como de equipamiento privado, equipamiento de gestión o cuando la misma, aun estando calificada en el instrumento de planeamiento vigente como dotacional, no () haya sido obtenida por alguno de los mecanismos previstos para su ejecución”.

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

El PGOU (pág. 211 del tomo de Normativa Urbanística) determina los coeficientes de ponderación que relacionan cada uso urbanístico en el suelo urbano en situación normal (suelo urbano consolidado, según la Adaptación Parcial a la LOUA 2008, apartado 2.1.1. de la Memoria Justificativa). Según esto y la interpretación del cuadro de coeficientes de ponderación de usos (BOP nº 76, de 20 de abril de 2011), al uso equipamiento lucrativo (EQLUC) le corresponde 0,67 respecto al residencial singular (por asimilación).

Supone, por tanto, un incremento de aprovechamiento urbanístico en aplicación de los respectivos coeficientes de ponderación (del actual 0,67 del EQLUC se pasaría a 1 del residencial singular, residencia comunitaria, pretendido), además del incremento de edificabilidad perseguido (de 1 m²e/m²s a 3 m²e/m²s), según el aprovechamiento urbanístico preexistente del que parte el documento.

Corresponde al estudio de ordenación (instrumento de ordenación urbanística detallada) la delimitación, establecimiento de la ordenación urbanística detallada y programación de la ATU de mejora urbana (art. 69 de la LISTA y 92 del RGLISTA), que deberá respetar las determinaciones, estrategias y directrices establecidas, en su caso, por el plan general de ordenación municipal o plan

de ordenación urbana, así como los criterios reglamentarios de sostenibilidad. Delimitará -si no lo ha hecho el plan de ordenación urbana- un área homogénea, como ámbito, continuo o discontinuo, sujeto a la actuación de mejora urbana, que incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad o número de viviendas, cambio de uso o tipología, y aquellos otros donde se localicen, si proceden, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse, así como la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias (art. 27.3 de la LISTA y art. 47.4 del RGLISTA).

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

los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia).

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

Tanto los arts. 8 y 9 del R. D. Leg. 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana (TRLSRU), como los arts. 9.1 y 16.3 de la LISTA y art. 9 del RGLISTA reconocen la iniciativa de las Administraciones públicas, la intervención de la iniciativa privada en la ordenación urbanística y el derecho de la propiedad del suelo a participar y promover actuaciones de transformación urbanística. La LISTA, en art. 75.1, atribuye las competencias de tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones al municipio (salvo lo establecido en su apartado segundo, relacionado con el art. 121.2, regla e, del RGLISTA) y, en su art. 80, contempla el impulso de la aprobación de los instrumentos por la iniciativa privada (como hacen también los arts. 98 y 111 del RGLISTA).

El art. 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas (LPACAP), regula la representación del interesado en el procedimiento administrativo, que deberá acreditarse mediante cualquier medio válido en Derecho que deje constancia fidedigna de su existencia.

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

El procedimiento de tramitación, para esta fase, se concreta en:

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

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

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

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

No obstante, este plazo no será inferior a cuarenta y cinco días hábiles cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental (art. 78.3 de la LISTA y art. 104.1 del RGLISTA, en concordancia con el art. 38.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, LGICA, y art. 21.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, LEA). En tal caso, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente.

El anuncio de información pública deberá ser publicado en el boletín oficial correspondiente y en el portal web de la Administración urbanística (art. 83 de la LPACAP, art. 70 ter.2 de la LBRL, arts. 104.1 y 8.1 del RGLISTA). El anuncio señalará el órgano que acuerda la información pública, fecha del acuerdo, instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública, ámbito de aplicación (municipio y provincia), identidad del promotor, duración del período de información público y momento a partir del que se considera iniciado (plazo para formular alegaciones), portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente (debiendo estar en todo caso a disposición de las personas que lo soliciten a través de medios electrónicos en la sede electrónica

correspondiente), sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos, y otros datos exigidos por la legislación sectorial, si procede. La comparecencia en el trámite de información pública no otorga, por sí misma, la condición de interesado. No obstante, quienes presenten alegaciones u observaciones en este trámite tienen derecho a obtener de la Administración una respuesta razonada, que podrá ser común para todas aquellas alegaciones que planteen cuestiones sustancialmente iguales.

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

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

A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir informe preceptivo para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses; entre ellos, las consejerías autonómicas con competencias en materia de minas, energía y patrimonio.

La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones públicas (LPAP), en su art. 189 (con carácter básico), ordena que, sin perjuicio de las publicaciones que fueren preceptivas, la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos.

Cuando se trate de bienes de titularidad de la Administración General del Estado, la notificación se efectuará al Delegado de Economía y Hacienda de la provincia en que radique el bien.

- Habrá de llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios.

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

- Informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos:

La solicitud y su remisión, así como las actuaciones del procedimiento ambiental, se sustanciarán a través de un órgano colegiado de coordinación, según las determinaciones reglamentarias. Tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales, cuanto así lo establezca la citada normativa. Deben 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 la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. No podrá aprobarse definitivamente el instrumento de ordenación urbanística a falta de la solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe desfavorable vinculante o en los casos de silencio en los que no opere la presunción del carácter favorable (pudiendo actuar la Administración competente para la tramitación de acuerdo con lo preceptuado en el art. 78.4 de la LISTA y 106.4 del RGLISTA). Las determinaciones que no puedan aprobarse podrán suspenderse o denegarse conforme a lo previsto en el art. 109.1, en relación con el art. 106.3 in fine, del RGLISTA.

Conforme al art. 79.2 de la LISTA y art. 105.3 del RGLISTA, en consonancia con el art. 22 de la LPACAP, podrá acordarse la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento por el tiempo que medie entre la solicitud de los informes preceptivos y su recepción, así como, en su caso, por el tiempo que medie entre la solicitud de la declaración ambiental estratégica y su formulación.

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

Este informe es vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general; planes parciales de ordenación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, cuyas propuestas de delimitación no estuvieran contenidas en instrumento de ordenación urbanística general; y de planes especiales de ordenación de ámbitos de hábitat rural diseminado, cuando su ámbito no estuviera delimitado en el instrumento de ordenación urbanística general o en su ausencia. Se emitirá en el plazo de tres meses, contado desde el día siguiente a la presentación de la

documentación (ejemplar del instrumento de ordenación urbanística aprobado, completo y diligenciado) en el registro del órgano competente para su emisión, y transcurrido tal plazo sin haberse recibido por el Ayuntamiento, podrá considerarse emitido en sentido favorable y continuar la tramitación del procedimiento. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias a su contenido, cuando sea vinculante.

□ Informe, preceptivo y vinculante, a la Consejería autonómica competente en materia de delimitación de los términos municipales, cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística general y de instrumentos de ordenación detallada que se extiendan hasta la línea divisoria de los términos municipales.

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

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

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

Según lo dispuesto en el art. 213 del Reglamento orgánico de gobierno abierto de la ciudad de Granada (ROGA, BOP nº 125, de 2 de julio de 2021), se contempla, como función de la Junta Municipal de Distrito competente por razón del territorio, darse por enterada respecto a las actuaciones y los instrumentos de ordenación urbanística que afecten al territorio.

El art. 9.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LAULA), enumera las competencias propias en materia de ordenación urbanística reconocidas a los municipios andaluces, entre ellas, la elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural. El art. 75.1 de la LISTA reconoce la competencia de los municipios para la aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones (salvo lo establecido en el apartado segundo del precepto), y el art. 98.1 del RGLISTA remite a los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas reguladoras de su estructura, organización y funcionamiento.

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

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

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

Según el art. 22.1 del TRLSRU y el art. 62.3 de la LISTA, los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), con carácter básico en este aspecto, salvo lo relativo a los plazos, ex disposición final octava, cuyo art. 5 define los conceptos de "evaluación ambiental", "efecto significativo" y "modificaciones menores", y su art. 6 diferencia los ámbitos de la evaluación ambiental ordinaria y simplificada.

En consonancia, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental (LGICA), dispone, en su art. 36.1, que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el art. 40, apartados segundo y tercero, y a evaluación ambiental estratégica simplificada los señalados en el art. 40.4. El art. 40 de la LGICA, en su apartado quinto, enumera los instrumentos de ordenación urbanística no sometidos a evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Al respecto, el Delegado Territorial en Granada de la Consejería de sostenibilidad y medio ambiente, mediante resolución de 7 de mayo de 2025, dispone: “Que el Estudio de Ordenación para mejora urbana de Residencia de estudiantes “Carmen Méndez” ubicada en la Calle Arabial n.º 59 de la ciudad de Granada no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, por no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente derivados de su implantación”, mediante el cumplimiento de las condiciones o medidas ambientales relacionadas en la indicada resolución.

El art. 56 de la Ley 16/2001, de 23 de diciembre, de salud pública de Andalucía, en relación con el art. 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que establece el procedimiento de la evaluación del impacto en la salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, enumera los instrumentos de ordenación urbanística y casos en que están sometidos a informe de evaluación del impacto en la salud, regulado en los arts. 57 y ss. de la citada Ley y su desarrollo reglamentario en cuanto a su contenido y tramitación (que incluye la posibilidad de las consultas previas y cribado, art. 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre).

Las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía a los efectos del procedimiento de evaluación de impacto en la salud de instrumentos de ordenación urbanística detallados que las afecten están determinadas por la Orden, de 13 de junio de 2016, de la Consejería de salud y anexo I del Decreto-ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social.

Respecto al régimen de protección de datos personales, hay que estar a lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación estos datos, cuyo art. 6 enumera cada una de las condiciones que, al menos, ha de concurrir para considerar lícito su tratamiento. Además, a nivel nacional, rige la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales (LOPDG), cuyos arts. 19 y ss. se dedican a tratamientos concretos de los datos, y sus disposiciones adicionales séptima y octava regulan, respectivamente, la identificación de los interesados en las notificaciones por medio de anuncios y publicaciones de actos administrativos, así como la potestad de verificación de las Administraciones públicas.

Por tanto, emitido informe jurídico de 22 de octubre de 2025, de conformidad con lo expuesto, se estima que procede la aprobación inicial del estudio de ordenación.

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

Primero: Aprobar el proyecto y aprobar inicialmente el estudio de ordenación (2025.10.01), para cambio de uso urbanístico pormenorizado de equipamiento comunitario universitario a residencial singular-residencia comunitaria e incremento de edificabilidad (de 1 m²e/m²s a 3 m²e/m²s), en c/ Arabial, nº 59, parcela catastral 6044101VG4164C0001XW, promovido por Congregación de misioneras Hijas del Corazón de Jesús.

Segundo: Someter el mencionado documento al trámite de información pública por plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES, mediante publicación de anuncios en el Boletín oficial de la provincia, tablón de edictos de la sede electrónica, página web y portal de transparencia municipal; con audiencia a los interesados que procedan; requerimiento de informes a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme a lo dispuesto en el art. 75.2.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 107 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA); a la Administración estatal competente en materia de servidumbres aeronáuticas militares, según lo regulado en los arts. 12.2 y 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea; a la Administración estatal competente en materia de carreteras, de acuerdo con el art. 16.6 de la Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras (LC) y concordantes de su Reglamento general; a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en consonancia con el art. 25.4 de Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de aguas (TRLA); consultas a las compañías suministradoras, a los efectos del art. 78.5 de la LISTA y art. 105.2 del RGLISTA; y traslado a la Junta Municipal de Distrito competente.

Tercero: Comunicar este acto administrativo a la Subdirección General de Gestión para que emita informe en relación con las valoraciones económicas de las sustituciones monetarias de las cesiones obligatorias de suelo, así como sobre los aspectos que tenga por convenientes.

Cuarto: Suspender el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito del estudio de ordenación, por el plazo máximo de tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial, con los efectos regulados en el art. 78.2 de la LISTA y art. 103 del RGLISTA.

Quinto: Notificar este acto administrativo a la interesada."

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

Durante dicho plazo se podrán formular las alegaciones que estimen pertinentes, encontrándose el documento de manifiesto en el tablón de edictos del de la página web del Ayuntamiento de Granada:

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS

Fdo. Enrique Manuel Catalina Carmona

(Firmado digitalmente