



BOP

Boletín Oficial de la Provincia de Granada

Núm. 15 SUMARIO

Administración Local

Diputaciones

- DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA

Rectificación de Error en el Anuncio nº 250 de 30 de diciembre 2024

Ayuntamientos

- AYUNTAMIENTO DE ALFACAR

RESOLUCIÓN NOMBRAMIENTO PUESTO DE AGENTE SOCIOCULTURAL

- AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

EDICTO MODIFICACIÓN PARCIAL DE RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO

Nombramientos empleados/as

- AYUNTAMIENTO DE BAZA

LISTA DEFINITIVA ADMITIDOS Y EXCLUIDOS 1 PLAZA MAESTRO 50%

- AYUNTAMIENTO DE CÁJAR

Plaza Educadora Infantil Escuela Infantil Escuela Municipal

PADRONES ESCUELA INFANTIL DICIEMBRE 2024

- AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL CAMPO

ORDENANZA FISCAL IAE (IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS)

- AYUNTAMIENTO DE GÓJAR

RESULTADO DEFINITIVO CONCURSO-OPOSICION PROMOCION INTERNA PLAZA DE TECNICO DE URBANISMO Y PLAZO DE 20 DIAS PARA PRESENTACION DE DOCUMENTACION

- AYUNTAMIENTO DE LA PEZA

PADRON 2ºSEMESTRE 2024 AGUA, ALCANTARILLADO Y BASURA



- AYUNTAMIENTO DE LENTEGÍ

CONVOCATORIA ORDINARIA DE AYUDA A LA ESCOLARIDAD DE ENERO DE 2025

- AYUNTAMIENTO DE MARACENA

NOMBRAMIENTO DE CUATRO OFICIALES DE POLICÍA LOCAL - AYTO. MARACENA

- AYUNTAMIENTO DE MURTAS

APROBACIÓN DE INVENTARIO DE FINCAS RÚSTICAS DE MURTAS

- AYUNTAMIENTO DE OGÍJARES

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN PATRIMONIAL PÚBLICA DE CARÁCTER NO TRIBUTARIO POR PRESTACION DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DOMICILIARIO DE AGUA POTABLE Y OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS AL MISMO.

APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN ORDENANZA Nº 3, DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

- AYUNTAMIENTO DE SANTA FE

Aprobación Definitiva Innovación no estructural de las NNSS de Planeamiento de Santa Fe, adaptadas a la LOUA mediante PGOU-APL_NNSS, para cambio de uso pormenorizado de parcela de residencial a terciario, promovida por INVERSIONES CARUGRAN, S.A., en Av Hispanidad, 19. (Acuerdo de Pleno de 29/10/2024)

Otras Entidades Locales

- ENTIDAD LOCAL AUTÓNOMA VENTAS DE ZAFARRAYA

APROBACION DEFINITIVA ORDENANZA REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Otras Entidades

Públicas

- CONSORCIOS

- CONSORCIO DESARROLLO VEGA-SIERRA ELVIRA

NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA, EXPROPIACIÓN DE ILLORA



Administración Local

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE GRANADA

ECONOMÍA Y ATENCIÓN AL ALCALDE

Rectificación de Error en el Anuncio nº 250 de 30 de diciembre 2024

ANUNCIO El Pleno de la Diputación de Granada, en sesión ordinaria celebrada con fecha 23 de diciembre de 2024, adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Presupuesto General correspondiente al ejercicio 2025, así como de la Plantilla que comprende todas las plazas de personal al servicio de las entidades que conforman el mismo. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia N.º 250 de fecha 30 de diciembre de 2024. Advertido error material en el citado anuncio, en concreto en la plantilla correspondiente al Patronato García Lorca como consecuencia de la mera transcripción del documento, se procede a su corrección

ANUNCIO

El Pleno de la Diputación de Granada, en sesión ordinaria celebrada con fecha 23 de diciembre de 2024, adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Presupuesto General correspondiente al ejercicio 2025, así como de la Plantilla que comprende todas las plazas de personal al servicio de las entidades que conforman el mismo.

Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia N.º 250 de fecha 30 de diciembre de 2024.

Advertido error material en el citado anuncio, en concreto en la plantilla correspondiente al Patronato García Lorca como consecuencia de la mera transcripción del documento, se procede a su corrección de tal forma que donde dice:

PLANTILLA DE PERSONAL PATRONATO GARCÍA LOCA 2025

PERSONAL DIRECTIVO											
PERSONAL DIRECTIVO						Núm. Plazas	Grupo	Observaciones			
Denominación de la Plaza											
DIRECTOR/A						1	A1/A2, 1-2	Vacante			
FUNCIONARIOS											
1. ESCALA ADMINISTRACIÓN GENERAL											
Denominación de la Plaza											
Escala: Funcionarios Escala General											
Subescala: Administración General											
Clase: Técnico Administración General											
						Núm. Plazas	Grupo	CUBIERTAS	VACANTES	Observaciones	

TÉCNICO/A DE GESTIÓN	1	A2	--	1	
ADMINISTRATIVO/A	1	C1	1	--	
2. ESCALA ADMINISTRACIÓN ESPECIAL					
Denominación de la Plaza					
Escala: Funcionarios Escala Administración Especial					
Subescala: de Servicios Especiales					
Clase: Cometidos Especiales					
	Núm. Plazas	Grupo	CUBIERTAS	VACANTES	Observaciones
CONSERJE-GUÍA DEL MUSEO	1	C1	1	--	Turnicidad
RESUMEN TOTAL FUNCIONARIOS		Núm. Plazas	CUBIERTAS VACANTES		Observaciones
		3	2 1		

Debe decir:

PLANTILLA DE PERSONAL PATRONATO GARCÍA LOCA 2025

PERSONAL DIRECTIVO

PERSONAL DIRECTIVO

Denominación de la Plaza	Núm. Plazas	Grupo	Observaciones
DIRECTOR/A	1	A1/A2, 1-2	Vacantes

FUNCIONARIOS

1. ESCALA ADMINISTRACIÓN GENERAL

Denominación de la Plaza

Escala: Funcionarios Escala General

Subescala: Administración General

Clase: Técnico Administración General

	Núm. Plazas	Grupo	CUBIERTAS	VACANTES	Observaciones
TÉCNICO/A DE GESTIÓN	1	A2	--	1	
ADMINISTRATIVO/A	1	C1	1	--	

2. ESCALA ADMINISTRACIÓN ESPECIAL

Denominación de la Plaza

Escala: Funcionarios Escala Administración Especial

Subescala: de Servicios Especiales

Clase: Cometidos Especiales

	Núm. Plazas	Grupo	CUBIERTAS	VACANTES	Observaciones
CONSERJE-GUÍA DEL MUSEO	1	C1	1	--	Turnicidad

RESUMEN TOTAL FUNCIONARIOS	Núm. Plazas	CUBIERTAS	VACANTES	Observaciones
	3	2	1	

LABORALES

Denominación de la Plaza

Clase: Encargados-Maestros / Adivos.

	Núm. Plazas	Grupo	CUBIERTAS	VACANTES	Observaciones
ENCARGADOS / A DE SERVICIOS	1	3	1	...	

Clase: Auxiliares / Oficiales

	Núm. Plazas	Grupo	CUBIERTAS	VACANTES	Observaciones
OFICIAL DE ALMACÉN	1	4	1	...	

Clase: Operarios / Varios

	Núm. Plazas	Grupo	CUBIERTAS	VACANTES	Observaciones
CONSERJE SERVICIOS VARIOS	1	5	1	...	Turnicidad

RESUMEN TOTAL LABORALES	Núm. Plazas	CUBIERTAS	VACANTES	Observaciones
	3	3	...	

En Granada, a 23 de Enero de 2025

Firmado por: Ana M^a Molina Gálvez

Diputada de Economía y Atención al Alcalde



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE ALFACAR

Secretaría

RESOLUCIÓN NOMBRAMIENTO PUESTO DE AGENTE SOCIOCULTURAL

Resolución de Alcaldía de fecha 15/01/2025 por el que se efectúa nombramiento como Agente Sociocultural, personal laboral fijo.

Resolución de Alcaldía n.º 2025-0001, de fecha 15 de enero, por la que se resuelve el nombramiento de una plaza Agente Sociocultural, en el marco del proceso de estabilización de empleo temporal llevado a cabo en el Ayuntamiento de Alfacar.

Habiendo concluido el procedimiento selectivo incluido en el marco de estabilización de empleo temporal de la convocatoria de una plaza de Agente Sociocultural en el Ayuntamiento de Alfacar, se resuelve el nombramiento y formalización del contrato como personal laboral fijo a favor de:

D^a ELISA ISABEL GONZALEZ SANCHEZ ***7034**

Resolviéndose también la inclusión en la Bolsa de Trabajo del puesto de Agente Sociocultural del siguiente candidato:

1º ***6345** RAFAEL ANGEL MERLO SEPULVEDA

Lo que se hace público a los efectos del artículo 62 del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre.

En Alfacar, a 16 de enero de 2025

Firmado por: FÁTIMA GÓMEZ ABAD, ALCALDESA-PRESIDENTA



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

Administración

EDICTO MODIFICACIÓN PARCIAL DE RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO

EDICTO MODIFICACIÓN PARCIAL DE RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO

DON JUAN JOSÉ RUIZ JOYA, ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

HACE SABER: En el acta de la sesión extraordinaria y urgente celebrada por el Ayuntamiento en el Pleno del día 20 de diciembre de dos mil veinticuatro, se adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar la modificación de la Relación de Puestos de Trabajo de este Ayuntamiento, con las modificaciones derivadas de la negociación colectiva y de los informes adjuntados al expediente, con el texto siguiente:

Nombre del puesto de trabajo: Técnico/a Gestor/a de Nóminas y Seguros Sociales

- Unidad/Servicio: Servicio de Recursos Humanos y Personal
- Titulares: 1
- Naturaleza jurídica: Funcionarial
- Jornada: Ordinaria
- Dependencia Jerárquica: Alcalde-Presidente, Titular Concejalía Delegada en materia de RR.HH y Personal, Jefe/a del servicio de RR.HH y OA
- Dedicación/Incompatibilidad: Normal/Legal
- Titulación/Especialidad: Título universitario de Licenciatura o Grado en Relaciones Laborales, Derecho, Ciencias políticas, Gestión Pública o equivalente.
- Provisión: Concurso general (C.G), Movilidad interna, Movilidad interadministrativa
- Tipo: singularizado (S)
- Grupo/Subgrupo: A/A2
- Complemento de destino: 21
- Complemento específico: 775
- Responsabilidades generales: Realizar funciones de gestión, estudio, informe y propuesta en materia de nombramientos, contratos de trabajo y Seguridad Social, garantizando la correcta aplicación de la normativa laboral y de Seguridad Social.
- Tareas más significativas:

- Administrar y controlar los aspectos y cuestiones relativas a la administración de personal que se le encomienden por la Jefatura del servicio.
- Mecanizar en el programa de nóminas todas las incidencias mensuales relacionadas con los empleados municipales (altas y bajas, reducciones de jornada, situaciones administrativas y similares)
- Elaborar y revisar contratos de trabajo, así como atender las consultas e incidentes que pudieran surgir en relación con los mismos.
- Tramitar las retenciones en nómina de los empleados (retenciones judiciales, sindicatos, embargos y similares)
- Calcular los descuentos de las situaciones de IT.
- Emitir informes y certificaciones relacionadas con la nómina.
- Realizar cuantificaciones de diferencias retributivas, ejecución de sentencias o previsión de retribuciones.
- Elaborar mensualmente las nóminas de los empleados municipales.
- Elaborar mensualmente los ficheros de transferencias bancarias.
- Tramitar los anticipos a los empleados municipales.
- Realizar los reconocimientos de antigüedad (perfeccionamiento de trienios, reclamaciones de antigüedad, etc.).
- Calcular y enviar los seguros sociales de los empleados municipales a la Seguridad Social.
- Mecanizar y enviar las modificaciones de las situaciones administrativas a la Seguridad Social (altas, bajas, contratos, reducciones de jornada y similares).
- Aplicar a la tramitación y gestión, los medios tecnológicos puestos a su disposición para facilitar el acceso y la tramitación electrónica
- Contestar y gestionar las peticiones que realicen las mutualidades correspondientes en materia de personal.
- Mantener actualizadas las directrices del departamento en materia de Seguridad Social de conformidad con las modificaciones legislativas que se puedan producir e informar y apoyar al resto de personal en la materia.
- Cualquier otra tarea propia de su categoría profesional y formación, y las que se establezcan en las normas de aplicación a la actividad profesional de la persona ocupante del puesto.
- Cualesquiera relacionadas con las anteriormente descritas.

SEGUNDO. Publicar íntegramente la citada relación en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

TERCERO. Remitir una copia de la misma a la Administración del Estado y al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Almuñécar, a 16 de enero de 2025

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Almuñécar

Fdo: Juan José Ruiz Joya



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

Administración

Nombramientos empleados/as

Nombramientos empleados/as

DON JUAN JOSÉ RUIZ JOYA, ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

HACE SABER: Que por Resolución de Alcaldía numero 5374-2024 de fecha 17 diciembre de 2024, se ha resuelto el nombramiento de los siguientes funcionarios de carrera, lo que se hace público de conformidad con lo previsto en el art. 62 del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Estatuto básico del Empleado público:

-Plazas de Administrativos, Escala de Administración General, Subescala Administrativa, Grupo C, subgrupo C1:

- 1.- BERMEJO JIMENEZ, ANDREA; D.N.I ***4191**
- 2.- CASTILLO MORILLO, PABLO; D.N.I ***4813**
- 3.- PÉREZ GÓMEZ, JUAN FRANCISCO; D.N.I ***9038**
- 4.- RÍOS HILERAS, CARMEN; D.N.I ***7289**
- 5.- MUÑOZ VILCHEZ, ROSA ANA; D.N.I ***0488**
- 6.- SALAS SERRANO, FEDERICO; D.N.I ***2830**
- 7.- AGUILAR OSUNA, ELISA ISABEL; D.N.I ***5685**
- 8.- GONZÁLEZ CANO, HECTOR; D.N.I ***6973**
- 9.- RUIZ MARTÍNEZ, MARÍA DEL CARMEN; D.N.I ***3999**
- 10.- BONILLA FERNÁNDEZ, MÓNICA; D.N.I ***5356**

Almuñécar, a 14 de enero de 2025

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Almuñécar

Fdo: Juan José Ruiz Joya



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE BAZA

Personal

LISTA DEFINITIVA ADMITIDOS Y EXCLUIDOS 1 PLAZA MAESTRO 50%

LISTA DEFINITIVA ADMITIDOS Y EXCLUIDOS 1 PLAZA MAESTRO 50%

LISTA DEFINITIVA DE ADMITIDOS Y EXCLUIDOS, PARA LA COBERTURA COMO PERSONAL LABORAL FIJO DE 1 MAESTRO ½ JORNADA, MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO DE CONCURSO-OPOSICIÓN LIBRE.

Habiéndose publicado la lista provisional de admitidos y excluidos en el Tablón de Anuncios y página web del Ayuntamiento de Baza el día 10 de diciembre de dos mil veinticuatro.

Qué terminado el plazo de presentación de instancias, para tomar parte en el proceso selectivo para, para la cobertura como personal laboral fijo de 1 maestro ½ jornada, mediante el procedimiento de concurso-oposición libre, de acuerdo con las Bases aprobadas en la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de junio de 2024, habiéndose subsanado las deficiencias durante el plazo de reclamaciones legalmente establecido, esta Alcaldía hace pública la lista definitiva de admitidos y excluidos, así como los miembros del tribunal, lugar, día y hora de la celebración de dicho proceso:

Primero: Lista Definitiva de Admitidos y Excluidos

	APELLIDOS	NOMBRE	D.N.I.	ESTADO	OBSERVACIONES
1	BELMONTE LOPEZ	FRANCISCO JAVIER	***2183**	ADMITIDO	
2	CARRETERO CALDERÓN	SANDRA	***2104**	ADMITIDA	
3	CUESTA DOMINGUEZ	PATRICIA MARÍA	***3279**	ADMITIDA	FALTA Nº DE TELEFONO
4	ESTEBAN GARCÍA	JOSE ANDRÉS	***3945**	ADMITIDO	FALTA Nº DE TELEFONO
5	FERNÁNDEZ HERNÁNDEZ	Mª NELIDA	***3959**	ADMITIDA	
6	GALLARDO AMADOR	MARIEN	***4987**	ADMITIDA	
7	GARCIA RECHE	ISABEL GABRIELA	***0308**	ADMITIDA	
8	GONZALEZ RUIZ	MARGARITA	***2662**	ADMITIDA	
9	GUIJARRO TORRES	CLAUDIA	***1846**	ADMITIDA	
10	GUZMAN ANDREO	LAURA	***2643**	ADMITIDA	
11	JIMENEZ CRUZ	RUBEN HERMENEGILDO	***7436**	ADMITIDO	
12	MANZANO UBEDA	LAURA	***2722**	ADMITIDA	
13	MARTINEZ ROMERO	DUNIA MARÍA	***2065**	ADMITIDA	
14	MIRANDA VICO	Mª DEL MAR	***2479**	ADMITIDA	
15	MOPOSITA MALIZA	CARMEN MARIBEL	***2888**	ADMITIDA	
16	MUÑOZ GARCÍA	MARÍA	***2165**	ADMITIDA	
17	NAVARRO GARCÍA	PIEDAD	***4428**	EXCLUIDA	FUERA DE PLAZO

18	NAVARRO TERRIENTE	IRENE	***2766**	ADMITIDA	
19	RECHE MANZANO	ANDREA	***2536**	ADMITIDA	
20	REDONDO RUIZ	MARÍA	***2338**	ADMITIDA	
21	SANCHEZ FERRIZ	NOELIA	***7952**	ADMITIDA	
22	TORRES MARTINEZ	MARÍA	***2229**	ADMITIDA	
23	VARGAS MANCEBO	Mª JESUS	***2442**	ADMITIDA	

Segundo: Publíquese esta Resolución en la página web del Ayuntamiento de Baza, en el Tablón de Anuncios y en el BOP de Granada.

Tercero: La realización de la primera fase del proceso selectivo: OPOSICIÓN comenzará el próximo día **24 de febrero de 2025, a las 10:00 horas en el Centro Álvarez Lara.**

Cuarto: El Tribunal estará compuesto por los siguientes miembros:

PRESIDENTE

TITULAR: María Cosme Puertas Gómez

SUPLENTE: Mª Isabel Peláez Peña

VOCALES:

TITULAR.: Rafael Martínez Sánchez

SUPLENTE: Manuel Zafra Pérez

TITULAR.: Ángel Jiménez Escribano

SUPLENTE: Mª José Robledillo García

TITULAR: Dolores Mª Martínez Nuño

SUPLENTE: Mª Milagros Hurtado Acosta

SECRETARIO/A:

TITULAR: Soledad Alcalde Martínez

SUPLENTE: Gloria Martínez García

En Baza, a 16 de enero de 2025

Firmado por: El Alcalde, Pedro Justo Ramos Martínez



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE CÁJAR

Secretaría

Plaza Educadora Infantil Escuela Infantil Escuela Municipal

convocatoria del proceso selectivo y las bases que regulan la convocatoria del proceso selectivo de la plaza de educadora infantil de la escuela infantil municipal, mediante oposición libre, tiempo completo, en el Ayuntamiento de Cájar (Granada),

D^a MÓNICA CASTILLO DE LA RICA, ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE CAJAR, PROVINCIA DE GRANADA.

HACE SABER: Que mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local, sesión ordinaria celebrada el día 13 de diciembre de 2024, se aprobó la convocatoria del proceso selectivo y las bases que regulan la convocatoria del proceso selectivo de la plaza de educadora infantil de la escuela infantil municipal, mediante oposición libre, tiempo completo, en el Ayuntamiento de Cájar (Granada), siendo el plazo de presentación de solicitudes de 20 días hábiles a contar desde el siguiente al de la publicación de extracto en el Boletín Oficial del Estado, siendo el texto de las base el que a continuación se transcribe:

BASES QUE REGIRÁN LA CONVOCATORIA PARA PROVEER EN PROPIEDAD DE UNA PLAZA DE EDUCADOR/A INFANTIL, PERSONAL LABORAL FIJO PERTENECIENTE A LA PLANTILLA DE PERSONAL DEL AYUNTAMIENTO DE CÁJAR (GRANADA) MEDIANTE OPOSICIÓN LIBRE.

Primera. Objeto de la Convocatoria.

El objeto de la presente convocatoria es la provisión de una plaza de Educador/a Infantil para la Escuela Infantil Municipal existente en la Relación de puestos de trabajo en la plantilla de este Ayuntamiento, incluida en la Oferta de Empleo Público correspondiente al año 2023.

Denominación de la plaza: Educador/a, Grupo B/A2

Complemento de destino: Nivel 17

Titulación: Técnico Superior en Educación Infantil

Naturaleza: Personal Laboral Fijo

Sistema selectivo: oposición.

Número de Plazas: 1.

Turno libre: 1.

La jornada laboral de trabajo será a tiempo completo y se ajustará a lo establecido en la normativa aplicable, al igual que el régimen de vacaciones, días festivos, remuneración de dietas y demás derechos. El régimen salarial será el establecido en la Relación de Puestos de Trabajo y en el convenio colectivo del personal laboral del Ayuntamiento de Cájar (Granada).

Las funciones del puesto de trabajo Educador/a Infantil serán las establecidas en la relación de puestos de trabajo y 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.

Segunda. Condiciones y Requisitos que han de reunir los aspirantes.

a) Tener la nacionalidad española o la de los demás Estados miembros de la Unión Europea, o ser cónyuge de nacional español o de nacional de otros Estados miembros de la Unión Europea, cualquiera

que sea su nacionalidad, siempre que no estén separados de derecho, o ser descendiente de nacional español o de nacional de los demás Estados miembros de la Unión Europea, o de su cónyuge, siempre que no estén separados de derecho o sean menores de 21 años o mayores de dicha edad dependientes, en los términos y condiciones que legal o reglamentariamente se determine.

b) Tener cumplidos dieciséis años y no exceder, en su caso, de la edad máxima de jubilación forzosa.

c) Poseer la capacidad funcional para el desempeño de las tareas habituales de la plaza/puesto correspondiente. En el caso de las personas con discapacidad, podrán solicitar adaptaciones de tiempo y medios para la realización de las pruebas selectivas. En este caso, las/os interesadas/os deberán formular su petición, de forma concreta, en la solicitud de participación. A tal efecto, el Tribunal de selección podrá requerir informe y, en su caso, colaboración de los órganos técnicos de la Administración laboral, sanitaria o de servicios sociales.

d) No haber sido separada/o mediante expediente disciplinario del servicio de cualquiera de las Administraciones Públicas o de los órganos constitucionales o estatutarios de las Comunidades Autónomas, ni hallarse en inhabilitación absoluta o especial para empleo o cargo público por Resolución Judicial para el acceso al Cuerpo o Escala de Personal Funcionario. En el caso de ser nacional de otro Estado, no hallarse inhabilitado o en situación equivalente ni haber sido sometido a sanción disciplinaria o equivalente que le impida, en su Estado, en los mismos términos el acceso al empleo público.

e) Estar en posesión del Carnet de Manipulador de Alimentos.

g) No tener registrados antecedentes correspondientes en el Registro de Delincuentes Sexuales del Ministerio del Interior.

h) Haber abonado la Tasa por Derechos de Examen en vigor al momento de la convocatoria (35 €).

i) Estar en posesión del Título de Técnico Superior en Educación Infantil o en condiciones de obtenerlo en la fecha de finalización del plazo de presentación de instancias.

Las titulaciones obtenidas en el extranjero deberán justificarse con la documentación que acredite su homologación por el Ministerio competente en la materia.

Los requisitos anteriores deberán poseerse a la fecha de expiración del plazo de presentación de instancias y mantenerse hasta la fecha del alta en Seguridad Social.

Si en cualquier momento del proceso selectivo el Tribunal Calificador tuviera conocimiento de que algún candidato no reúne algún requisito de los exigidos en la convocatoria deberá proponer su exclusión a la autoridad convocante.

Tercera. Solicitud y documentación para presentar.

Solicitudes

Para ser admitido en el proceso selectivo, los aspirantes deberán presentar con carácter obligatorio la siguiente documentación:

1. Instancia de participación, según modelo, anexo I, incluido en las presentes bases.
2. Fotocopia del DNI o documento acreditativo de identidad.
3. Fotocopia de la titulación académica requerida para el puesto.

4. Resguardo justificativo del ingreso de la tasa correspondiente al abono de los derechos de examen, que se fija en la cantidad de 35 euros, conforme a la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por Derechos de Examen. El pago se efectuará mediante ingreso directo o transferencia a la siguiente cuenta bancaria CAIXABANK ES88 2100 3134 5313 0023 1493, haciendo constar en tal ingreso o transferencia el nombre del aspirante y la plaza a la que se presenta, identificándola específicamente.

Estarán exentos del pago de la tasa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 55/1999, de 29 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social:

- Lo/as aspirantes con grado de discapacidad igual o superior al 33%, quienes expresamente acreditarán su condición y grado de discapacidad legalmente reconocida, junto con la solicitud de participación.

- Lo/as aspirantes que figuren como demandantes de empleo durante el plazo, al menos, de un mes anterior a la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de la convocatoria de las pruebas selectivas, que se acreditará mediante certificado del Servicio de Empleo acreditando la condición de desempleado y Declaración Jurada en la que se afirme que no se perciben rentas superiores al Salario Mínimo Interprofesional.

La falta de justificación del abono, en tiempo y forma, de los derechos de examen determinará la exclusión del/a aspirante. En ningún caso el pago de la cantidad que corresponda en concepto de derechos de examen supondrá sustitución de los requisitos de presentación en tiempo y forma de la solicitud.

Las tasas satisfechas en concepto de derechos de examen no serán devueltas cuando los aspirantes resulten excluidos en la lista definitiva por error cometido en su solicitud y atribuible a ellos/as mismos/as.

5. Declaración jurada de no padecer enfermedad o limitaciones físicas o psíquicas incompatibles con el normal desempeño de las tareas o funciones correspondientes al puesto solicitado, de no haber sido separado mediante expediente disciplinario del servicio de cualquier Administración Pública, y de no hallarse incurso en causa de

Cuarta. Lugar y plazo de presentación de solicitudes e instancias.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Excmo. Ayto. de Cájara (Granada) o por los medios previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dentro del plazo de 20 días hábiles, a contar desde el siguiente en que aparezca el extracto del anuncio de la convocatoria en el Boletín Oficial del Estado.

Las instancias presentadas en las Oficinas de Correos se presentarán en dichas Oficinas en sobre abierto, para ser fechadas y selladas por el personal de Correos antes de ser certificadas dentro del plazo de presentación de instancias. Sólo en este caso se entenderá que las instancias han tenido entrada en la fecha en que fueron entregadas en la mencionada oficina.

Quinta. Listado de admitidos y excluidos.

Expirado el plazo de presentación de solicitudes, la Alcaldía dictará Resolución en el plazo máximo de 30 días, declarando aprobada la lista provisional de admitidos y excluidos/as con indicación de las causas. En dicha resolución, que deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia, se señalará un plazo de diez días naturales para que subsane la falta o en su caso acompañe los documentos preceptivos.

Transcurrido dicho plazo, las reclamaciones si las hubiera, serán aceptadas o rechazadas en la resolución que dicte la Alcaldía, declarando aprobada la lista definitiva de admitidos/as y excluidos/as, que se hará pública en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento, página web municipal y en el Boletín Oficial de la Provincia.

En la misma Resolución, se determinará la composición nominal del Tribunal Calificador, así como el lugar, fecha y hora de realización del primer ejercicio. El resto de los anuncios relativos a esta convocatoria se publicarán exclusivamente en el Tablón Municipal de Edictos y en la página web www.cajar.es.

Se establecerán para las personas con discapacidad con grado de minusvalía igual o superior al 33 por ciento que lo soliciten las adaptaciones y los ajustes razonables necesarios de tiempo y medios para su realización, para asegurar que las personas con discapacidad participen en condiciones de igualdad. Los interesados deberán formular la correspondiente petición concreta en la solicitud de participación, en la que se reflejen las necesidades específicas que tiene el candidato para acceder al proceso de selección en igualdad de condiciones.

A tal efecto, los órganos de selección podrán requerir un informe y, en su caso, la colaboración de los órganos técnicos de la Administración laboral, sanitaria o que corresponda por razón de la materia.

La adaptación de medios y los ajustes razonables consistirán en la puesta a disposición del aspirante de los medios materiales y humanos, de las asistencias y apoyos y de las ayudas técnicas y/o tecnologías asistidas que precise para la realización de las pruebas en las que participe, así como en la garantía de la accesibilidad de la información y la comunicación de los procesos y la del recinto o espacio

físico donde éstas se desarrollen.

A efectos de valorar la procedencia de la concesión de las adaptaciones solicitadas, se solicitará al candidato el correspondiente certificado o información adicional. La adaptación no se otorgará de forma automática, sino únicamente en aquellos casos en que la discapacidad guarde relación directa con la prueba a realizar. En cualquier caso, junto con la solicitud de adaptación de medios, el candidato deberá acreditar documentalmente su condición de minusválido/a, y poseer una discapacidad de grado igual o superior al 33 por ciento. La compatibilidad para el desempeño de las tareas y funciones propias de las plazas a las que se opta habrá de acreditarse mediante certificado o informe emitido por facultativo competente.

Sexta. Tribunal Calificador.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 4.e) del R.D. 896/91, de 07 de junio, el Tribunal calificador estará constituido por los siguientes miembros:

Presidente/a.

Tres Vocales.

Secretario/a, con voz y voto.

Junto a los/as titulares se nombrarán suplentes, en igual número y con los mismos requisitos. El presidente, Vocales y secretario/a serán designados por la Alcaldía-Presidencia mediante Decreto.

En la composición del Tribunal se velará por el cumplimiento del principio de especialidad de sus miembros, debiendo poseer los/as vocales y el secretario/a una titulación o especialización igual o superior a la exigida para el acceso a la plaza convocada. Se tenderá asimismo a la paridad hombre/mujer en la composición del Tribunal.

El Tribunal, podrá disponer la incorporación a sus trabajos de asesores/as especialistas para todas o algunas de las pruebas, asesorando al órgano de selección exclusivamente en el ejercicio de su especialidad técnica, actuando con voz y sin voto.

El Tribunal no podrá constituirse ni actuar sin la asistencia, al menos de la mitad más uno de sus vocales o suplentes indistintamente. Le corresponderá dilucidar las cuestiones planteadas durante el desarrollo del proceso selectivo, velar por el buen desarrollo de este, calificar las pruebas establecidas y aplicar los baremos correspondientes, teniendo además competencia y plena autoridad para resolver cuantas incidencias se presenten en el proceso selectivo y no se hallen previstas en las bases. Antes de la constitución del Tribunal, se le atribuye a la Alcaldía la facultad de interpretar estas bases y de resolver las incidencias y recursos. El Tribunal será asimismo responsable del estricto cumplimiento de las bases de la convocatoria y de la sujeción a los plazos establecidos, tanto para la realización y valoración de las pruebas como para la publicación de sus resultados.

En caso de no hallarse presente el/la presidente/a del Tribunal o suplente, asumirá sus funciones el/la Vocal de mayor edad. El/la de menor edad sustituirá al/a la secretario/a en caso de ausencia de este/a o su suplente.

El/la presidente/a adoptará las medidas oportunas para garantizar que los ejercicios que sean escritos y que, a juicio del Tribunal no deban ser leídos ante el mismo, sean corregidos sin que se conozca la identidad de los/as aspirantes.

Los/as miembros del Tribunal deberán abstenerse cuando concurren las circunstancias previstas en el art. 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Los/as aspirantes podrán recusarlos/as cuando concurren alguna de dichas circunstancias o cuando hubieran realizado tareas de preparación de aspirantes a pruebas selectivas de acceso a la función pública en los cinco años anteriores a esta convocatoria. A estos efectos la Presidencia del Tribunal podrá exigir a los/as miembros del mismo, declaración expresa de no hallarse incurso/as en las circunstancias previstas en los arts. 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Todos/as los/as miembros del Tribunal Calificador tendrán derecho a la percepción de "asistencia y dietas" en la forma y cuantía que señala la legislación vigente. A estos efectos los/as componentes del Tribunal de esta convocatoria se clasifica en segunda categoría, de las recogidas en el art. 30 del Real Decreto 462/2002, de 24 de mayo, sobre indemnizaciones por razón de servicio.

Séptima. Proceso Selectivo

El procedimiento de selección constará de una sola fase que será la de Oposición, dentro de la cual se realizarán dos ejercicios.

• Primer ejercicio:

Consistirá en la realización de 100 preguntas tipo test sobre el Temario de Materias (recogido en el ANEXO II y ANEXO III), con tres respuestas alternativas, de las que sólo una de ellas será correcta. Por cada tres respuestas erróneas se restará un punto. El tiempo máximo de realización del ejercicio será de una hora.

Este ejercicio, de carácter eliminatorio, será valorado hasta un máximo de 10 puntos y las personas aspirantes deberán obtener un mínimo de 5 puntos para superarlo.

• Segundo ejercicio:

Consistirá en la realización de un supuesto práctico sobre el temario recogido en el ANEXO II y las funciones a desempeñar. El tiempo máximo de realización del ejercicio será de una hora.

Este ejercicio, de carácter eliminatorio, será valorado hasta un máximo de 10 puntos y las personas aspirantes deberán obtener un mínimo de 5 puntos para superarlo. La puntuación de cada aspirante en la fase de Oposición será la suma de las obtenidas en el primer y segundo ejercicio, siempre que se hubiera superado ambos.

Octava. Desarrollo de los ejercicios:

En el Decreto por el que se aprueba la lista definitiva de admitidos se incluirá la designación de los miembros del Tribunal, y la fecha y lugar de celebración del primer ejercicio.

Entre la celebración del primer ejercicio y el segundo ejercicio deberá transcurrir un mínimo de 48 horas y deberá ser anunciado en el tablón municipal al menos con 24 horas de antelación.

El orden de actuación de los aspirantes, en aquellos ejercicios que no puedan realizarse en forma conjunta, se iniciará con la letra "W" que se aplicará a la primera letra del primer apellido según la lista de admitidos ordenada alfabéticamente, todo ello de conformidad con la Resolución de 27 de julio de 2023, de la Secretaría de Estado de Función Pública

Los/as aspirantes serán convocados/as para cada ejercicio en llamamiento único, siendo excluidos/as quienes no comparezcan, salvo en los casos de fuerza mayor debidamente justificada y libremente apreciada por el Tribunal.

El Tribunal podrá requerir en cualquier momento a los/as aspirantes para que acrediten su identidad, para lo cual deberán ir provistos del D.N.I., N.I.E. o en su defecto pasaporte o carnet de conducir.

Novena. Calificación final:

La calificación final establecerá la relación de aspirantes que han superado el proceso selectivo ordenada de mayor a menor puntuación. La calificación final se firmará por la presidencia y la secretaria del órgano de selección. Esta calificación se publicará en la sede electrónica, tablón de anuncios de la Corporación y en la web municipal disponiendo las personas interesadas de un plazo de 3 días hábiles desde el día siguiente al de la publicación para reclamaciones.

Décima. Relación de aprobados:

Una vez terminada la fase de oposición, el Tribunal hará pública la relación de aprobados por orden de puntuación, de mayor a menor en el tablón de anuncios de la Corporación o lugar de celebración de las pruebas, elevando la propuesta a la presidenta de la Corporación para que se proceda a la formalización del correspondiente contrato laboral. La propuesta no podrá rebasar el número de plazas convocadas.

Undécima. Presentación de documentos:

El aspirante propuesto presentará en la Secretaría de la Corporación, dentro del plazo de veinte días naturales, a partir de la publicación de la relación de aprobados, los siguientes documentos:

- Fotocopia compulsada del DNI.

- Copia compulsada de la titulación académica a que se refiere la Base Tercera de la presente convocatoria.
- Certificado médico acreditativo de poseer la capacidad funcional para el desempeño de las tareas propias de la plaza a cubrir.
- Declaración jurada de no hallarse inhabilitado para el ejercicio de cargos públicos y de no haber sido separado, mediante expediente disciplinario, del servicio de la Administración Pública. Si el aspirante tiene nacionalidad de algún estado miembro de la Unión Europea o país con convenio suscrito con la misma y ratificado por España deberá presentar documentación certificada por las autoridades competentes de su país de origen con acreditación de no estar cometido a sanción disciplinaria o condena penal que impida, en su Estado, el acceso a la función pública.
- Declaración jurada de no estar incurso en causa de incapacidad de las contenidas en el art. 36 del Reglamento de funcionarios de Administración Local.
- Declaración jurada de no tener otro empleo retribuido con cargo a cualquier organismo público, incluida la Seguridad Social, el día de la toma de posesión, estándose a lo dispuesto en la Ley 53/84, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas y, en especial, a su art. 10 y en todas las disposiciones que se dicten en su desarrollo.
- Declaración jurada de no ejercer actividades privadas incompatibles con el puesto de trabajo que se va a desempeñar en este Ayuntamiento y solicitud, en su caso de compatibilidad para el ejercicio de actividades privadas que se desarrollen al margen del Ayuntamiento de Cárjar (Granada).

Quienes sean funcionarios públicos estarán exentos de acreditar documentalmente aquellos extremos que constituyen un requisito previo para su nombramiento, debiendo presentar certificación que acredite la prestación de cinco años de servicio en el municipio donde se obtuvo la plaza.

Si dentro del plazo indicado el aspirante propuesto no presentara la documentación o no reuniera los requisitos obtenidos, no podrá ser nombrado personal laboral fijo y quedarán anuladas todas sus actuaciones, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubieran podido incurrir por falsedad en la solicitud inicial.

Duodécima. Formalización del contrato.

Agotado el plazo de presentación de documentos la presidenta de la Corporación dispondrá mediante Decreto la contratación del aspirante propuesto por el Tribunal que hubiera presentado la documentación señalada en la base anterior, en el plazo máximo de un mes, a contar desde la notificación de este al/a interesado/a.

Si el aspirante seleccionado no compareciere a la firma del contrato en el plazo indicado sin causa justificada, decaerá en todos sus derechos a ocupar la plaza correspondiente.

En este caso la alcaldesa-presidenta resolverá contratar al aspirante que, habiendo superado todas las pruebas del proceso selectivo, tenga la puntuación siguiente más alta, el cual deberá aportar la documentación señalada en la base anterior, en la forma y plazos allí establecidos.

El contrato, excepto en los casos legalmente establecidos, tendrá un período de prueba de 3 meses, durante el que se realizarán las prácticas bajo la dirección del responsable del servicio designado por la Alcaldía, y tendrá la consideración de fase final del proceso selectivo.

El último día del período de prueba, el responsable designado deberá emitir un informe sobre las prácticas realizadas y deberá indicar si se han superado de forma satisfactoria.

En caso de que el aspirante no supere satisfactoriamente el período de prácticas no podrá ser contratado y se dará por finalizado su contrato. En este caso la alcaldesa-presidenta formulará propuesta de contratación a favor del aspirante que, habiendo superado todas las pruebas del proceso selectivo, tenga la puntuación siguiente más alta, el cual deberá superar el correspondiente período de prácticas.

Recursos contra las bases.

Las personas interesadas podrán interponer recurso de reposición contra la resolución que apruebe estas bases generales o las bases específicas de cada bolsa que se convoquen. El plazo de presentación del recurso es de un mes desde el día siguiente al de la publicación en el BOP. El lugar de presentación es la sede electrónica del Ayuntamiento de Cájar. No se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que el recurso de reposición se resuelva expresamente o se haya producido su desestimación por silencio administrativo (transcurrido un mes desde la presentación del recurso de reposición). En su lugar podrá presentarse directamente recurso contencioso-administrativo ante Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada en el plazo de dos meses desde la publicación en el BOP. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se pudiera estimar más conveniente a su derecho.

ANEXO I

AYUNTAMIENTO DE CÁJAR (Granada)

REGISTRO DE ENTRADA

SOLICITUD DE ADMISIÓN A PRUEBAS SELECTIVAS PLAZA DE EDUCADOR/A INFANTIL PERSONAL LABORAL FIJO, MEDIANTE OPOSICIÓN LIBRE Y LIQUIDACIÓN DE LA TASA DE DERECHOS DE EXAMEN

DATOS PERSONALES

1. NIF/DNI																			
2.- Primer Apellido					3. Segundo Apellido					4. Nombre									
5. Fecha Nacimiento:			6. Sexo			7. Provincia de Nacimiento					8. Municipio de Nacimiento								
Día Mes Año			VARÓN MUJER																
			<input type="checkbox"/>																
9. Teléfono y teléfono móvil					10. Domicilio (Calle/plaza y número)										11. Código Postal				
12. Domicilio: Municipio					13. Domicilio: Provincia					14. Domicilio: País									
15. Correo Electrónico																			

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA:

- A) Fotocopia del DNI.
- B) Fotocopia de la titulación de Técnico Superior en Educación Infantil o en condiciones de obtenerlo en la fecha de finalización del plazo de presentación de instancias (documento pago de tasa de título).
- C) Resguardo de pago de la cantidad de 35 € de la tasa por derecho a examen o documento acreditativo de su exención según establece en la base tercera de la convocatoria.
- D) Declaración jurada de no padecer enfermedad o limitaciones físicas o psíquicas incompatibles con el normal desempeño de las tareas o funciones correspondientes al puesto solicitado, de no haber sido separado mediante expediente disciplinario del servicio de cualquier Administración Pública, y de no hallarse incurso en causa de incapacidad o incompatibilidad prevista en la legislación vigente.

El abajo firmante solicita sea admitido a las pruebas selectivas a que se refiere la presente instancia y **DECLARA** que son ciertos los datos consignados en ella, y que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas en las bases de la convocatoria.

Asimismo, acepta el tratamiento de los datos de carácter personal recogidos en esta solicitud para las publicaciones en boletines, tabloneros de anuncios, página web y otros medios, según lo dispuesto en las Bases de la convocatoria.

Fecha: En.....a..... de..... de 20__.

(firma)

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE CÁJAR (GRANADA)

ANEXO II TEMARIO GENERAL

Tema 1: La Constitución Española de 1978: Significado, estructura y contenido. Derechos y deberes fundamentales de los españoles. Organización territorial del Estado.

Tema 2: La Comunidad Autónoma de Andalucía: Constitución y competencias. El Estatuto de Autonomía para Andalucía: Estructura y disposiciones generales. Organización Institucional y Administración.

Tema 3: Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El acto administrativo. Concepto clases y elementos. El procedimiento administrativo: principios generales y fases. El silencio administrativo.

Tema 4: La Administración Local. Tipología de Entes Locales. Distribución de Competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas sobre Administración Local. La Ley de Bases de Régimen Local. Organización territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Tema 5: El Municipio: Organización y Competencias. Órganos de Gobierno. Otros Órganos. Régimen de funcionamiento. La Provincia: organización y competencias.

Tema 6: Derechos del Ciudadano ante la Administración Pública.

Tema 7: Personal al Servicio de la Administración Local. Funcionarios y personal laboral. Selección y provisión de puestos de trabajo. Situaciones administrativas. Derechos y deberes. Responsabilidad. Régimen disciplinario.

Tema 8: El Municipio de Cájar. Órganos de Gobierno. Otros Órganos. Organización administrativa. Entidades Supramunicipales en las que se integra el Ayuntamiento de Cájar.

Tema 9: Los órganos colegiados en la Administración Pública. Régimen y composición. Convocatoria. Sesiones y actas. Especial referencia al régimen de sesiones de órganos colegiados en las Entidades Locales

Tema 10: El acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Sede electrónica. Identificación y autenticación. Registros, comunicaciones y notificaciones electrónicas. La gestión electrónica de los procedimientos.

Tema 11: Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. Procedimientos de contratación administrativa. Garantías en materia de contratación administrativa. Formalización de contratos. Modificaciones y extinciones.

Tema 12: El Presupuesto de las Entidades Locales. Elaboración y aprobación. Control y fiscalización.

Tema 13: Responsabilidad Patrimonial de las Administraciones Públicas. Principios. Responsabilidad concurrente. Indemnización. Procedimientos de responsabilidad patrimonial. Responsabilidad de derecho privado.

Tema 14: Modos de gestión de los servicios públicos en la Ley 5/2010, de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía.

Tema 15: Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía: objeto y ámbito de aplicación. Definiciones y principios generales. Integración de la perspectiva de género en las políticas públicas.

Tema 16: Conceptos generales sobre género, discriminación, desigualdad, acción positiva, roles y estereotipos. Discriminación directa e indirecta. Discriminación en la publicidad y lenguaje sexista. Igualdad de derechos, de trato y oportunidades. Transversalidad de género. Enfoque integrado de género en las políticas públicas.

Tema 17: Normativa sobre igualdad de género estatal y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

ANEXO III. TEMARIO ESPECÍFICO

Tema 1: Legislación educativa básica referida a la Educación Infantil en el Estado español y en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tema 2: Educación y municipio: competencias educativas de las Entidades Locales.

Tema 3: Programas Educativos Municipales del Ayuntamiento de Cájar.

Tema 4: La Educación Infantil, principios generales, objetivos y características; principios pedagógicos, ordenación y ciclos.

Tema 5: Características generales del desarrollo del niño y niña hasta los tres años de vida. Principales factores que intervienen en su desarrollo. Etapas y momentos más significativos

Tema 6: El desarrollo psicomotor en los niños y niñas hasta los tres años.

Tema 7: Psicomotricidad: concepto e importancia en el desarrollo infantil.

Tema 8: Habilidades sociales: Concepto e incidencias en el desarrollo del comportamiento social del niño.

Tema 9: El juego infantil y su metodología.

Tema 10: El desarrollo lingüístico en los niños y niñas de 0 a tres años. Adquisición, desarrollo y dificultades del lenguaje. Técnicas y recursos para la comprensión y la expresión oral. Prevención y alteraciones.

Tema 11: Desarrollo afectivo social en los niños y niñas de 0 a 3 años. El origen del desarrollo social: el apego.

Tema 12: Desarrollo emocional: Las emociones durante el segundo año de vida. La comprensión de la experiencia emocional.

Tema 13: Desarrollo cognitivo de 0 a 3 años.

Tema 14: Aproximación al lenguaje escrito. Formas de entender la lectura. Necesidad de un aprendizaje temprano. Etapa global-natural en el acceso a la lectura. Estimulación multisensorial. Lenguaje oral. Pictogramas. Logogramas. Formas de entender la escritura. Etapas para el acceso a la escritura.

Tema 15: La literatura infantil: narración oral. Adecuación de la literatura infantil en el primer ciclo de Educación Infantil. El cuento y su valor educativo. Criterios para seleccionar, utilizar y narrar cuentos orales o escritos. Pronunciación o narrativa oral del cuento. Actividades a partir del cuento. La biblioteca del aula

Tema 16: La expresión corporal. El gesto y el movimiento. La expresión corporal como ayuda en la construcción de la identidad y de la autonomía personal. La formación de capacidades lógico-matemáticas: la integración de las matemáticas en el ciclo de 0 a 3 años.

Tema 17: La educación musical. Fundamentación teórica de la música en los primeros años. Propuestas de actividades musicales para el ciclo de 0 a 3 años: ritmo y medida del tiempo. Cualidades del sonido. Uso de instrumentos. Canciones del folclore infantil. Formación de capacidades

Tema 18: La Escuela Infantil y la relación con las familias: relaciones individuales y colectivas con las familias.

Tema 19: El centro de educación infantil como institución socializadora. La construcción de la identidad y del conocimiento del mundo social.

Tema 20: Principales conflictos de la vida en grupo. Orientaciones para una intervención educativa adecuada.

Tema 21: El papel del educador/a en la escuela infantil: Funciones.

Tema 22: El/la educador/a infantil como agente de salud. Actitud del educador/a en hábitos de alimentación, sueño, higiene y control de esfínteres.

Tema 23: Alimentación, nutrición y dietética infantil. Alimentación equilibrada y planificación de menús. Alteraciones del desarrollo y del comportamiento alimentario. Trastornos infantiles relacionados con la alimentación.

Tema 24: Prevención de accidentes, primeros auxilios y enfermedades infantiles. Criterios para la intervención educativa.

Tema 25: Documentos básicos de planificación de la actividad educativa en la Escuela Infantil.

Tema 26: La Programación en el primer ciclo de Educación Infantil. Principios psicopedagógicos y didácticos.

Tema 27: El currículo de Educación Infantil: Objetivos y contenidos.

Tema 28: Los principios de intervención educativa y el enfoque globalizador.

Tema 29: La organización y planificación del ambiente de la Escuela Infantil.

Tema 30: Equipamiento y materiales didácticos en la Educación Infantil de 0 a 3 años.

Tema 31: El papel del centro de primer ciclo de educación infantil en la prevención, detección, notificación e intervención ante situaciones de riesgo social. El rol del educador infantil.

Tema 32: Atención a la diversidad. La integración escolar. La diferencia e igualdad de oportunidades. Maltrato infantil: tipología de los malos tratos en la infancia. Pautas ante sospecha de maltrato, protocolos de actuación.

Tema 33: El periodo de adaptación de los niños y niñas en el primer ciclo de Educación Infantil. La entrada en la Escuela Infantil. La colaboración entre la familia y el centro: los padres y madres y el periodo de adaptación. El/la niño/a, el/la educador/a de referencia y la familia.

Tema 34: La evaluación del proceso de Enseñanza-Aprendizaje. La evaluación en un centro de 0 a 3 años de Educación Infantil: fines y tipos. Técnicas e instrumentos. Modalidades y momentos de la Educación Infantil. Instrumentos de evaluación y técnicas de observación. Importancia de la observación. Objeto de la evaluación en Educación Infantil. Alumnos y docentes. Proceso de la evaluación. Fases. Información a la familia y a otros.

Tema 35: Consejo Escolar como órgano de participación y toma de decisiones en la Escuela Infantil.

En Cájara, a 14 de enero de 2025 Firmado por: LA ALCALDESA. Fdo: Mónica Castillo de la Rica



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE CÁJAR

Secretaría

PADRONES ESCUELA INFANTIL DICIEMBRE 2024

PADRONES ESCUELA INFANTIL DICIEMBRE 2024

MONICA CASTILLO DE LA RICA, ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE CAJAR (GRANADA),

HACE SABER: Que habiendo sido aprobado por Decreto de la Alcaldía N° 0004/2025 de fecha 07.01.25, el padrón de alumnos/as inscritos en la Escuela Infantil Municipal de Cájar en los diferentes servicios de Atención Socioeducativa, Aula Matinal y Comedor Escolar correspondientes al mes de DICIEMBRE-2024, por los importes totales que asimismo se especifica:

DICIEMBRE - 2024 – 3.618.56 Euros

Dicho padrón se expone al público durante quince días a contar desde el día siguiente a la publicación de este edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los legítimos interesados puedan examinarlo en la oficina de Cultura y Bienestar Social, sita en C/ Iglesia, nº 2, en horario de oficina, a los efectos de presentar las alegaciones que estimen oportunas, entendiéndose aprobado definitivamente si no se presenta alegación alguna.

Contra la aprobación definitiva, que pone fin a la vía administrativa, y contra los recibos/liquidaciones que se deriven del Padrón aprobado, se podrá interponer recurso de reposición ante esta Alcaldía en el plazo de un mes, conforme determina la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el art. 52.1 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, modificado por la Ley 11/1999 de 21 de abril, en su disposición décimo sexta, pudiendo interponer directamente recurso contencioso administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo, en el plazo de dos meses, a tenor del art. 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, o cualquier otro recurso que estime conveniente.

En Cájar, a siete de enero de dos mil veinticinco



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL CAMPO

Administración

ORDENANZA FISCAL IAE (IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS)

ORDENANZA FISCAL IAE (IMPUESTO ACTIVIDADES ECONÓMICAS)

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de la entidad de Cuevas del Campo sobre imposición del Impuesto sobre Actividades Económicas y su consecuente ordenanza fiscal, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento del artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

En ...Cuevas del Campo., a ...16... de...Enero...de...2025...

Firmado por:...Carmen Rocío Martínez Ródenas...



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE GÓJAR

Administración

RESULTADO DEFINITIVO CONCURSO-OPOSICION PROMOCION INTERNA PLAZA DE TECNICO DE URBANISMO Y PLAZO DE 20 DIAS PARA PRESENTACION DE DOCUMENTACION

RESULTADO DEFINITIVO CONCURSO-OPOSICION PROMOCION INTERNA PLAZA DE TECNICO DE URBANISMO Y PLAZO DE 20 DIAS PARA PRESENTACION DE DOCUMENTACION

D. JOSE JOAQUIN PRIETO MORA, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE GOJAR (GRANADA), HACE SABER:

Que esta Alcaldía con fecha 09 de enero de 2025, ha dictado Decreto bajo el número 0007/2025, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

DECRETO DE LA ALCALDÍA POR SE HACE PUBLICO EL RESULTADO DEL PROCESO SELECTIVO PARA EL NOMBRAMIENTO DE FUNCIONARIO/A DE CARRERA DEL AYUNTAMIENTO DE GÓJAR, PARA CUBRIR LA VACANTE DE TÉCNICO /A DE URBANISMO, SUBGRUPO A1, POR PROMOCIÓN INTERNA VERTICAL MEDIANTE CONCURSO – OPOSICIÓN.

A la vista de los siguientes antecedentes:

.../...

De conformidad con el artículo 22 del Reglamento General de Ingreso del Personal al Servicio de la Administración General del Estado y de Provisión de Puestos de Trabajo y Promoción Profesional de los Funcionarios Civiles de la Administración General del Estado aprobado por Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, el artículo 136 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local aprobado por el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril y el artículo 21.1.h) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local , **RESUELVO:**

PRIMERO.- Publicar en el Tablón de Anuncios Municipal, en la página web www.gojar.es y en la sede electrónica de este Ayuntamiento, el resultado definitivo del proceso selectivo llevado a cabo para cubrir la vacante en plantilla de personal del Ayuntamiento de Gójar de TÉCNICO/A DE URBANISMO, GRUPO A, SUBGRUPO A1, POR PROMOCIÓN INTERNA VERTICAL MEDIANTE CONCURSO – OPOSICIÓN (TECURB02) como personal funcionario de carrera del Ayuntamiento, y cuyo desglose es el siguiente:

APELLIDOS Y NOMBRE
Mariscal Vicente, José Luis

Calificación total
215,50

SEGUNDO.- Requerir a D. JOSE LUIS MARISCAL VICENTE , Documento Nacional de Identidad nº****7417** aspirante propuesto por el Tribunal de Selección para el nombramiento como funcionario de carrera del Ayuntamiento de Gójar, en la plaza de TÉCNICO/A DE URBANISMO, SUBGRUPO A1, POR PROMOCIÓN INTERNA VERTICAL MEDIANTE CONCURSO – OPOSICIÓN (TECURB02), a fin de que en **plazo de 20 DIAS HABILES contados a partir del siguiente a de la publicación de este Anuncio en Boletín Oficial de la Provincia de Granada**, presente la documentación justificativa de las condiciones de capacidad y demás requisitos establecidos en la Base Octava de la convocatoria.

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos

En Gójar (Granada), a 16 de enero de 2025.

Firmado por: D. JOSE JOAQUIN PRIETO MORA, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE GOJAR (GRANADA)



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE LA PEZA

Administración

PADRON 2ºSEMESTRE 2024 AGUA, ALCANTARILLADO Y BASURA

PADRON 2ºSEMESTRE 2024 AGUA, ALCANTARILLADO Y BASURA

Vistos los padrones correspondientes a los precios públicos, tasas e impuestos de cobro periódico por recibo que más abajo se expresan.

Resultando que los mismos han sido formados por la correspondiente oficina gestora sobre la base de las declaraciones de alta, baja, rectificación y modificación presentadas por los contribuyentes y de los datos aportados por el propio Ayuntamiento y otras administraciones.

En uso de las facultades que me confieren los artículos 21 de la Ley de Bases de Régimen Local y 24 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local,

RESUELVO:

Primero. - Aprobar los siguientes padrones de 2º semestre 2024 de Agua, basura y alcantarillado.

CONCEPTO	CUOTA TRIBUTARIA	IVA	Nº recibos
BASURA INDUSTRIAL	559,23		21
BASURA DOMESTICA	16.121,79		661
ALCANTARILLADO	2.170,71		813
CUOTA MINIMA DE AGUA	11.300,70	1.130,07	813
CONSUMO DE AGUA	69,75	6,98	813
CANOM MEJORA (cuota fija)	4.878,00	487,80	813
CANON MEJORA (c. variable)	923,00	92,30	813

Segundo. - Exponer el expediente al público por plazo de 15 días durante los cuales los interesados podrán examinarlo y formular cuantas reclamaciones estimen oportunas, considerándose definitivamente aprobado en caso de que no se presenten reclamaciones.

El anuncio de exposición se publicará en el BOP y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Tercero. - Remitir al Servicio Provincial Tributario de la Diputación de Granada

En La Peza, a 16 de enero de 2025

Firmado por El Alcalde D. Álvaro Huertas Santiago



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE LENTEGÍ

Secretaría

CONVOCATORIA ORDINARIA DE AYUDA A LA ESCOLARIDAD DE ENERO DE 2025

Mediante el Decreto 2025-0008, de 15 de enero de 2025, se realizó una convocatoria ordinaria de ayuda a la Escolaridad, publicada en la Base de Datos Nacional de Subvenciones con el Código Nº 809243.

ANUNCIO

D. JUAN MANUEL ARELLANO FAJARDO hace saber que mediante el Decreto 2025-0008, de 15 de enero de 2025, se realizó una convocatoria ordinaria de ayuda a la Escolaridad, publicada en la Base de Datos Nacional de Subvenciones con el Código Nº 809243, cuya regulación se materializó a través de la Ordenanza Reguladora de Ayuda a la Escolaridad y Material Escolar, aprobada por el Ayuntamiento Pleno con fecha 4 de abril de 2024, publicada tras su aprobación definitiva en el BOP de Granada Nº 112 con fecha 12 de junio de 2024.

La presente convocatoria se rige por las siguientes bases:

PRIMERA. BENEFICIARIOS

Serán beneficiarios de esta subvención los padres, madres o tutores, ya sean casados, parejas de hecho inscritos en el registro de parejas de hecho municipal o autonómico, o familias monoparentales que tengan hijos/as o adoptados/as que realicen una primera matriculación en el centro educativo CPR Colegio Público Rural Valle Verde, del municipio de Lentegí.

SEGUNDA. OBJETO

El objeto es poner en marcha la convocatoria ordinaria de enero de 2025, en régimen de concesión directa de ayuda a la escolaridad, mediante becas o bonos para menores que se matriculen en el CPR Colegio Público Rural Valle Verde, de Lentegí.

TERCERA. REGULACIÓN

Ordenanza Reguladora de Ayuda a la Escolaridad publicada en el BOP de Granada nº 112 de 12 de junio de 2024.

CUARTA. CUANTÍA

La cuantía se ha de realizar con cargo a la Partida Presupuestaria 231/48000, bajo la denominación "A Familias e Instituciones sin fines de lucro". La cuantía de la prestación será de 300 euros por cada menor matriculado en el referido centro escolar.

QUINTA. PLAZO DE PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

Las solicitudes de la subvención se dirigirán al Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Lentegí, utilizándose el modelo incluido en el Anexo I de la presente convocatoria, junto con el resto de documentación recogida en las bases, y podrán presentarse en un plazo de 10 días naturales desde la publicación de la presente convocatoria en el BOP de Granada, en el Ayuntamiento de Lentegí (De Lunes a Viernes de 9.00 a 15.00 horas) o en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<https://lentegi.sedelectronica.es>].

La solicitud deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Matriculación en el Centro CPR Colegio Público Rural Valle Verde de Lentegí.
- Certificación municipal acreditativa de hallarse al corriente de las obligaciones fiscales municipales durante todo el año anterior.
- Certificación oficial (o copia compulsada) en su caso de la discapacidad en el que conste el porcentaje de la misma.
- Certificado de empadronamiento en el Municipio de Lentegí.
- Compromiso de los beneficiarios de la ayuda de permanecer empadronados en el Municipio de Lentegí durante el primer año de la matriculación en el referido centro.
- Cuenta corriente bancaria donde se efectuará el ingreso.
- Declaración jurada de que no se han recibido otras ayudas para la misma finalidad.

ANEXO I. MODELO DE SOLICITUD**SOLICITUD DE AYUDA A LA ESCOLARIDAD Y MATERIAL ESCOLAR**

Nombre y Apellidos:

.....

Sexo Fecha de Nacimiento:.....

DATOS DE LOS PROGENITORES**SOLICITANTE (padre o madre)**

Nombre y Apellidos:

.....

DNI / NIE: Nacionalidad:

Empadronado en Lentegí: Sí

Dirección:

Teléfono: E-mail:

SITUACIÓN DE LOS PROGENITORES (Marcar con una X) Matrimonio Separación / Divorcio Unión de Hecho

Familia Monoparental Otros

DATOS BANCARIOS

Nº Cuenta con IBAN :

.....

Declaro bajo mi responsabilidad que son ciertos los datos consignados en la presente solicitud y me comprometo a cumplir las obligaciones previstas en estas bases. Solicito que me sea concedida la Ayuda a la Escolaridad para mi hijo/a

.....

En Lentegí, a de de 2025

Firma del Padre

Firma de la Madre

Fdo.

Fdo.

SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE LENTEGÍ

En Lentegí, a 16 de enero de 2025.

Firmado por: El Alcalde-Presidente, Juan Manuel Arellano Fajardo.



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE MARACENA

RECURSOS HUMANOS

NOMBRAMIENTO DE CUATRO OFICIALES DE POLICÍA LOCAL - AYTO. MARACENA

Nombramiento de cuatro oficiales de Policía Local del Ayuntamiento de Maracena.

DON CARLOS PORCEL AIBAR, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MARACENA (Granada)

HACE SABER: Que por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 15 de marzo de 2023 se aprueban las bases y convocatoria para la provisión mediante concurso-oposición promoción interna vertical, de 4 PLAZAS DE OFICIAL DE POLICIA LOCAL, Grupo C, Subgrupo C1, Escala Administración Especial, Subescala Servicios Especiales, Clase Policía Local, publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada nº 67 de 11 de abril de 2023 y posteriormente en el Boletín Oficial del Estado nº 101 de 28 de abril de 2023, pertenecientes a las Ofertas de Empleo Público de los años 2020 y 2022. Como resultado del citado proceso de selección y de acuerdo con la propuesta del tribunal calificador y demás legislación aplicable, han sido nombrados como funcionarios de carrera, las personas que a continuación se relacionan en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 62 del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público. Nombramientos efectuados mediante las resoluciones que asimismo se referencian, indicando la denominación de la plaza, con los deberes y derechos inherentes a la condición de la misma:

D. RAFAEL ELVIRA GIRELA con DNI ***8234** nombrado por Resolución de Alcaldía número 2025-0039 de fecha 14 de enero de 2025 como Oficial de Policía Local, Grupo C, Subgrupo C1, Escala Administración Especial, Subescala Servicios Especiales, Clase Policía Local.

D. PABLO FERNANDEZ MALLOL con DNI ***3073** nombrado por Resolución de Alcaldía número 2025-0038 de fecha 14 de enero de 2025 como Oficial de Policía Local, Grupo C, Subgrupo C1, Escala Administración Especial, Subescala Servicios Especiales, Clase Policía Local

D. ANGEL RODRIGUEZ PEREZ con DNI ***4053** nombrado por Resolución de Alcaldía número 2025-0036 de fecha 14 de enero de 2025 como Oficial de Policía Local, Grupo C, Subgrupo C1, Escala Administración Especial, Subescala Servicios Especiales, Clase Policía Local

D. MANUEL SANCHEZ ARCOYA con DNI ***5268** nombrado por Resolución de Alcaldía número 2025-0037 de fecha 14 de enero de 2025 como Oficial de Policía Local, Grupo C, Subgrupo C1, Escala Administración Especial, Subescala Servicios Especiales, Clase Policía Local

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Maracena, a 16 de enero de 2025.

EL ALCALDE -PRESIDENTE

Fdo.: Carlos Porcel Aibar



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE MURTAS

Administración

APROBACIÓN DE INVENTARIO DE FINCAS RÚSTICAS DE MURTAS

APROBACIÓN DE INVENTARIO DE FINCAS RÚSTICAS DE MURTAS

JOSÉ MIGUEL ROMERA RODRÍGUEZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURTAS

HAGO SABER: Que en la Sesión Extraordinaria del Pleno de la Corporación celebrada el 16 de enero de 2025, se aprobó inicialmente el Inventario de Fincas Rústicas del municipio de Murtas (Granada), por lo que se expone al público para que los interesados puedan presentar las alegaciones que estimen pertinentes al mismo, en un plazo de treinta días hábiles a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.

Si en dicho plazo no se presentara alegación alguna se entenderá definitivamente aprobado el Inventario de Fincas Rústicas del municipio de Murtas (Granada).

En Murtas, a 17 de Enero de 2025

Firmado por: EL ALCALDE. Fdo.- José Miguel Romera Rodríguez.



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE OGIJARES

SECRETARIA

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN PATRIMONIAL PÚBLICA DE CARÁCTER NO TRIBUTARIO POR PRESTACION DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DOMICILIARIO DE AGUA POTABLE Y OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS AL MISMO.

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN PATRIMONIAL PÚBLICA DE CARÁCTER NO TRIBUTARIO POR PRESTACION DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DOMICILIARIO DE AGUA POTABLE

ESTÉFANO POLO SEGURA, ALCALDE -PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE OGÍJARES (GRANADA)

HACE SABER:

Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de marzo de 2024, acordó la aprobación inicial de la ordenanza reguladora de la prestación patrimonial pública de carácter no tributario por prestación del servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable y otras actividades conexas al mismo en el municipio de Ogíjares,

Habiéndose presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, estas fueron resueltas mediante acuerdo plenario reunido en sesión extraordinaria al efecto, de fecha 2 de julio de 2024,

Habiéndose autorizado las tarifas para el agua potable del Ayuntamiento de Ogíjares mediante Resolución de 18 de octubre de 2024, de la Dirección General de Tributos, Financiación, Relaciones Financieras con las Corporaciones Locales y Juego, por la que se autorizan las tarifas de abastecimiento de agua potable aprobadas por el Ayuntamiento de Ogíjares (Granada). (PP. 9879/2024)

Al objeto de que se produzca la entrada en vigor de la citada ordenanza, se eleva a público el texto íntegro de la ordenanza reguladora de la prestación patrimonial pública de carácter no tributario por prestación del servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable y otras actividades conexas al mismo en el municipio de Ogíjares, para su general conocimiento y en cumplimiento del artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ORDENANZA REGULADORA DE LA PRESTACIÓN PATRIMONIAL PÚBLICA DE CARÁCTER NO TRIBUTARIO POR PRESTACION DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DOMICILIARIO DE AGUA POTABLE Y OTRAS ACTIVIDADES CONEXAS AL MISMO.

Artículo 1.- Naturaleza, objeto y fundamento.

1.1 En uso de las facultades concedidas por los arts. 133.2 y 142 de la Constitución y por el art. 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los arts. 20 a 27 Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Ogíjares establece la "Prestación patrimonial pública de carácter no tributario por prestación del servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable y otras actividades conexas al mismo", que se regirá por la **presente** Ordenanza, cuyas normas atienden a lo prevenido en el art. 15 del citado Real Decreto

Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las **Haciendas Locales**.

1.2 El objeto de esta prestación patrimonial pública de carácter no tributario es el abastecimiento domiciliario de agua potable, la ejecución de las acometidas, la ejecución de las actividades administrativas inherentes a la contratación del suministro, fianzas, así como las actuaciones de reconexión del servicio que hubiere sido suspendido, todo ello de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua de Andalucía, aprobado por decreto de 11 de junio de 1991. Todos estos servicios son de titularidad municipal, de conformidad con las prescripciones vigentes.

1.3 La prestación patrimonial pública de carácter no tributario se fundamenta por la necesaria contraprestación económica que debe percibir el Ayuntamiento por la prestación del servicio o la realización de las obras y actividades que constituyen el objeto de la misma.

Artículo 2.- Presupuesto de hecho.

Constituye el hecho imponible de la prestación patrimonial pública de carácter no tributario la prestación del servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable, con cuantas actividades técnicas o administrativas sean necesarias a dicho servicio, tal y como se recoge en el artículo 1.2 de esta Ordenanza.

Artículo 3.- Obligados al Pago.

3.. Son sujetos de esta prestación patrimonial pública de carácter no tributario, en concepto de contribuyentes, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyen una comunidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición, que siendo titulares del derecho de uso de la finca abastecida, resulten beneficiados por la prestación del servicio. Son igualmente sujetos pasivos los peticionarios de las acometidas, contratos y reconexiones.

3.2 En todo caso, tendrán la consideración de sustitutos del contribuyente los propietarios de los inmuebles, quienes podrán repercutir en su caso, las cuotas sobre los respectivos beneficiarios.

3.3 En caso de separación del dominio directo y útil, la obligación de pago recae sobre el titular de este mismo.

Artículo 4.- Responsables.

4.1 Responderán solidariamente de las obligaciones dimanantes de la presente ordenanza las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 38.1 y 39 de la Ley General Tributaria.

4.2 Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el art. 40 de la Ley General Tributaria.

Artículo 5.- Tarifa, Cuota Variable y Cuota Fija.

5.1 Tarifa

La Tarifa de esta prestación patrimonial pública de carácter no tributario, estará constituida por dos elementos: uno representado por la disponibilidad del servicio de abastecimiento y otro en función de la cantidad de agua consumida en la finca y medida en metros cúbicos. Las Tarifas se determinarán aplicando a la base una cuota de estructura binómica que consta de una cuota fija y de una cuota variable, como a continuación se indican.

5.2. Cuota Fija.

En concepto de cuota por disponibilidad del servicio, y como cantidad fija abonable periódicamente a todo suministro en vigor se le girarán los importes bimestrales que, según el calibre del contador se indican:

Cuota fija por disponibilidad del servicio: importe (IVA excluido).

Uso doméstico y benéfico:

Contadores de ≤ 25 mm: 2,2867 euros/mes.

Contadores de > 25 mm a 50 mm: 6,6093 euros/mes.

Contadores de > 50 mm: 12,9151 euros/mes.

Uso industrial, obras, comercial y oficial:

Contadores de ≤ 25 mm: 12,3752 euros/mes.

Contadores de > 25 mm a 50 mm: 17,8093 euros/mes.

Contadores de > 50 mm: 38,5396 euros/mes.

5.3 Cuota Variable.

La prestación patrimonial pública de carácter no tributario a aplicar para cada tipo de uso que se indica, son las siguientes (IVA no incluido):

A. Uso doméstico.

Se aplicará esta tarifa exclusivamente a las edificaciones destinadas a viviendas o anejos a las viviendas siempre que en ellas no se realice actividad industrial, comercial o profesional de ningún tipo. Quedan fuera de esta tarifa los locales destinados a cocheras aun cuando sean de uso particular y para un sólo vehículo, cuando aquellos sean independientes de la vivienda.

Los consumos bimestrales se distribuirán en cuatro bloques en la forma que se indican y se facturarán a los precios consignados:

Cuota variable por consumo Importe (IVA excluido)

Bloque I. Hasta 2 m³/mes: 0,3732 euros/m³

Bloque II. Más de 2 m³/mes hasta 10 m³/mes: 0,6063 euros/m³

Bloque III. Más de 10 m³/mes hasta 18 m³/mes: 1,3957 euros/m³

Bloque IV. Más de 18 m³/mes en adelante: 1,9414 euros/m³.

B. Uso industrial, comercial, oficial o benéfico

Se aplicará esta tarifa a aquellos suministros en los que el agua constituya un elemento directo y básico, o imprescindible para la actividad industrial, comercial, oficial o benéfico, así como en los suministros para realización de obra.

Los consumos bimestrales se distribuirán en bloques únicos en la forma que se indican y se facturarán a los precios consignados:

Cuota variable por consumo Importe (IVA excluido).

Uso industrial (Bloque único): 1,4098 €/m³.

Uso comercial (Bloque único): 1,0810 €/m³.

Uso oficial (Bloque único): 0,5392 €/m³.

Uso benéfico (Bloque único): 0,0785 €/m³.

5.3 Derecho de contratación.

Son las compensaciones económicas que deberán satisfacer los solicitantes de un suministro de agua para sufragar los costes de carácter técnico y administrativo derivados de la formalización del contrato, según lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua, Decreto 120/1991, de 11 de junio.

La cuota máxima que se podrá exigir se deduce de la expresión siguiente:

$$C_c = 3,6061 \times d - 27,0455 \times (2 - P/t)$$

En la cual:

“d”: Es el diámetro nominal en milímetros de la acometida que corresponda ejecutar en virtud del caudal total instalado o a instalar en el inmueble, local o finca para el que se solicita, y de acuerdo con cuanto al efecto, determinan las Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua.

“P” será el precio mínimo que por m3 de agua facturado tenga autorizado la entidad suministradora para la modalidad de suministro, en el momento de la solicitud del mismo.

Valor del parámetro “p” para el consumo doméstico: 0,3732 euros/m3. Valor del parámetro “p” para el consumo industrial: 1,4098 euros/m3. Valor del parámetro “p” para el consumo comercial: 1,0810 euros/m3. Valor del parámetro “p” para el consumo Oficial: 0,5392 euros/m3. Valor del parámetro “p” para el consumo Benéfico: 0,0785 euros/m3.

“t” será el precio mínimo que por m3 de agua facturada tenía establecido este Ayuntamiento para la modalidad de suministro solicitado, en la fecha de entrada en vigor del Decreto 120/1991, de 11 de junio. Valor del parámetro “t”: 0,1262 euros/m3 para uso domestico y de 0,1563 euros/m3 para uso industrial.

Uso doméstico. Cuota de contratación / Importe (IVA excluido).

Contador de 7 mm / 50,1738 euros
Contador de 10 mm / 60,9920 euros
Contador de 13 mm / 71,8102 euros
Contador de 15 mm / 79,0223 euros
Contador de 20 mm / 97,0527 euros
Contador de 25 mm / 115,0831 euros
Contador de 30 mm / 133,1134 euros
Contador de 40 mm / 169,1742 euros
Contador de 50 mm / 205,2349 euros
Contador de 65 mm / 259,3260 euros
Contador de 80 mm / 313,4171 euros
Contador de 100 mm / 385,5385 euros
Contador de 150 mm / 565,8422 euros

Uso industrial. Cuota de contratación / Importe (IVA excluido).

Contador hasta 7 mm / 118,7088 euros
Contador de 10 mm / 129,5271 euros
Contador de 13 mm / 140,3454 euros
Contador de 15 mm / 147,5576 euros.
Contador de 20 mm / 165,5881 euros.
Contador de 25 mm / 183,6186 euros.

Contador de 30 mm / 201,6491 euros.
Contador de 40 mm / 237,7101 euros.
Contador de 50 mm / 273,7711 euros.
Contador de 65 mm / 327,8626 euros.
Contador de 80 mm / 381,9541 euros.
Contador de 100 mm / 454,0761 euros.
Contador de 150 mm / 634,3811 euros.

Uso benéfico. Cuota de contratación / Importe (IVA excluido).

Contador hasta 7 mm / 0,0000 euros
Contador de 10 mm / 0,0000 euros
Contador de 13 mm / 8,6358 euros
Contador de 15 mm / 15,8479 euros.
Contador de 20 mm / 33,8783 euros.
Contador de 25 mm / 51,9087 euros.
Contador de 30 mm / 69,9390 euros.
Contador de 40 mm / 105,9997 euros.
Contador de 50 mm / 142,0605 euros.
Contador de 65 mm / 196,1516 euros.
Contador de 80 mm / 250,2427 euros.
Contador de 100 mm / 322,3641 euros.
Contador de 150 mm / 502,6677 euros.

Uso comercial. Cuota de contratación / Importe (IVA excluido).

Contador hasta 7 mm / 84,2948 euros
Contador de 10 mm / 95,1131 euros
Contador de 13 mm / 105,9314 euros
Contador de 15 mm / 113,1436 euros.
Contador de 20 mm / 131,1741 euros.
Contador de 25 mm / 149,2046 euros.
Contador de 30 mm / 167,2351 euros.
Contador de 40 mm / 203,2961 euros.
Contador de 50 mm / 239,3571 euros.
Contador de 65 mm / 293,3571 euros.
Contador de 80 mm / 347,5401 euros.

Contador de 100 mm / 419,6621 euros.

Contador de 150 mm / 599,9671 euros.

Uso oficial. Cuota de contratación / Importe (IVA excluido).

Contador hasta 7 mm / 0,0000 euros

Contador de 10 mm / 20,3461 euros

Contador de 13 mm / 31,1644 euros

Contador de 15 mm / 38,3766 euros.

Contador de 20 mm / 56,4071 euros.

Contador de 25 mm / 74,4376 euros.

Contador de 30 mm / 92,4681 euros.

Contador de 40 mm / 128,5291 euros.

Contador de 50 mm / 164,4901 euros.

Contador de 65 mm / 218,6816 euros.

Contador de 80 mm / 272,7731 euros.

Contador de 100 mm / 344,8951 euros.

Contador de 150 mm / 525,2001 euros.

5.4 Derechos de reconexión de suministros.

Corresponde al importe constituido por los derechos de reconexión del suministro que hubiere sido suspendido, según lo dispuesto en el artículo 67 del Decreto 120/1991, Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua. El importe a satisfacer por la reconexión del suministro es:

Cuota por derechos de reconexión, usos domésticos, industrial y comercial. Importe (IVA excluido).

Contador de 7 mm: 50,1738 euros

Contador de 10 mm: 60,9920 euros

Contador de 13 mm en adelante: 71,8102 euros

Cuota por derechos de reconexión, uso benéfico. Importe (IVA excluido).

Contador de 7 mm: 0,0000 euros

Contador de 10 mm: 0,0000 euros

Contador de 13 mm en adelante: 8,6358 euros

Cuota por derechos de reconexión, uso oficial. Importe (IVA excluido).

Contador de 7 mm: 0,0000 euros

Contador de 10 mm: 20,3461 euros

Contador de 13 mm en adelante: 31,1644 euros

5.5. Fianzas.

Se corresponde con la cantidad para atender el pago de cualquier descubierto por parte del abonado, según lo establecido en el art. 57 del Decreto 120/1991, Reglamento del suministro domiciliario de agua. El importe máximo se obtendrá multiplicando el calibre del contador, expresado en milímetros, por el importe mensual de la cuota de servicio que al suministro solicitado corresponda y por el período de facturación expresado en meses, que tenga establecido la entidad suministradora.

El importe recaudado por este concepto se depositará en el Organismo competente de la Junta de Andalucía.

Fianza (en euros)

7, 10 y 13 mm: 28,83 €

15 y 20 mm: 52,10 €

25 mm: 81,75 €

30 mm: 116,28 €

40 mm: 200,96 €

50 mm: 276,81 €

Más de 50 mm: 276,81 €

Artículo 6.- Acometidas.

6.1 Cuota a satisfacer

El Presupuesto de hecho es la compensación económica que deberán satisfacer los solicitantes de una acometida, y estará integrada por dos elementos: uno constituido por el valor medio de la acometida tipo en euros por mm de diámetro en el área abastecida, y otro proporcional a las inversiones que el Ayuntamiento deba realizar en las ampliaciones, modificaciones o reformas y mejoras en sus redes de distribución, para mantener la capacidad del abastecimiento del sistema de distribución según lo dispuesto en el artículo 31 del Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua.

6.2 Cuotas y tarifas: Derechos de acometida:

Las cuotas se determinarán aplicando a la base imponible una tarifa de estructura binómica que consta de una cuota establecida en función del calibre de la acometida expresado en milímetros (parámetro d), como a continuación se indican.

La cuota a satisfacer por derechos de acometida a la red de distribución será la que resulte de la siguiente fórmula: $c = A \times d + B \times q$, en la que:

"d": Es el diámetro nominal en milímetros de la acometida que corresponda ejecutar en virtud del caudal total instalado o a instalar en el inmueble, local o finca para el que se solicita, y de acuerdo con cuanto, al efecto, determinan las Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua.

"q": Es el caudal total instalado o a instalar, en l/seg., en el inmueble, local o finca para el que se solicita la acometida, entendiéndose por tal la suma de los caudales instalados en los distintos suministros.

El término "A" expresará el valor medio de la acometida tipo, en euros por milímetro de diámetro en el área abastecida por la entidad suministradora.

El término "B" deberá contener el coste medio, por l/seg., instalado, de las ampliaciones, modificaciones, mejoras y refuerzos que la entidad suministradora realice anualmente como consecuencia directa de la atención a los suministros que en dicho período lleve a cabo.

"A": Es un parámetro cuyo valor es de 31,1288 euros/mm. (IVA excluido)

"B" : Es otro parámetro cuyo valor es de 86,5260 euros/l/sg. (IVA excluido)

Los derechos de acometida serán abonados por una sola vez.

Artículo 7.- Exenciones.

Están exentos del abono de la prestación patrimonial pública de carácter no tributario todos los consumos municipales.

Artículo 8.- Bonificaciones

Para la determinación de la cuantía de las cuotas a satisfacer, se tendrán en cuenta las bonificaciones a los colectivos, de uso doméstico, siguientes:

a) Pensionistas y jubilados

Para los titulares del servicio, que ostenten la situación de pensionistas y jubilados, y que cumplan los siguientes requisitos:

- La unidad familiar que constituyan no supere unos ingresos anuales equivalentes a 1'5 veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM)

- Tengan un único suministro a su nombre, siendo éste el domicilio habitual y estando a su nombre la póliza de suministro.
- No convivan con otras personas con rentas contributivas.
- Que estén al corriente de pago del suministro de abastecimiento y saneamiento.

Se les aplicarán las siguientes bonificaciones:

a.1) Cuota fija por disponibilidad del servicio:

50% en la tarifa por la cuota Fija del art. 5.2.

a.2) Cuota variable por consumo:

80% en la tarifa por cuota variable de los m3 facturados del Bloque I, establecida en el artículo 5.3

60% en la tarifa por cuota variable de los m3 facturados del Bloque II, establecida en el artículo 5.3

Se deberán presentar, junto a la solicitud de acogerse a esta bonificación:

- D.N.I. del titular del suministro.
- Certificado de ingresos

b) Familias numerosas

A las familias numerosas que cumplan los siguientes requisitos:

- Tener el título de familia numerosa que otorga la Consejería competente en el ámbito de servicios sociales.
- Tengan un único suministro a su nombre siendo éste el domicilio habitual.
- Que estén al corriente de pago del suministro de abastecimiento y saneamiento.

Se les aplicarán las siguientes bonificaciones:

50% en la tarifa por cuota variable de los m3 facturados del Bloque I y Bloque II, establecida en el artículo 5.3.

Deberán presentar, junto a la solicitud de acogerse a esta bonificación:

- D.N.I. del titular del suministro.
- Título de familia numerosa que otorga la Consejería competente en el ámbito de servicios sociales

c) Familias con todos sus miembros en situación de desempleo.

A los titulares del suministro en cuya unidad familiar todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo, y cumplan los siguientes requisitos:

- Que sean titulares de un único suministro, para el que se solicita este criterio, y esté destinado a vivienda habitual del titular.
- Que el titular forme parte de una unidad familiar en la que todos sus miembros estén en situación de desempleo. Se considerarán en situación de desempleo aquellos solicitantes y miembros de la unidad familiar que, sin tener la condición de pensionista, no realicen ninguna actividad laboral por cuenta propia o ajena, o sean beneficiarios de la ayuda del Plan Prepara.
- Que estén al corriente de pago del suministro de abastecimiento y saneamiento.
- Que la unidad familiar que constituyan no supere unos ingresos anuales equivalentes a 1'5 veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM).

Se les aplicarán las siguientes bonificaciones:

Cuota fija por disponibilidad del servicio:

50% en la tarifa por la cuota por disponibilidad del servicio establecida en el artículo 5.3.

Cuota variable por consumo:

80% en la tarifa por cuota variable de los m3 facturados del Bloque I establecida en el artículo 5.3.

50% en la tarifa por cuota variable de los m3 facturados del Bloque II establecida en el artículo 5.3.

Deberán presentar, junto a la solicitud de acogerse a esta bonificación:

- D.N.I. del titular del suministro.
- Certificado expedido por el Excmo. Ayuntamiento de Ogíjares, con lista de empadronados en el domicilio del suministro.
- Fotocopia del libro de familia (en caso de unidades familiares de dos o más miembros).
- Documento acreditativo de la situación de desempleo de todos los miembros mayores de edad de la unidad familiar, o documento acreditativo de ser beneficiario del Plan Prepara.
- Modelo de declaración responsable (a facilitar por Emasagra), haciendo figurar en la misma los componentes de la unidad familiar, autorizando la comprobación de los datos relativos a su condición de desempleados, en los correspondientes registros públicos y, en su caso, de las Mutualidades de Previsión Social alternativas.

Artículo 9.- Gestión.

9.1 Los listados cobratorios y las cuotas respectivas que se liquiden por aplicación de la presente Ordenanza, serán expuestos al público por quince días a efectos de reclamaciones previo anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y por difusión de edictos en la forma acostumbrada en esta localidad. Transcurrido el plazo de exposición al público el Ayuntamiento resolverá sobre las reclamaciones presentadas y aprobará definitivamente el padrón que servirá de base para los documentos cobratorios correspondientes. Caso de no presentarse reclamaciones el padrón se entenderá elevado a definitivo de forma automática, publicándose, en todo caso, el Edicto de Cobranza correspondiente.

9.2 El pago de la prestación patrimonial pública de carácter no tributario se efectuará mediante recibo. La lectura del contador, la facturación y el cobro de recibo se hará Bimestralmente y al efecto de simplificar el cobro, podrán ser incluidas en un recibo único que incluya de forma diferenciada, las cuotas o importes correspondientes a otra prestación patrimonial pública de carácter no tributarios o precios públicos que se devenguen en el mismo periodo, tales como basura, alcantarillado, etc.

9.3 La gestión, liquidación inspección y recaudación de esta Prestación Patrimonial de Carácter Público no tributaria, se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria, en la Ley de derechos y Garantías del Contribuyente, reglamento General de Recaudación, Ley de haciendas Locales y en las de más leyes del estado reguladora de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

9.4 Las bajas deberán cursarse. Lo más tardar el último día laborable del respectivo periodo para sufrir efectos a partir del siguiente. Quienes incumplan tal obligación seguirán sujetos al pago de la exención.

9.5 Las altas que se produzcan dentro del ejercicio, surtirán efectos desde la fecha en que nazca la obligación de contribuir: Por la Administración se procederá a notificar a los sujetos pasivos la notificación de alta en el padrón.

9.6 Las cuotas no satisfechas, se harán efectivas por el procedimiento de apremio administrativo.

9.7 A la solicitud de alta de suministro, el peticionario acompañará la documentación siguiente:

- Boletín de instalador, visado por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de industria.
- Escritura de propiedad, contrato de arrendamiento o documento que acredite el derecho de disponibilidad sobre el que se solicite el suministro.
- Documento que acredite la personalidad del contratante.
- Licencia de primera ocupación para los inmuebles de nueva construcción.
- Aquella otra documentación que se requiera por el Ayuntamiento.

Artículo 10.- Causas de suspensión del suministro.

El Ayuntamiento de Ogijares como titular del servicio y actual entidad suministradora de agua podrá, sin perjuicio de las acciones de orden civil o administrativo que la legislación vigente le ampare y previo el procedimiento reglamentario establecido, suspender suministro a sus abonados o usuarios en los casos siguientes:

- a) Por el impago de un periodo de facturación dentro del plazo establecido al efecto por la Entidad suministradora.
- b) Cuando un usuario goce del suministro sin contrato escrito a su nombre que lo ampare y se niegue a su suscripción a requerimiento de la entidad suministradora.
- c) Por falta de pago en el plazo de quince hábiles contados a partir de la fecha de comunicación, de las cantidades resultantes reliquidación firme de fraude o en el caso probado de reincidencia en el mismo.
- d) En todos los casos en que el abonado haga uso del agua que se le suministre en forma o para usos distintos de los contratos.

e) Cuando el abonado establezca o permita establecer derivaciones en su instalación para suministro de agua a otras fincas, locales o viviendas diferentes a los consignados en su contrato de suministro.

f) Cuando por el personal de la entidad suministradora se encuentren derivaciones en sus redes con consumo de agua sin contrato alguno, es decir, realizadas clandestinamente. En este caso podrá la entidad suministradora efectuar el corte inmediato del suministro de agua en tales derivaciones, dando cuenta de ello, por escrito, a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Industria.

Cuando el abonado no permita la entrada en el local a que afecta el suministro contratado, en horas hábiles o de normal relación con el exterior, al personal que, autorizado por la entidad y provisto de su correspondiente documentación de identidad, trate de revisar las instalaciones, siendo preciso, en tal caso, que por parte de la entidad suministradora se levante acta de los hechos, que deberá remitir al organismo competente en materia de industria.

g) Cuando el abonado no cumpla, en cualquiera de sus aspectos, el contrato que tenga establecido con la entidad o las condiciones generales de utilización del servicio.

h) Cuando en los suministros en los que el uso del agua o disposición de las instalaciones interiores, pudiera afectar la potabilidad del agua en la red de distribución, hasta que, por los abonados se tomen las medidas oportunas en evitación de tales situaciones, en tal caso la entidad suministradora podrá realizar el corte inmediato del suministro, dando cuenta de ello por escrito a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Industria.

i) Por la negativa del abonado a modificar el registro o arqueta del contador, e incluso su instalación interior, cuando ello fuera preciso para sustituir el contador por cualquiera de las causas que autoriza este reglamento.

j) Cuando el abonado mezcle aguas de otra procedencia y requerido por la entidad suministradora para que anule esta anomalía, no la lleve a efecto en el plazo máximo de 5 días.

k) Cuando durante doce meses persista la imposibilidad de tomar la lectura dentro del régimen normal establecido al efecto, por causas imputables al abonado, la Entidad suministradora, podrá suspender, transitoriamente, el suministro, hasta tanto el abonado acceda a modificar, a su cargo y por su cuenta, la instalación del equipo de medida, de forma que no dificulte el acceso al mismo para poder tomar la lectura.

l) Por negligencia del abonado respecto a la reparación de averías en sus instalaciones si, una vez notificado por escrito de la entidad suministradora, transcurriese un plazo superior a siete días sin que la avería hubiese sido subsanada.

Artículo 11.-Procedimiento de suspensión.

En los supuestos en que con arreglo a esta ordenanza proceda la suspensión del suministro, el Ayuntamiento dará cuenta al abonado por correo certificado y al organismo competente en materia de Industria, considerándose que queda autorizada para la suspensión del suministro, si no recibe orden en contrario de dicho organismo en el término de 15 días hábiles.

La suspensión del suministro de agua, salvo en los supuestos de corte inmediato, no podrá realizarse en días festivos o días en los que, por cualquier motivo, no exista servicio administrativo y técnico de atención al público, a efectos de la tramitación completa del restablecimiento del servicio, ni en vísperas del día en que se den estas circunstancias.

El restablecimiento del servicio se realizará el mismo día o, en su defecto, al siguiente día hábil en que haya sido subsanada la causa que originó el corte de suministro.

La notificación del corte de suministro, incluirá como mínimo los siguientes puntos:

-Nombre y dirección del abonado.

-Nombre y dirección de la finca abastecida -Fecha a partir de la cual se producirá el corte -Detalle de la razón que origina el corte

-Nombre, dirección, teléfono y horario de las oficinas en las que pueden subsanarse las causas que originaron el corte.

La reconexión del suministro, se hará por el Ayuntamiento, debiendo abonar previamente el usuario, por esta operación, los gastos de reconexión del suministro a que se refiere el artículo 5.4 de la presente Ordenanza. En ningún caso se podrán percibir estos derechos, si no se ha efectuado el corte de suministro.

En caso de corte por falta de pago, si en el plazo de 3 meses, contados desde la fecha del corte, no se han pagado por el abonado los recibos pendientes, y los gastos de reconexión, se dará por terminado el contrato, sin perjuicio de los derechos de la entidad suministradora a la exigencia del pago de la deuda y al resarcimiento de los daños y perjuicios a que hubiera lugar.

Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo y los precedentes y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.3 de Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, las deudas por la prestación patrimonial pública de carácter no tributario podrán exigirse por el procedimiento administrativo de apremio, por lo que será de aplicación lo establecido en el Reglamento General de Recaudación y normas concordantes.

Artículo 12 .-Consumos estimados.

Cuando no sea posible conocer los consumos realmente realizados, como consecuencia de avería en el equipo de medida, ausencia del abonado en el momento en el que se intentó tomar la lectura o por causas imputables a la entidad suministradora, la facturación del consumo se efectuará con arreglo al consumo realizado durante el mismo periodo de tiempo y en la misma época del año anterior, de no existir, se liquidarán las facturaciones con arreglo a la media aritmética de los seis meses anteriores.

En aquellos casos en los que no existan datos históricos par poder obtener el promedio al que se alude en el párrafo anterior, los consumos se determinarán en base al promedio que se obtenga en función de los consumos conocidos de periodos anteriores. Si tampoco esto fuera posible, se facturará un consumo equivalente a la capacidad nominal del contador por treinta horas utilización mensual (para un contador de 13 mm se estimará un consumo de 60 m3 mensuales o 180 m3 bimestrales.

Artículo 13.- Infracciones.

13.1 Se consideran infractores los que sin la correspondiente autorización municipal y consiguiente pago de derechos lleven a cabo las utilizaciones o aprovechamiento que señala esta ordenanza, y serán sancionados conforme al artículo 93 del Decreto 120/1991, de 11 de junio, reglamento del Suministro Domiciliario de Agua de Andalucía, sin perjuicio de en cuantas otras responsabilidades civiles o penales pueden incurrir los infractores.

Los actos defraudatorios y cualesquiera otros a los que correspondiese tal calificación, darán lugar a la inmediata suspensión del suministro, sin perjuicio de las acciones legales que puedan corresponder.

Con independencia de lo anterior, el defraudador vendrá siempre obligado a abonar el importe del consumo que se considere defraudado, conforme a la liquidación que se practique por el Ayuntamiento, además de los gastos inherentes a la reposición de los elementos alterados o dañados, tales como llaves, manguitos, precintos, etc.

La liquidación del fraude se formulará, considerando los siguientes casos:

- 1º.- Que no existiera contrato alguno para el suministro de agua.
- 2º.- Que, por cualquier procedimiento, fuese desmontado sin autorización del Ayuntamiento, manipulado o alterado el registro del contador o aparato de medida.
- 3º.- Que se realizasen derivaciones de caudal, permanente o circunstancial, antes de los equipos de medida.
- 4º.- Que se utilizase el agua para usos distintos de los contratados, afectando a la facturación de los consumos según la tarifa a aplicar.

El Ayuntamiento practicará la correspondiente liquidación, según los casos, de la siguiente forma:

Caso 1.- Se formulará una liquidación por fraude, que incluirá un consumo equivalente a la capacidad nominal del contador que reglamentariamente hubiese correspondido a las instalaciones utilizadas para la acción fraudulenta, con un tiempo de tres horas diarias de utilización ininterrumpidas y durante el plazo que medie entre la adquisición de la titularidad o derechos de uso de las instalaciones citadas, y el momento en que haya subsanado la existencia del fraude detectado, sin que pueda extenderse en total a más de un año.

Caso 2.- Si se han falseado las indicaciones del contador o aparato de medida instalado, por cualquier procedimiento o dispositivo que produzca un funcionamiento anormal del mismo o se hayan alterado los precintos, se tomará como base para la liquidación de la cuantía del fraude la capacidad de medida del nominal, computándose el tiempo a considerar en tres horas diarias desde la fecha de la última verificación oficial del contador, sin que este tiempo hayan sido abonados por el autor del fraude.

Caso 3.- Si el fraude se ha efectuado derivando el caudal antes del aparato contador, se liquidará como en el caso primero, de no existir contrato de suministro, y sin hacerse descuento por el agua medida por el contador.

Caso 4.- En este caso, la liquidación de la cuantía del agua utilizada en forma indebida se practicará a favor del Ayuntamiento, aplicando al consumo la diferencia existente entre la tarifa que en cada periodo correspondiese al uso real que se está dando al agua, y a las que, en dicho periodo, se han aplicado en base al uso contratado. Dicho periodo no podrá ser computado en más de un año.

En todos los casos, el importe del fraude deducido con arreglo a los preceptos establecidos en los párrafos anteriores estará sujeto a los impuestos que le fueran repercutibles, debiéndose consignar la cuantías de los mismos en las correspondientes liquidaciones.

13.2 No se podrán contratar nuevos suministros con las personas, empresas, o sociedades o entidades que tuvieran pendientes de abonar recibos a su cargo, y cuyo plazo esté vencido en el periodo de cobro en voluntaria, si requeridas de pago en el momento de interesar la nueva contratación, no lo satisfacen.

Disposición final.

La presente ordenanza entrará en vigor y comenzará a aplicarse a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia o desde su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» (BOJA) respecto de las tarifas de abastecimiento que tengan la consideración de precios autorizados de ámbito local de Andalucía, si fuese posterior, y la misma permanecerá en vigor hasta que se acuerde su modificación o derogación expresa.

Disposición Derogatoria.

Queda derogada por la presente la actual Ordenanza Fiscal Reguladora de la tasa por prestación del servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable y otras actividades conexas.

En Ogijares a 22 de enero de 2025
Firmado por Estéfano Polo Segura-Alcalde-Presidente



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE OGIJARES

SECRETARIA

APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN ORDENANZA Nº 3, DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN ORDENANZA Nº 3, DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

ESTÉFANO POLO SEGURA, ALCALDE -PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE OGIJARES (GRANADA)

HACE SABER

Que por acuerdo de Pleno de fecha 25 de noviembre de 2024 fue aprobada inicialmente la modificación de la Ordenanza Fiscal N.º 3, Reguladora del Impuesto sobre Construcciones y Obras en los términos del expediente 4288/2024,

La nueva redacción del art. 4 de la ordenanza, objeto de modificación, es la siguiente:

Artículo 4.-Exenciones y Bonificaciones

1º.- Esta exenta de pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las Comunidades Autónomas o las Entidades Locales, que, estando sujetas al mismo, vayan a ser directamente destinadas a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

2º.- Se aplicará una bonificación del 95 por ciento a favor de las construcciones, instalaciones u obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

3º.- Se aplicará una bonificación de hasta el 95 por ciento a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros

Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 17 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se publicó anuncio de exposición al público por plazo de treinta días en el tablón de anuncios y en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 235 de 04 de diciembre de 2024, a efectos de presentación de reclamaciones por los interesados, no habiéndose presentado ninguna, tal y como expone el certificado emitido por la Secretaría municipal al efecto, por lo que se eleva a definitivo el referido acuerdo.

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del Texto Refundido de la ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Ogijares, a 23 de enero de 2025

Firmado por: Estéfano Polo Segura.Alcalde-Presidente



Administración Local

AYUNTAMIENTO DE SANTA FE

Administración

Aprobación Definitiva Innovación no estructural de las NNSS de Planeamiento de Santa Fe, adaptadas a la LOUA mediante PGOU-APL_NNSS, para cambio de uso pormenorizado de parcela de residencial a terciario, promovida por INVERSIONES CARUGRAN, S.A., en Av Hispanidad, 19. (Acuerdo de Pleno de 29/10/2024)

Aprobación Definitiva Innovación no estructural de las NNSS de Planeamiento de Santa Fe, adaptadas a la LOUA mediante PGOU-APL_NNSS, para cambio de uso pormenorizado de parcela de residencial a terciario, promovida por INVERSIONES CARUGRAN, S.A., en Av Hispanidad, 19. (Acuerdo de Pleno de 29/10/2024). Sustituye al publicado el 4/12/2024 el cual se complementa con la publicación del articulado del documento aprobado.

Ref.: **Aprobación Definitiva Innovación no estructural** de las NNSS de Planeamiento de Santa Fe, adaptadas a la LOUA mediante PGOU-APL_NNSS, para **cambio de uso pormenorizado de parcela de residencial a terciario**, promovida por INVERSIONES CARUGRAN, S.A., en Av Hispanidad, 19. (Acuerdo de Pleno de 29/10/2024) **incorporando Anexos** del articulado. **Sustituye al anuncio publicado el 4/12/2024** el cual se complementa con la publicación del articulado del documento aprobado.

El Sr. Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Fe:

HACE SABER: Que el presente Anuncio de Aprobación Definitiva de la Innovación no estructural para cambio de uso pormenorizado de residencial a terciario **sustituye** al publicado en el BOP con fecha 4/12/2024 **el cual se complementa con** la publicación de la Cartografía y Memoria aprobadas definitivamente y que se contienen en **los ANEXOS** que se acompañan.

Que mediante Acuerdo de Pleno de 29/10/2024, se **Aprobó Definitivamente la Innovación no estructural** de las NNSS de Planeamiento de Santa Fe, adaptadas a la LOUA mediante PGOU-APL_NNSS, para **cambio de uso pormenorizado de la parcela de residencial a terciario**, promovida por INVERSIONES CARUGRAN, S.A., teniendo como base el documento denominado "(DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA) INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO", elaborado por el arquitecto D. Luis Gustavo García-Camacho García, colegiado nº 4628 del COAGR, y que se compone de la **Cartografía** presentada con fecha 16/07/2024 (2024-E-RE-4082), suscrita con fecha 10/07/2024, así como de la **Memoria** corregida presentada con fecha 05/09/2024 (2024-E-RE-5045) y suscrita con fecha 04/09/2024, junto con los anexos y condicionantes que incorpora, en la **Avda. de la Hispanidad, nº 19**, Ref. catastral: 6765601VG3166F0001GT.

Asimismo se acordó publicar en el **Boletín Oficial de la Provincia** de Granada el acuerdo de Aprobación Definitiva **así como el articulado de las normas urbanísticas** (ver ANEXOS), estando también a disposición de los ciudadanos en la sede electrónica de este Ayuntamiento (<http://www.santafe.es>).

Habiéndose procedido **previamente al depósito e inscripción en el Registro del Ayuntamiento**, ha sido inscrito en la **Sección de Instrumentos de Planeamiento**, Subsección de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con **número de registro: 76** y en el **de la Consejería** competente en materia de ordenación del territorio y

urbanismo de la Junta de Andalucía, habiéndole sido asignado el **número de registro: 10.290**, así como en **el portal** en el que podrá consultarse el documento íntegro y diligenciado del instrumento de ordenación urbanística.

En Santa Fe, firmado a fecha de firma electrónica, el ALCALDE PRESIDENTE, fdo.: Juan Cobo Ruiz

En Santa Fe a fecha de firma electrónica

Firmado por el Alcalde Presidente Juan Cobo Ortiz



(DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA)

INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19. REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT. C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)
PROMOTOR: INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO: LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
AVANCE Elaboración→10/11/2021 Revisión 01→ 16/03/2022 Revisión 02→ 01/09/2022 Revisión 03→28/09/2022 DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL Elaboración→04/07/2023 Revisión→15/10/2023 Revisión→24/10/2023 Revisión→11/12/2023 DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA Elaboración→02/07/2024 Revisión→04/09/2024

GARCIA-CAMACHO GARCIA LUIS GUSTAVO - 751494456

Cód. Validación: 9NLLAW7MFPG9R7SDYF5GF2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 91



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19.
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFXZTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 91



DILIGENCIA:
El presente documento ha sido APROBADO
DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024
En Santa Fe a fecha de firma electrónica,
La Secretaria General del Ayuntamiento Edo: Gema Vera Baena

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

RESUMEN EJECUTIVO

Este documento tiene por finalidad la modificación del instrumento de ordenación urbanística general del municipio de Santa Fe, el cual se concreta en sus Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.), con aprobación definitiva en el año 1998, y su posterior adaptación parcial a la ya derogada "Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía" (en adelante PGOU-AP) con aprobación definitiva el año 2009, todo ello en relación al pretendido cambio del actual uso residencial de la parcela sita en Avenida de la Hispanidad número 19, al uso terciario.

De la misma forma, constituye un segundo objetivo, la definición de los parámetros pormenorizados para la ordenación física del nuevo uso terciario.

La propuesta constituye, por lo tanto, la modificación del uso determinado por el instrumento de ordenación urbanística general para la parcela objeto, así como el reajuste de las condiciones edificatorias, resultando:

PARÁMETRO/USO	ACTUAL USO RESIDENCIAL	PROPUESTO USO TERCIARIO
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	TERCIARIO
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	EDIFICACIÓN DE USOS TERCIARIOS
TIPOLOGÍA	MANZANA REGULAR	MANZANA REGULAR
Nº PLANTAS	4	4
EDIFICABILIDAD UNITARIA	3,09 m2t/m2s	3,09 m2t/m2s
PARCELA MÍNIMA	75 m2s	150 m2s
OCUPACIÓN POR PLANTA	100%	80%
TECHO MÁXIMO	6.769,85 m2t	6.769,85 m2t
COEFICIENTE USO	1,10 (RP)	1
COEFICIENTE TIPOLOGÍA	1 (MR)	1 (MR)
APROVECHAMIENTO URB.	7.446,83 m2 UTC	6.769,85 m2 UTC

Tabla 1.-Cuadro comparativo de parámetros

En concreto se pretende, por un lado, el cambio de uso global del actual RESIDENCIAL a TERCIARIO. Por otro, la modificación del uso pormenorizado de RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR a EDIFICACIÓN DE USOS TERCIARIOS.

Todo ello sin alterar el techo máximo previsto para el solar y disminuyendo el aprovechamiento urbanístico (ver tabla 2), por lo que no se altera en ningún caso la edificabilidad y densidad prevista para la Zona Homogénea número 2 (ZH-2 RESTO DE ÁREA CENTRAL).

El resto de condiciones particulares serán las definidas para la pormenorización de EDIFICIO DE USOS TERCIARIOS definidas en los puntos V (condiciones generales y particulares de la edificación) y VI (ordenanza de usos) del título V-ORDENANZAS de las NN.SS.

En Granada, a 4 de septiembre de 2024

Luis Gustavo García-Camacho García.

Arquitecto

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFXZTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT,
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

ÍNDICE

I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	7
I.1.- SOLICITANTE.....	8
I.2.- FINES Y OBJETIVOS	8
I.3.-BASE LEGAL.....	8
I.4.- DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA DE ACTUACIÓN AFECTADA POR LA INNOVACIÓN	9
I.5.-DESCRIPCIÓN DE LAS AFECCIONES TERRITORIALES (POTAUG), INCIDENCIA SUPRALOCAL	12
I.6.-DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DEL ÁREA DE ACTUACIÓN AFECTADA POR LA INNOVACIÓN	14
I.6.- EN RELACIÓN A LA REGULACIÓN DE USOS CONTENIDA EN LAS NN.SS.	18
I.7.- COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA	21
I.8.- RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS/EDIFICATORIOS ACTUALES	22
I.9.- CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN	22
I.10.- NATURALEZA	23
I.11.- VIGENCIA.....	23
I.12.- ÁMBITO DE APLICACIÓN	23
I.13.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	23
II.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA	26
II.1.- CONSULTA PÚBLICA.....	27
III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN	35
III.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	36
III.1.1.-ALTERNATIVAS.....	36
III.1.2.-JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.....	36
III.1.3.-PLANTEAMIENTO DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.....	37
III.1.4.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA INTERVENCIÓN.....	38
III.2.- JUSTIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO DE LA INNOVACIÓN.....	39
II.2.1.-RESPECTO A LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	39
II.2.2.-RESPECTO A LOS ASPECTOS AMBIENTALES	40
II.2.3.-RESPECTO A LOS ASPECTOS DE SALUD.....	41
III.3.- ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL	43
III.4.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	44
III.4.1.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DEL PAISAJE	44
III.4.2.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DE SOSTENIBILIDAD URBANA.....	44
III.4.3.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DE DESARROLLO SOSTENIBLE	44
III.4.4.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DEL CAMBIO CLIMÁTICO.....	45
III.4.5.- DESDE EL PROGRAMA DE DESARROLLO RURAL DE ANDALUCÍA2014-2020.....	45
III.5.- INCIDENCIA Y RELACIÓN CON EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (POTAUG).....	47
III.6.- AFECCIONES SECTORIALES. CONSULTAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS	47
III.6.1.-RESPECTO A LA AFECCIÓN AMBIENTAL.....	47
III.6.2.-RESPECTO A LAS VÍAS PECUARIAS	48
III.6.3.-RESPECTO A LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD	48
III.6.4.-RESPECTO AL PATRIMONIO HISTÓRICO	48
III.6.5.-RESPECTO A LA AFECCIÓN A CARRETERAS	49
III.6.6.-RESPECTO A LA AFECCIÓN EN MATERIA DE AGUAS. RECURSOS HÍDRICOS	49
III.6.7.-RESPECTO A LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONA DE SERVIDUMBRE Y ZONA DE POLICÍA	50
III.6.8.-RESPECTO A LA AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA	51
III.6.9.-RESPECTO A LAS CONSULTAS A COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS	54
III.7.-TRAMITACIÓN. MARCO PARTICIPATIVO.....	55
III.8.-JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES CONTEMPLADOS EN EL ARTICULO 4 DE LA LISTA	56
III.9.-JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA A LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESTABLECIDOS EN LOS ARTÍCULOS 79 A 81 DEL RLSTA.....	58
IV.- MEMORIA ECONÓMICA	60
IV.1.- DOCUMENTOS CON CONTENIDO ECONÓMICO	61
IV.2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	62
IV.3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	63
IV.3.1.-ESTUDIO COMPARADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS.....	63



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

IV.3.2.-DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS RELATIVAS A LOS VALORES DE CADA USO PROPUESTOS. ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA INVERSIÓN. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUJETOS RESPONSABLES DE COSTEAR LAS REDES PÚBLICAS.....	64
IV.3.3.-ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN PROYECTO DERIVADO DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.....	70
IV.3.4.-HORIZONTE TEMPORAL PRECISO PARA GARANTIZAR LA AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES Y FINANCIACIÓN DE LA OPERACIÓN	72
IV.3.5.- 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	72
V.- NORMA URBANÍSTICA.....	73
V.1.-DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO	74
VI.- DOCUMENTO DE CRIBADO EIS.	75
VII.- CARTOGRAFÍA.....	94

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFXZTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19.
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1.-Situación	10
Ilustración 2.-Levantamiento topográfico	10
Ilustración 3.-Consulta DG catastral	11
Ilustración 4.-Fragmento plano ORD2.-Estructura de articulación territorial. POTAUG	12
Ilustración 5.-Ficha condiciones urbanísticas UE-7 (NN.SS.)	15
Ilustración 6.-Fragmento planimetría de ordenación NN.SS.	16
Ilustración 7.-Documentación Gráfica ED UE-7	17
Ilustración 8.-Documentación Gráfica usos, densidades y edificabilidades globales. PGOU-AP	17
Ilustración 9.-Documentación Gráfica. Ámbito de protección. PGOU-AP (II.N.b)	18
Ilustración 10.-Cuadro de condiciones de aprovechamiento NN.SS.	19
Ilustración 11.-Cuadro de compatibilidad de usos. NN.SS	20
Ilustración 12.-Coeficientes de uso y tipología. NN.SS.	21
Ilustración 13.-Acuerdo Consulta Pública 1/5.....	29
Ilustración 14.- Acuerdo Consulta Pública 2/5.....	30
Ilustración 15.-Acuerdo Consulta Pública 3/5.....	31
Ilustración 16.-Acuerdo Consulta Pública 4/5.....	32
Ilustración 17.-Acuerdo Consulta Pública 5/5.....	33
Ilustración 18.-Diligencia publicación información pública consulta previa	34

INDICE DE TABLAS

Tabla 1.-Cuadro comparativo de parámetros.....	3
Tabla 2.-Cuadro parámetros urbanísticos/edificatorios actuales	22
Tabla 3.-Cuadro comparativo de parámetros.....	37
Tabla 4.-Cuadro comparativo de parámetros.....	63

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFXZTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 91



DILIGENCIA:

El presente documento ha sido APROBADO
DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024
En Santa Fe a fecha de firma electrónica,
La Secretaria General del Ayuntamiento Edo: Gema Vera Baena

INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19.
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFXZTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 91



DILIGENCIA:
El presente documento ha sido APROBADO
DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024
En Santa Fe a fecha de firma electrónica,
La Secretaria General del Ayuntamiento Edo: Gema Vera Baena

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc./b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

I.1.- SOLICITANTE

Se redacta la presente innovación por encargo de la mercantil INVERSIONES CARUGRAN S.A. con C.I.F. A-19.510.775, domiciliada en Avenida don Bosco, número 2, C.P. 18006, municipio de Granada.

Actúa como representante/apoderado: Dña. Silvia Gómez Barbero, con D.N.I. 71.279.071-R.

I.2.- FINES Y OBJETIVOS

Este documento tiene por objetivo la modificación del instrumento de ordenación urbanística general del municipio de Santa Fe, el cual se concreta en sus Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.), con aprobación definitiva en el año 1998 y su posterior adaptación parcial a la ya derogada "Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía" (en adelante PGOU-AP) con aprobación definitiva el año 2009, todo ello en relación al pretendido cambio del actual uso residencial de la parcela sita en Avenida de la Hispanidad número 19, al uso terciario.

En atención a lo anterior y con la finalidad de ponderar y equilibrar el aprovechamiento urbanístico actual, se tendrán en cuenta los coeficientes de uso y tipología que se determinan en la norma urbanística en vigor, para el caso de suelos residenciales y terciarios.

Todo ello de acuerdo a lo dispuesto en la "Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía" y al "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana".

I.3.-BASE LEGAL

En la redacción de la presente Innovación se han observado la siguiente base legal:

1. "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana"
2. "Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía" (en adelante LISTA).
3. Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
4. "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 (en adelante RLISTA).
5. Corrección de errata del 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



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT,
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

6. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por "Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación", publicado en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006.
7. Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), aprobado mediante "Decreto 244/1999 de 27 de diciembre", y publicado en el BOJA nº 37 de 28 de marzo de 2000. Fue modificado por la Resolución de 16 de diciembre de 2004, publicada en el BOJA nº 6 de 11 de enero de 2005.
8. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término municipal de Santa Fe, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) con fecha 27/04/1998 (BOP nº 139 de 20/06/1998 y BOP nº 295 de 26/11/2001) y publicada su normativa en el BOP nº 66 de 8/04/2016.
9. Adaptación Parcial de las NN.SS. de Santa Fe a la LOUA, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Fe con fecha 3/12/2009 (BOP nº 88 de 11/05/2010) y publicada su normativa en el mismo BOP.
10. Estudio de Detalle de la UE-7 de las NN.SS. de Santa Fe, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Fe con fecha 27/05/1999 y publicación en el B.O.P. de fecha 31/07/1999.
11. Modificado Estudio de Detalle de la UE-7 de las NN.SS. de Santa Fe para la unión de las parcelas 1 y 2 a, así como para la fijación de nuevas alineaciones de las parcelas 1,2 a y 4, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Fe con fecha 2/07/2005 (BOP nº 228 de 30/11/2005---RIU inscripción número 22).

Del mismo modo, se ha tenido en cuenta, entre otros:

- Estrategia Andaluza del Paisaje.

I.4.- DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL ÁREA DE ACTUACIÓN AFECTADA POR LA INNOVACIÓN

El ámbito de la Innovación se circunscribe exclusivamente a la parcela catastral 6765601VG3166F0001GT, situada en de la Avenida de la Hispanidad número 19 del municipio granadino de Santa Fe, cuya superficie comprobada mediante levantamiento topográfico alcanza los 2.190,89 m2.

Posee forma trapezoidal constituyendo todos sus lados fachada a Avenida de la Hispanidad, calle Jorge Luis Berges, calle Luis Cernuda y calle José Saramago.

Actualmente en el interior de la misma existe una edificación con una ocupación en planta de 416,65 m2 y una piscina de unos 94 m2.

El solar posee una ligera pendiente hacia el norte.

Se encuentra completamente vallado.

El documento ambiental señala la presencia en la parcela de *Ailanthus altissima* (ailanto), especie arbórea incluida en el "Catálogo español de especies exóticas invasoras".



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT,
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124



Ilustración 1.-Situación

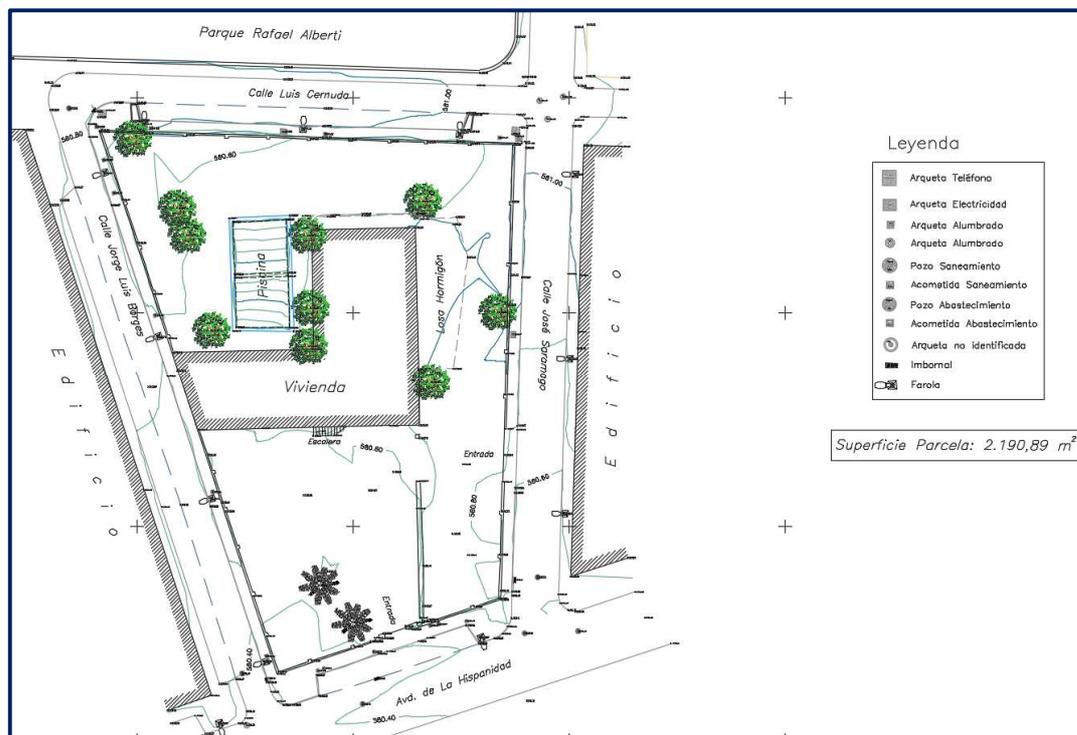


Ilustración 2.-Levantamiento topográfico

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT,
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6765601VG3166F0001GT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV HISPANIDAD 19
18320 SANTA FE [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 612 m²
Año construcción: 1960

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	/00/01	251
ALMACEN	/00/02	118
DEPORTIVO	/00/03	46
VIVIENDA	/01/01	197

PARCELA

Superficie gráfica: 2.200 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Ilustración 3.-Consulta DG catastral

Cód. Validación: 9NLLAW7MFG9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19.
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

Analizado el instrumento de ordenación territorial, no se prevé ninguna afección en cuanto a vinculación a espacios libres, restricción de usos, mejora ambiental o inclusión en catálogo de elementos de interés.

INCIDENCIA SUPRALOCAL

El artículo 2 de la LISTA, determina, en su punto primero, aquellas actuaciones con incidencia supralocal, indicando:

“Artículo 2. Competencias administrativas.

1. La Comunidad Autónoma ostenta competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 56.5 del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Dicha competencia comprende la ordenación, ejecución y disciplina sobre aquellas actuaciones, usos y asentamientos existentes o futuros cuya incidencia trascienda del ámbito municipal por su objeto, magnitud, impacto regional o subregional o por su carácter estructurante y vertebrador del territorio. En este sentido, tienen incidencia supralocal las actuaciones que afecten a:

- a) El sistema de asentamientos.*
- b) Las vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes.*
- c) Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones.*
- d) Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.*
- e) Las actividades económicas de interés supralocal.*
- f) El uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y en especial cuando afecte a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial y a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta ley.*

..”

A pesar de que se pretende alterar el uso de un suelo incluido en el sistema de asentamientos descrito en el POTAU, esta modificación de planeamiento no prevé afección alguna en el mismo, encajándose de buena forma entre los “objetivos territoriales para la ordenación del sistema de asentamientos” indicados anteriormente (objetivos A, C Y D).



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

I.6.-DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DEL ÁREA DE ACTUACIÓN AFECTADA POR LA INNOVACIÓN

Como se ha indicado en puntos anteriores, el instrumento de ordenación urbanística general del municipio de Santa Fe se concreta en:

1. Normas Subsidiarias de planeamiento
 - a. Aprobación Definitiva el 27 de abril de 1.998
 - b. Publicación B.O.P. número 295 de 26 de diciembre de 2001
 - c. Publicación texto íntegro en B.O.P. número 66 de 8 de abril de 2016
2. Adaptación Parcial de las NN.SS. a la L.O.U.A.
 - a. Aprobación el 3 de diciembre de 2009.
 - b. Publicación B.O.P. número 88 de 11 de mayo de 2010

En atención a las NN.SS., el suelo al que se pretende modificar el uso se encuentra incluido en la Unidad de Ejecución de suelo urbano sin consolidar (hoy urbano), con uso global residencial, número 7 (en adelante UE-7).

Este instrumento de planeamiento, con aprobación definitiva en fecha 27/05/1999 (B.O.P. 31/07/1999), se modificó para la unión de las parcelas 1 y 2 A definidas en el mismo, así como para la fijación de nuevas alineaciones de las 1,2 A y 4. La innovación planteada no afectó a la parcela objeto de la modificación que se plantea.

La parcela en cuestión, se encuentra ordenada pormenorizadamente otorgándole al inmueble en cuestión:

- USO GLOBAL: RESIDENCIAL
- USO PORMENORIZADO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- TIPOLOGÍA: MANZANA REGULAR
- Nº DE PLANTAS: 4

Según la ficha de condiciones del ámbito anterior, la unidad anterior posee una superficie bruta igual a 35.130 m², remitiendo su desarrollo a un posterior Estudio de Detalle o Plan Especial en caso de modificación de las condiciones de ordenación.



SITUACIÓN
 AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
 REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
 C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
 INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
 LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
 c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
 luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

U.N.SS. SANTA FE		FICHA DE CONDICIONES URBANISTICAS	
UNIDAD DE EJECUCION		UE-7	
CLASE Y TIPO DE SUELO:		URBANO SIN CONSOLIDAR	
OBJETO:		ORDENACION, GESTION Y EQUIDISTRIBUCION	
<ul style="list-style-type: none"> - CONCRETAR LA ORDENACION PREVISTA. - MATERIALIZAR LAS CESIONES OBLIGATORIAS. - URBANIZAR - EQUIDISTRIBUIR CARGAS Y BENEFICIOS. 		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA FE (Granada) URBANISMO 24 SET. 1997	
PROCEDIMIENTO		APROBADO PROVISIONALMENTE	
<ul style="list-style-type: none"> - ORDENACION: - URBANIZACION Y EDIFICACION: - SISTEMA DE ACTUACION: - PLAZO APROV. URBANISTICO: 		E. DE DETALLE O PLAN ESPECIAL CASO DE MODIFICACION PROYECTOS DE URBANIZACION Y/O EDIFICACION COMPENSACION 2 ANOS	
REFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO:		SUP. BRUTA: 35.130 m²	
TIPO GLOBAL	RESIDENCIAL	ALTURA max.	4 PLANTAS
USO PORMENORIZADO	SEGUN E.D.	EDIFICABILIDAD	52.722 M ²
LOGIA	SEGUN E.D.	APROV. PROPIETARIOS.	100%

ESCALA 1/3.000

CESIONES OBLIGATORIAS:	
APROVECHAMIENTO	RESULTANTES ORDENACION PREVISTA. EN CASO DE MODIFICACION, 10.000 m ² .
ESPACIOS LIBRES	
PLANTACIONES	
VIALES	VIALES DE CARACTER PUBLICO

CONSERVACIONES:

* Existe un antiguo convenio entre la propiedad unica de la UE-7 y el Ayuntamiento mediante el que se reconoce una edificabilidad prevista equivalente a 1,5 m²/m² en compensación a diversas cesiones dotacionales concertadas y ya materializadas.

Las previsiones actuales respetan aquella edificabilidad sin perjuicio del resto de condiciones de ordenación y desarrollo.

- La obligación urbanizadora se extiende al sistema viario definido y a la explanación del espacio libre y primera plantación, todo ello de acuerdo con el proyecto que resulte aprobado.

JUNTA DE ANULLACION DEL P.G.O.U. GRANADA
 27 ABR. 1998
APROBACIÓN DEFINITIVA

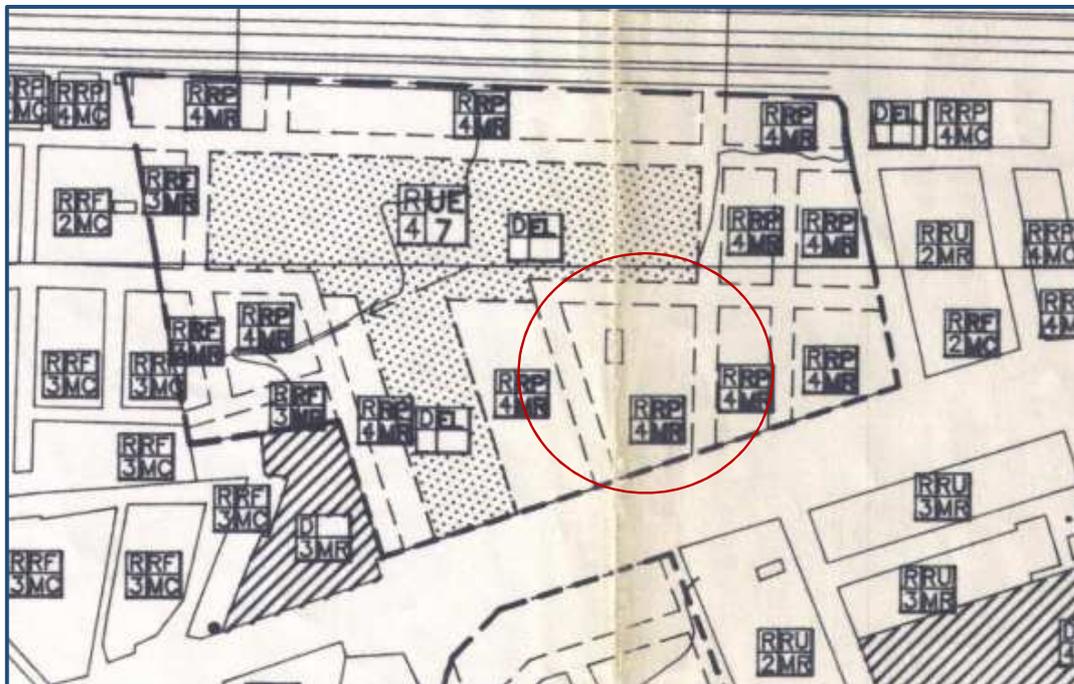
Ilustración 5.-Ficha condiciones urbanísticas UE-7 (NN.SS.)

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
 Verificación: https://santafe.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 91



SITUACIÓN
 AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
 REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT,
 C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
 INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
 LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
 c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
 luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124



USOS		CLASIFICACION DE SUELO		SIMBOLOGIA	
Globales	Pormenorizados	SUELO URBANO SU		SUELO APTO PARA URBANIZAR	
RESIDENCIAL	RP Plurifamiliar RF Familiar RU Unifamiliar RC Colectivo	SUELO APTO PARA URBANIZAR SAU		uso global  identificación del sector	
I INDUSTRIAL	LI Local Industrial IC Industria Compatible IE Industria Exclusiva IS Instalación Singular	UNIDAD DE EJECUCION UE		UNIDADES DE EJECUCION	
T TERCIARIO	LT Local Terciario G Garajes ET Edificio Terciario	ALINEACION CONSOLIDADA		uso global  identificación de la UE	
D DOTACIONAL	DE Educacional DC Cultural DO Social DA Administrativo DS Sanitario DR Religioso DD Deportivo EL Espacio libre	ALINEACION PROYECTADA		SUELO URBANO CONSOLIDADO	
IF INFRAESTRUC.	IC Inst. complementarias IA Trafico Aereo	AMBITO DEL PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTORICO		uso global  uso pormenorizado	no de plantas  tipología
		TIPOLOGIA		SISTEMA VIARIO	
		MC MANZANA CERRADA MR MANZANA REGULAR EA EDIFICACION AISLADA		Vías TIPO I VT-I Vías TIPO II VT-II Vías TIPO III VT-III	
		CATALOGO			
		●●● PROTECCION MONUMENTAL ●● PROTECCION NOTABLE ● PROTECCION GENERAL			

Ilustración 6.-Fragmento planimetría de ordenación NN.SS.

Dicha unidad fue desarrollada posteriormente por un Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 27 de mayo de 1999, con el objeto de fijar las alineaciones de los terrenos que conformaban el área. Reproduciendo la ordenación propuesta para el mismo por las NN.SS.

En este documento, el suelo objeto aparece denominado como manzana 12, con una superficie igual a 2.197,61m², una edificabilidad unitaria de 3,09 m²t/m²s y un techo máximo de 6.792,00 m². Con indicación expresa, en el apartado 6 de la memoria, sobre el mantenimiento de las condiciones urbanísticas básicas dispuestas en las NN.SS.

Cód. Validación: 9NLLAW7MFG9R7SDYFYGF2TX
 Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 91



SITUACIÓN
 AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
 REFERENCIA CATASTRAL 6745601VG3166F0001GT,
 C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
 INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
 LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
 c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
 luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

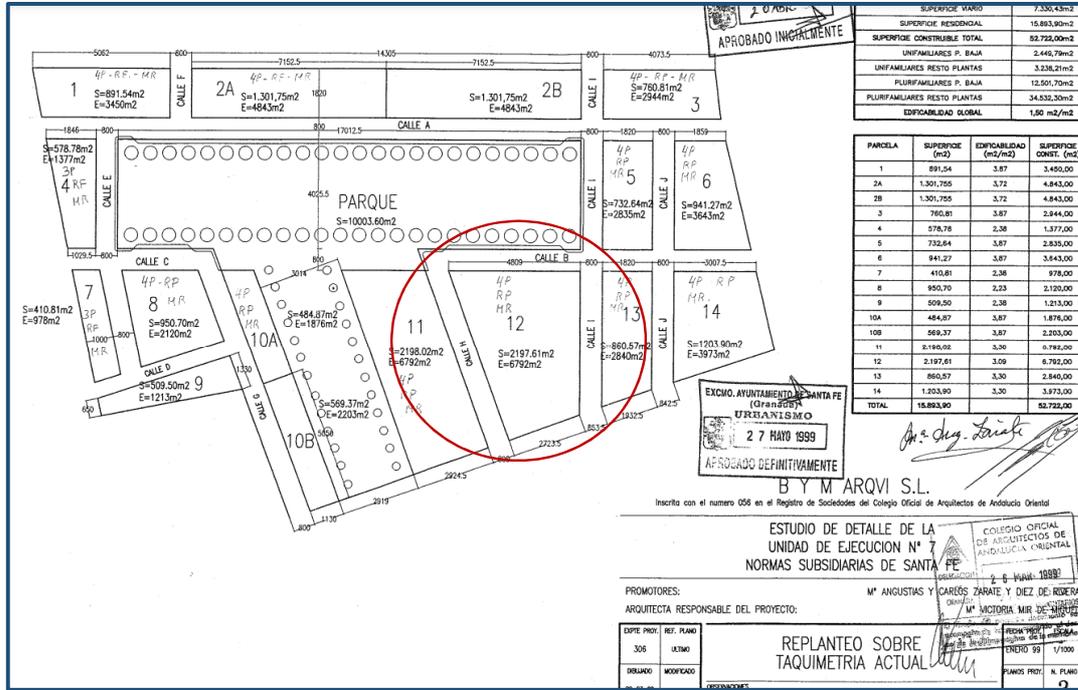


Ilustración 7.-Documentación Gráfica ED UE-7

En cuanto a lo dispuesto en el PGOU-AP, el suelo se recoge como suelo urbano consolidado incluido en la Zona Homogénea número 2 (ZH-2 RESTO DE ÁREA CENTRAL), la cual posee un uso global residencial, una edificabilidad 1,058 m2/m2s y una densidad de viviendas de 78 viv/Ha

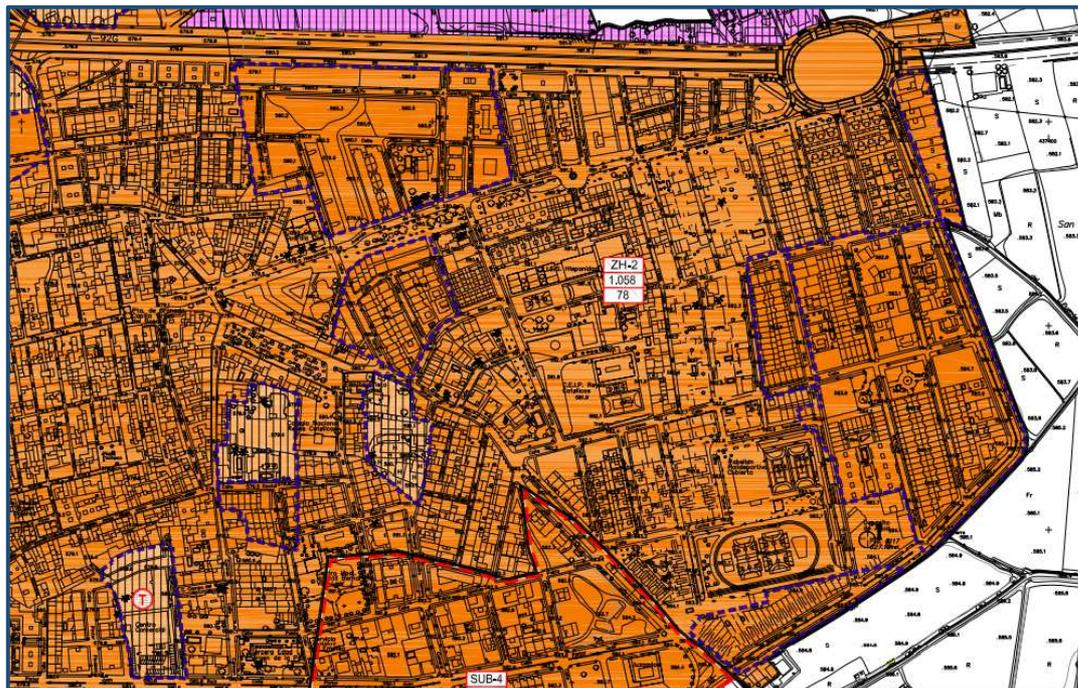


Ilustración 8.-Documentación Gráfica usos, densidades y edificabilidades globales. PGOU-AP

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
 Verificación: https://santafe.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

La parcela en cuestión, se encuentra fuera de los ámbitos de protección declarados por legislación específica. En nuestro caso no se encuentra incluida en la delimitación existente del Conjunto Histórico de Santa Fe.

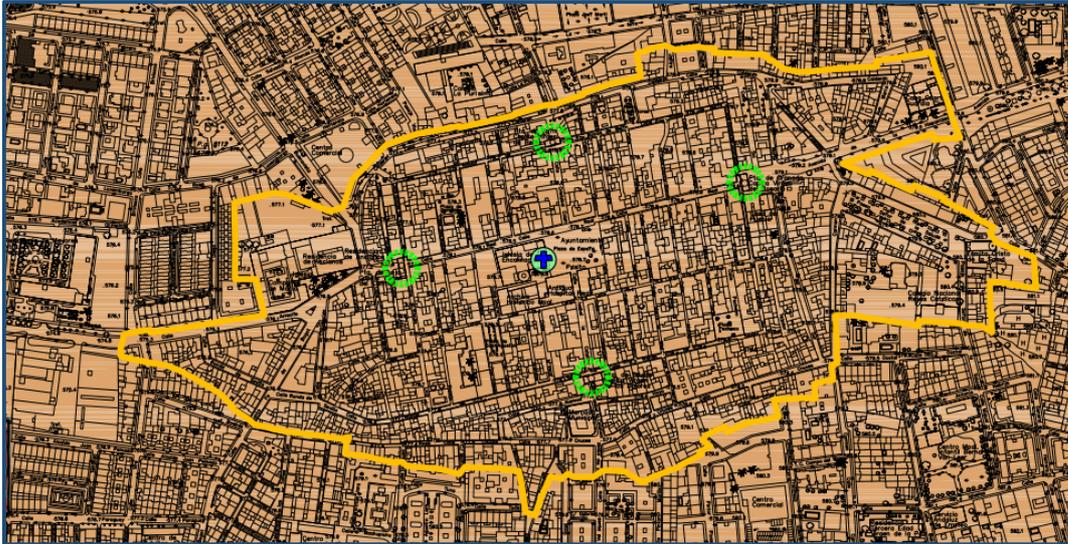


Ilustración 9.-Documentación Gráfica. Ámbito de protección. PGOU-AP (II.N.b)

1.6.- EN RELACIÓN A LA REGULACIÓN DE USOS CONTENIDA EN LAS NN.SS.

El artículo 21 "Condiciones de aprovechamiento del suelo urbano", contenido en el apartado de Normas Urbanísticas de las NN.SS., dispone que "las áreas incluidas en esta clase de suelo se califican en función de su tipología, de sus usos y de sus exigencias de gestión". Continúa el artículo en su párrafo siguiente indicando que se define el aprovechamiento materializable sobre una parcela como el resultado del conjunto de condiciones que se derivan de lo siguiente:

1. CALIFICACIÓN TIPOLOGICA (art. 21.1.1.): con distinción en función de la tipología de la edificación que es posible materializar en las siguientes zonas:
 - a. Manzana Cerrada: MC
 - b. Manzana Regular: MR
 - c. Edificación Aislada: EA
2. CALIFICACIÓN POR USOS (art. 21.1.2): clasificación en función del uso global y pormenorizado. En el caso que nos ocupa:
 - a. Residencial
 - i. Plurifamiliar
 - ii. Familiar
 - iii. Unifamiliar
 - iv. Colectivo
 - b. Terciario:
 - i. Local de usos terciarios
 - ii. Edificio de usos terciarios
 - iii. Garaje



SITUACIÓN
 AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
 REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
 C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
 INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
 LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
 c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
 luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

En este sentido cabe destacar lo dispuesto en el artículo 21.1.2. "Criterio de asignación de usos", el cual determina que en los casos en los que las NN.SS. se precisen los usos pormenorizados, estos deberán quedar vinculados a los mismos al menos en un 60% de las superficies edificadas de las manzanas o UE, debiendo el restante 40% estar incluido o en cualquier otro del mismo uso global o pertenecer a otros usos compatibles de acuerdo con las previsiones del cuadro de compatibilidad de usos.

3. CALIFICACIÓN POR CONDICIONES DE GESTIÓN (art. 21.1.3): clasificación en función de las exigencias de gestión:
 - a. Actuaciones sistemáticas
 - b. Actuaciones asistemáticas (el caso que nos ocupa)

En cuanto a las condiciones de aprovechamiento, las NN.SS. disponen para el solar objeto de cambio de uso lo siguiente:

- USO GLOBAL: RESIDENCIAL
- USO PORMENORIZADO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- TIPOLOGÍA: MANZANA REGULAR
- Nº DE PLANTAS: 4
- EDIFICABILIDAD: 3,09 m2t/m2s (condición impuesta por el ED UE-7)
- PARCELA MÍNIMA: 75 m2
- OCUPACIÓN: 100%
- ALINEACIONES: Edificación con alineaciones exteriores y, en su caso, interiores, definidas en las NN.SS. o planeamiento de desarrollo sin adaptarse obligatoriamente a las alineaciones oficiales de parcela.



NN.SS. SANTA FE. NORMAS URBANÍSTICAS

CUADRO DE CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN S.U.					
		USO DOMINANTE			
		RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	TERCIARIO	DOTACIONAL
TIPOLOGIA					
	EDIFICABILIDAD				
MC	PARCELA MINIMA	75 M2	150 M2	100 M2	50 M2
	OCUPACION	100%	80%	80%	100%
	EDIFICABILIDAD				
MR	PARCELA MINIMA	75 M2	200 M2	150 M2	75 M2
	OCUPACION	100%	80%	80%	100%
	EDIFICABILIDAD		0,8 M2/M2	0,8 M2/M2	
EA	PARCELA MINIMA	200 M2	300 M2	250 M2	150 M2
	OCUPACION				

Ilustración 10.-Cuadro de condiciones de aprovechamiento NN.SS.



SITUACIÓN
 AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
 REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
 C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
 INVERSIONES CARUGRAN S.A.
 ARQUITECTO
 LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
 c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
 luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

De la misma forma, para la compatibilidad de usos determina:

COMPATIBILIDAD DE USOS PORMENORIZADOS EN S.U. CON USO GLOBAL ESTABLECIDO		RESIDENCIAL				INDUSTRIAL				TERCIARIO				DOTACIONAL							
USO GLOBAL	TIPOLOGIA	RP	RF	RU	RC	LI	IC	IE	LT	G	ET	DE	DC	DO	DA	DS	DR	DD	EL		
		FLURIFAMILIAR	FAMILIAR	UNIFAMILIAR	COLECTIVA	LOCAL INDUSTRIAL	INDUSTRIA COMPATIBLE	INDUSTRIA EXCLUSIVA	LOCAL TERCIARIO	GARAJE	EDIFICIO U. TERCIARIOS	EDUCACIONAL	CULTURAL	SOCIAL	ADMINISTRATIVO	SANITARIO	RELIGIOSO	DEPORTIVO	ESPACIOS LIBRES		
RESIDENCIAL	MANZANA CERRADA	MC	X	X	X	X	B	C		B	B	C	X	X	X	X	X	X	X		
	MANZANA REGULAR	MR	X	X	X	X	B	C		B	B	C	X	X	X	X	X	X	X		
	EDIFICACION AISLADA	EA	X	X	X	X	B	C		B	B	C	X	X	X	X	X	X	X		
	MANZANA CERRADA	MC				C	X	X	X	X	X	C		X	X	C		X	X		
INDUSTRIAL	MANZANA REGULAR	MR				C	X	X	X	X	X	C	C	X	X	C	C	C	X		
	EDIFICACION AISLADA	EA				C	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X	C	C	X		
TERCIARIO	MANZANA CERRADA	MC				C	X	X	C	X	X	X		X	X	C		X	X		
	MANZANA REGULAR	MR				C	X	X	C	X	X	X	C	X	X	C	C	C	X		
	EDIFICACION AISLADA	EA				C	X	C	C	X	X	X	C	C	X	X	C	C	X		
	MANZANA CERRADA	MC											B	X	X	X	X	X	X		
DOTACIONAL	MANZANA REGULAR	MR											B	X	X	X	X	X	X		
	EDIFICACION AISLADA	EA											B	X	X	X	X	X	X		

LOS CUADROS MARCADOS CON X INDICAN LA COMPATIBILIDAD, EN CUALQUIER SITUACION, DEL USO PORMENORIZADO EN LA TIPOLOGIA Y USO GLOBAL CORRESPONDIENTE.

LOS CUADROS MARCADOS CON C INDICAN LA COMPATIBILIDAD DEL USO PORMENORIZADO EN LA TIPOLOGIA Y USO GLOBAL CORRESPONDIENTE SIEMPRE QUE SE DISPONGA EN EDIFICIO COMPLETO.

LOS CUADROS MARCADOS CON B INDICAN LA COMPATIBILIDAD DEL USO PORMENORIZADO EN LA TIPOLOGIA Y USO GLOBAL CORRESPONDIENTE SIEMPRE QUE SE DISPONGA EN PLANTA BAJA O SOTANO.

LOS CUADROS EN BLANCO REPRESENTAN SITUACIONES NO COMPATIBLES.


62

Ilustración 11.-Cuadro de compatibilidad de usos. NN.SS

Del cuadro anterior se deduce, entre otras, la compatibilidad del uso global RESIDENCIAL (R), tipología MANZANA REGULAR (MR), con los siguientes usos pormenorizados:

- USO LOCAL TERCIARIO: compatibilidad del uso pormenorizado siempre que se disponga en planta baja o sótano.
- GARAJE: compatibilidad del uso pormenorizado siempre que se disponga en planta baja o sótano.
- EDIFICIO USO TERCIARIO: compatibilidad del uso pormenorizado siempre que se disponga en edificio completo.

El resto de condiciones particulares vienen definidas en los puntos V (condiciones generales y particulares de la edificación) y VI (ordenanza de usos) del título V-ORDENANZAS de las NN.SS.



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT,
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

I.7.- COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

EL artículo 21.5.3.3 de las Normas Urbanísticas, con objeto de la homogeneización de los distintos usos y tipologías para el caso de unidades de ejecución y ámbitos de suelo apto para urbanizar, establece los siguientes coeficientes de ponderación:

COEFICIENTES DE USO:

A. USO GLOBAL RESIDENCIAL

- i. Residencial Plurfamiliar: 1,10
- ii. Residencial Familiar: 1,05
- iii. Residencial Unifamiliar: 1,00
- iv. Residencial Colectiva: 0,85
- v. Dotacional privado: 0,50

B. USO GLOBAL INDUSTRIAL O TERCIARIO

- i. Edificación industrial o terciario: 1,00
- ii. Edificio Residencial: 1,20
- iii. Dotacional privado: 0,50

COEFICIENTES DE TIPOLOGÍA:

- Manzana Cerrada: 1,10
- Manzana Regular: 1,00
- Edificación Aislada: 0,85

COEFICIENTES DE USO	
A.- USO GLOBAL RESIDENCIAL.	
Residencial Plurfamiliar:	1,10
Residencial Familiar:	1,05
Residencial Unifamiliar:	1,00
Residencial Colectiva:	0,85
Dotacional privado:	0,50
A.- USO GLOBAL INDUSTRIAL O TERCIARIO.	
Edif. industrial o terciario	1,00
Edificio Residencial:	1,20
Dotacional privado:	0,50
COEFICIENTES DE TIPOLOGIA	
Manzana Cerrada	1,10
Manzana Regular	1,00
Edificación Aislada	0,85

66



Ilustración 12.-Coeficientes de uso y tipología. NN.SS.

Cód. Validación: 9NLLAW7MPG9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 91



DILIGENCIA:

El presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024 En Santa Fe a fecha de firma electrónica, La Secretaria General del Ayuntamiento Edo: Gema Vera Baena

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

I.8.- RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS/EDIFICATORIOS ACTUALES

USO GLOBAL	USO PORMENOR.	TIPOLOGÍA	Nº PLANTAS	EDIF. UNITARIA	PARCELA MÍNIMA	OCUP. PLANTA
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	MANZANA REGULAR	4	3,09 m2t/m2s	75 m2	100%

SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD UNITARIA	TECHO MÁXIMO	COEF. USO	COEF. TIPOLOGÍA	APROV. URBANÍSTICO
2.190,89 m2	3,09 m2t/m2s	6.769,85 m2t	1,10 (RP)	1 (MR)	7.446,83 m2 UTC

Tabla 2.-Cuadro parámetros urbanísticos/edificatorios actuales

I.9.- CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN

La "Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía", posibilita la alteración del uso que nos ocupa en los términos señalados en la misma, ya que ello no implica la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del municipio, en cuanto a las previsiones que incluye el instrumento de ordenación urbanística general.

En base a lo anterior, la innovación planteada no supone la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido en las NN.SS., dado que no afecta a la definición del mismo contenida en el artículo 63.1 de la LISTA. En concreto, con la consecución de los objetivos indicados en el punto I.2, **no se alteran**:

DETERMINACIONES PRINCIPALES

- 1) La clasificación del suelo con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
- 2) La delimitación y la normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- 3) El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano, que comprenderá, entre otros, los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, así como las redes de infraestructuras y servicios conforme a los estándares que se establezcan reglamentariamente.
- 4) La delimitación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- 5) Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la LISTA y su coherencia con la ciudad existente.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

- 6) El resto de normativa de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- 7) propuesta de delimitación de la actuación o actuaciones de transformación de nueva urbanización



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

Estando, en atención a lo estipulado en el artículo 86 de la LISTA, ante una MODIFICACIÓN del instrumento de ordenación general.

Dadas las determinaciones que innova (cambio de uso del suelo), se ha de considerar de carácter DETALLADO.

I.10.- NATURALEZA

Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística participan de la misma naturaleza que el mismo al que modifican. Sujetándose, además, a las mismas disposiciones para su tramitación y aprobación que las propias del planeamiento general al cual innovan.

I.11.- VIGENCIA

Esta modificación entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y publicada íntegramente en los boletines oficiales oportunos, en los términos del articulado de la LISTA y demás legislación concurrente. Tendrá vigencia indefinida o, en cualquier caso, hasta que concurren supuestos de posibles innovaciones de la misma.

I.12.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La presente modificación será de aplicación concreta y exclusiva a los suelos o terrenos que altera respecto al planeamiento vigente, y que se circunscribe únicamente al ámbito espacial y normativo que se considera como necesario y suficiente para hacer posible las delimitaciones pretendidas.

El resto de condiciones urbanísticas aplicables serán las determinadas en el vigente instrumento de ordenación urbanística general del municipio de Santa Fe.

I.13.- INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El artículo 37 "Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística" de la LISTA determina en su apartado 4 y 5 lo siguiente, todo ello en relación con el paisaje del ámbito de referencia de los instrumentos de ordenación:

"Artículo 37. Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística.

1. Se entiende por paisaje, a los efectos de esta ley y de acuerdo con la definición del Convenio Europeo del Paisaje, cualquier 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.

2. La política del paisaje comprenderá la formulación por parte del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de las estrategias y directrices que permitan la adopción de medidas específicas dirigidas a la protección, gestión y ordenación de los paisajes, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y de los instrumentos de planificación ambiental.



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT,
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

3. El paisaje debe integrarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, en general, ser tenido en cuenta en todas las políticas sectoriales en aras de la consecución de los objetivos de calidad paisajística.

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

- La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.
- Criterios generales o zonales de integración paisajística.
- 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.

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.

- 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.
- 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.
- 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.

6. Las actuaciones urbanísticas se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. Los proyectos que las definan tendrán en consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía, y el resto de elementos que, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación, conforman el carácter del paisaje de su ámbito de actuación."

Dado el objeto y finalidad de la actuación, con la que no se prevé la ejecución de obras de urbanización alguna, se entiende que la exigencia de integración paisajística se debe de aplicar a la actividad edificatoria en los términos siguientes. Todo ello en los términos descritos en el punto 4º del artículo 37 de la LISTA:

- Identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor:** se entiende que los recursos y las posibles áreas de interés paisajístico son las existentes en el medio urbano en donde se localiza el solar.

Éste se encuentra inmerso en un área protagonizada por la existencia al norte, del Rafael Alberti, y al sur por la Avenida de la Hispanidad, caracterizada por la existencia de espacios libres. Al este y oeste se encuentra flanqueado por edificaciones residenciales de 4 plantas.

- Criterios generales o zonales de integración paisajística:** el proyecto que se desarrolle la edificación deberá atender a criterios de permeabilidad visual que intensifiquen la relación entre el espacio libre y la zona verde indicada en el punto anterior. Para lo cual



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

se servirá del condicionante dispuesto en el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO emitido al efecto de la tramitación de la presente innovación, el cual determina:

"...El desarrollo de la Innovación debe considerarse que acorde a la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética y Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, el planeamiento debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales o aceras, salvo por cuestiones basadas en el interés general, proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto "isla de calor" y favorecer la adaptación al cambio climático."

Este arbolado servirá de nexo entre estas áreas.

- 3. 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:** No se detectan áreas degradadas. La edificación que se proyecte, dado su distinto uso, deberá armonizar su altura y proporciones en aras de conseguir una mayor permeabilidad visual.

Las cubiertas que se proyecten deberán ejecutarse con materiales estéticamente acordes con el entorno, evitando el efecto isla de calor.

En relación con el apartado 5º del artículo 37 de la LISTA se establecen los siguientes criterios sobre las determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción:

- 1. Mantenimiento del 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:** la edificación que se erija en el solar deberá adaptarse al entorno urbano en el cual se insertará. En este sentido se atenderá a lo dispuesto en lo indicado en el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO antes comentado.
- 2. Se 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:** dada la naturaleza de la modificación no se concreta actuación de transformación urbanística alguna.
- 3. En cuanto a las 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:** la edificación deberá proyectarse, habida cuenta del uso y tipología que se propone, con materiales y características existentes en el entorno. Poniendo especial hincapié en sus proporciones y altura.



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19.
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Página 79 de un total de 163

Página 28 de 102

CVE: BOP-GRA-2025-015016

Nº 15 - viernes 24 de enero de 2025

Boletín Oficial de la Provincia Granada

BOP

II.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

El artículo 10. "Participación Ciudadana" de la LISTA dispone, en su punto primero:

"Artículo 10. La participación ciudadana.

1. *La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho:*

a. *A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.*

b. *A ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado en la forma que se establezca reglamentariamente.*

Lo expuesto, sin perjuicio del derecho de los ciudadanos a solicitar de la Administración competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito sobre su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas sus fincas.

2...."

De esta forma las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos.

En este sentido el artículo 62 de la LISTA indica que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones una MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA, la cual contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

II.1.- CONSULTA PÚBLICA

El "Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía" introduce una nueva redacción del artículo 77 de la LISTA:

"Artículo 77. Avance y consulta pública.

1. La Administración competente para la tramitación elaborará un 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 razonables, técnica y ambientalmente viables. El Avance

27



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo. La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos. Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración."

Siendo preceptiva la redacción del Avance del instrumento de ordenación para el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento de Santa Fe, una vez admitido y aprobado el documento urbanístico en dicha fase, aportado con fecha 18 de marzo de 2022 (número de registro de entrada 2022-E-RE-1067), arbitró el preceptivo procedimiento para promover la mencionada CONSULTA PÚBLICA PREVIA.

En este sentido, el día 11 de julio de 2022, el Concejal-Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Santa Fe, adoptó acuerdo para la apertura de dicho trámite, determinando la necesidad de publicación de dicho documento en la página web del Ayuntamiento y en el tablón de anuncios municipal por el plazo de 10 días hábiles a contar desde el día siguiente a dicha publicación. Constando ésta última desde el día 11 de julio de 2022 al 25 de julio de 2022.

Durante el plazo antes mencionado no se recibió manifestación o sugerencia alguna.

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFXZTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124



Ayuntamiento
de Santa Fe

MUNICIPIO PARA CAMBIO PROYECTO (1 de 1)
Ayuntamiento de Santa Fe. I.D. 0002
Nº 15 - viernes 24 de enero de 2025

Expediente: 1339/2022
Procedimiento: Disposiciones Normativas (Aprobación, Modificación o Derogación)
Asunto: Innovación no estructural del PGOU Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS de Planeamiento de Santa Fe, para cambio de uso de residencial a terciario del inmueble sito en Av Hispanidad 19, referencia catastral 6765601VG3166F0001GT.

CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA REDACCIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LA INNOVACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS DE PLANEAMIENTO DE SANTA FE, PARA CAMBIO DE USO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO DEL INMUEBLE SITO EN AV HISPANIDAD 19, REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.

De conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, desde la Concejalía-Delegada de Urbanismo se practica consulta pública previa a la elaboración del texto de la Innovación no estructural del PGOU Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS de Planeamiento de Santa Fe, para cambio de uso de residencial a terciario del inmueble sito en Av Hispanidad 19, referencia catastral 6765601VG3166F0001GT, con el fin de conocer la opinión de los ciudadanos y ciudadanas, así como las organizaciones más representativas potencialmente afectados/as, acerca de:

- Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- Los objetivos de la norma.
- Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Los ciudadanos, organizaciones y asociaciones que así lo consideren, pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este documento durante el plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación de esta consulta en la web municipal.

A) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.

El ámbito de la Innovación se circunscribe exclusivamente a la parcela catastral 6765601VG3166F0001GT, situada en de la Avenida de la Hispanidad número 19 de Santa Fe, cuya superficie alcanza los 2.190,89m², ocupando una manzana completa de forma trapezoidal delimitada por la Avenida de la Hispanidad, calle Jorge Luis Berges, calle Luis Cernuda y calle José Saramago, respectivamente.

Actualmente, en el interior de la misma existe una edificación residencial en situación de fuera de ordenación, deshabitada y en desuso. El recinto se encuentra completamente vallado.

El suelo se encuentra incluido en la Unidad de Ejecución de suelo urbano sin consolidar (hoy suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística), con uso global residencial, incluido en la UE-7, denominándose Manzana 12, el cual queda ordenado pormenorizadamente como sigue:

USO GLOBAL	USO PORMENOR.	TIPOLOGÍA	Nº PLANTAS	EDIF. UNITARIA	PARCELA MÍNIMA	OCUP. PLANTA
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	MANZANA REGULAR	4	3,09 m2f/m2s	75 m2	100%

Ayuntamiento de Santa Fe

Plaza de España, 2, Santa Fe, 18320 (Granada). Tfno. 958440000. Fax: 958442618



Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: https://santafe.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5

Ilustración 13.-Acuerdo Consulta Pública 1/5

DILIGENCIA:
El presente documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024 En Santa Fe a fecha de firma electrónica, La Secretaria General del Ayuntamiento Edo: Gema Vera Baena



Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: https://santafe.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 91

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124



Con el cambio de uso pretendido, pasaría a tener la siguiente ordenación detallada:

SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD UNITARIA	TECHO MÁXIMO	COEF. USO	COEF. TIPOLOGÍA	APROV. URBANÍSTICO
2.190.89 m2	3.09 m2l/m2s	6.769.85 m2l	1,10 (RP)	1 (MR)	7.446.83 m2 UTC

B) La necesidad y oportunidad de su aprobación

El municipio de Santa Fe posee una estratégica localización en el territorio en donde se ubica.

En relación a lo anterior, existe una creciente demanda de suelos aptos para la implantación de actividades terciarias que permitan proveer, a la población local y la comarcal, de bienes de primera necesidad.

El posicionamiento de estos inmuebles, han de tener una ubicación estratégica posicionándose en vías de amplia capacidad y buena conexión con los principales ejes de comunicación supralocal, complementando en todo caso, a los usos básicos residenciales dentro del necesario entorno urbano en donde se implanten.

La justificación de la presente innovación del planeamiento municipal se plantea al amparo de las propias disposiciones establecidas por las NN.SS., las cuales posibilitan actuaciones como la que nos ocupa, siempre que la nueva ordenación suponga mejoras para el bienestar de la población, además de fundamentarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública del urbanismo y de las reglas y estándares de ordenación regulados por ella.

El hecho de la elección de esta figura urbanística obedece a lo previsto en el artículo 86 de la LISTA, por cuanto el cambio propuesto no supone la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido en las NN.SS., del mismo modo que no altera la ordenación estructural ni el modelo territorial establecido por las mismas.

La nueva disposición propuesta complementa y mejora tanto la capacidad como la funcionalidad del planeamiento general por cuanto hace posible la previsión de suelo para la implantación de un establecimiento comercial, que sin duda contribuirá y proveerá a la localidad de un complemento productivo al tejido residencial mayoritariamente implantado en la misma, sin perjuicio de los puestos de trabajo que lógicamente demandará.

Como conclusión de todo lo anterior, podemos afirmar que la solución prevista no desvirtúa las opciones básicas de la ordenación originaria, cubriendo y cumpliendo, con mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados, además de salvaguardar la coherencia de la ordenación resultante; por lo que entendemos queda suficientemente justificada y compensada la proporción y cualificación de la solución propuesta.

C) Los objetivos de la norma

Se tiene por finalidad la modificación del instrumento de ordenación urbanística general del municipio de Santa Fe, el cual se concreta en sus Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.), con aprobación definitiva en el año 1998, y su posterior adaptación parcial a la ya derogada "Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía" (en adelante PGOU-AP) con aprobación definitiva el año 2009, todo ello en relación al pretendido cambio del actual uso residencial de la parcela sita en Avenida de la Hispanidad número 19, al uso terciario.

De la misma forma, constituye un segundo objetivo, la definición de los parámetros

Ayuntamiento de Santa Fe

Plaza de España, 2, Santa Fe. 18320 (Granada). Tfno. 958440000. Fax: 958442618



Código de verificación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2XTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 91

Ilustración 14.- Acuerdo Consulta Pública 2/5



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT,
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124



pormenorizados para la ordenación física del nuevo uso terciario.

La propuesta constituye, por lo tanto, la modificación del uso determinado por el instrumento de ordenación urbanística general para la parcela objeto, así como el reajuste de las condiciones edificatorias.

En concreto se pretende, por un lado, el cambio de uso global del actual RESIDENCIAL a TERCIARIO y por otro, la modificación del uso pormenorizado de RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR a EDIFICACIÓN DE USOS TERCIARIOS.

Todo ello de acuerdo a lo dispuesto en la "Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía", y al "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana", en la referida la iniciativa pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística.

En concreto, éste último regula que "La iniciativa para proponer la ordenación de las actuaciones de transformación urbanística y las edificatorias podrá partir de las Administraciones Públicas, las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en las condiciones dispuestas por la ley aplicable, los propietarios" (artículo 8.1).

D) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:

Las alternativas barajadas para atender a estas demandas han sido las siguientes:

Alternativa 0 – No actuación

Alternativa 1 – Mantenimiento del uso actual residencial e implantar el uso terciario de forma complementaria

Alternativa 2 – Modificación del uso del solar pasando de residencial a terciario.

La solución adoptada deriva de la elección de la antes denominada ALTERNATIVA 2.- MODIFICACIÓN DEL USO DEL SOLAR PASANDO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO.

Se desechan por lo tanto las otras dos por los siguientes motivos:

Alternativa 0: derivada de la no actuación sobre la parcela, la actualidad no posee actividad de ejecución alguna, poseyendo construcciones ruinosas y una gran parte del suelo vacante de edificación en un entorno urbano claramente consolidado.

Esta alternativa consistiría en la NO tramitación de la innovación del planeamiento que nos ocupa, y por lo tanto no haría posible la implantación de establecimientos comerciales de las características previstas.

De esta forma, el ámbito mantendría sus actuales determinaciones con lo que estaríamos renunciando al desarrollo del ámbito (ordenación y posterior construcción).

Por todo lo anterior, no daría respuesta a las expectativas actuales ni del promotor ni del municipio, el cual no podría contar, de momento, con este tipo de establecimientos comerciales, muy demandados en la actualidad.

Alternativa 1: tal y como se ha expresado en el punto I.6 de la memoria informativa, el artículo 21.1.2. "Criterio de asignación de usos" de las NN.SS., indica que en los casos en los que éstas precisen usos pormenorizados en parcelas, manzana u otros ámbitos, estos deberán quedar vinculados a las mismas al menos en un 60% de las superficies edificadas de las manzanas o UE, debiendo el restante 40% estar incluido o en cualquier otro del mismo uso global o pertenecer a otros usos compatibles de acuerdo con las previsiones del cuadro de

Ayuntamiento de Santa Fe

Plaza de España, 2, Santa Fe, 18320 (Granada). Tfno. 958440000. Fax: 958442618



Código de verificación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 91



Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 91

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124



Ayuntamiento
de Santa Fe

compatibilidad de usos.

En el caso que nos ocupa (en dónde se identifican parcela y manzana), esta determinación supone que el uso terciario, el cual se contempla como compatible, tan sólo se puede implantar según se desprende del cuadro de compatibilidad entre usos de las NN.SS., en planta baja o sótano, o en edificio completo, pero siempre como máximo de un 40% de la superficie construida de cada nivel, lo cual hace inviable el establecimiento de este tipo de actividades por no alcanzarse una superficie suficiente.

En base a lo anterior, la alternativa elegida (Aternativa 2) prevé suelo para usos productivos con el fin de llevar a cabo la construcción de un futuro establecimiento comercial, haciendo posible el objetivo de dotar a la población de unas instalaciones ampliamente demandas, proveyendo a la localidad de un complemento comercial al tejido residencial mayoritariamente implantado en el municipio, el cual entendemos necesario para la mejora del desarrollo y consolidación de la población.

E) Sobre la consulta pública.

La consulta pública se sustanciará a través del portal web del Ayuntamiento de Santa Fe, así como mediante anuncio inserto en el Tablón de Anuncios Electrónico, por plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación de esta consulta en la web municipal.

Las opiniones y sugerencias que se formulen podrán presentarse conforme a lo establecido en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, es decir:

- a) En el registro electrónico de la Administración u Organismo al que se dirijan, así como en los restantes registros electrónicos de cualquiera de los sujetos a los que se refiere el artículo 2.1 de la misma Ley.
- b) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca.
- c) En las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.
- d) En las oficinas de asistencia en materia de registros.
- e) En cualquier otro que establezcan las disposiciones vigentes.

F) Sobre el formulario para opinar y sugerir.

Todas aquellas personas y entidades interesadas, podrán utilizar el formulario que se inserta a continuación:

«D/Dña. _____ con NIF _____, vecino/a de _____,
con domicilio en calle _____ población _____
C.P. _____

EXPONE:

Que por el Ayuntamiento de Santa Fe se ha dispuesto un trámite de consulta pública a la elaboración Innovación no estructural del PGOU Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS de Planeamiento de Santa Fe, para cambio de uso de residencial a terciario del inmueble sito en Av Hispanidad 19
Que es de mi interés participar en dicha consulta pública, aportando mi opinión y formulando las siguientes sugerencias al respecto:

SUPLICA: Que por el Ayuntamiento se consideren las opiniones y sugerencias expuestas anteriormente, en la elaboración de la Innovación no

Ayuntamiento de Santa Fe
Plaza de España, 2, Santa Fe. 18320 (Granada). Tfno. 958440000. Fax: 958442618



Cód. Validación: 9NLLAW7MPG9R7SDYFYGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 5

Ilustración 16.-Acuerdo Consulta Pública 4/5



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19.
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124



estructural del PGOU. Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En Santa Fe, a _____ de _____ de 20__.

Fdo.: _____

Al Sr. Alcalde – Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Fe»

En Santa Fe, a fecha de firma electrónica.

EL CONCEJAL-DELEGADO DE URBANISMO

MIGUEL I. CANALEJO FERNÁNDEZ



Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5

Ayuntamiento de Santa Fe

Plaza de España, 2, Santa Fe, 18320 (Granada). Tfno. 958440000. Fax: 958442618

Ilustración 17.-Acuerdo Consulta Pública 5/5



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

D^a. Tamara Tirado Córdoba encargada del Registro General del Ayuntamiento de Santa Fe

DILIGENCIA:

Hace constar que de conformidad con lo previsto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, desde la Concejalía Delegada de Urbanismo se practica consulta pública previa a la elaboración del texto de la Innovación no estructural del PGOU_Adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS de Planeamiento de Santa Fe, para cambio de uso de residencial a terciario del inmueble sito en Av Hispanidad 19, referencia catastral 6765601VG3166F0001GT, con el fin de conocer la opinión de los ciudadanos y ciudadanas, así como las organizaciones más representativas potencialmente afectados/as.

En relación con dicho expediente con referencia en Gestiona nº 1339/2022, y de acuerdo con la información obrante en nuestros sistemas informáticos el mismo se somete a información pública, expuesto en el tablón de anuncios de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Santa Fe durante 14 días desde el 11/07/2022 hasta el 25/07/2022.

Periodo en el que los interesados/as, organizaciones y asociaciones que así lo consideraran, podían hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en dicho documento, examinarlo y presentar las reclamaciones, alegaciones y/o sugerencias que estimasen oportunas.

Único: Una vez consultado el Registro de Entrada de este Ayuntamiento y Salvo Error u Omisión involuntaria NO CONSTA ningún escrito para dicho procedimiento número de Exte. 1339/2022

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos
En Santa Fe a fecha de firma electrónica
Fdo. Tamara Tirado Córdoba

1 Plaza de España, 2 18320 Santa Fe, Granada • Tfn.: 958 44 00 00/01 •
info@santafe.es • www.santafe.es

Cód. Validación: 9NLLAW7MPG9R7SDYF5GFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 1

Ilustración 18.-Diligencia publicación información pública consulta previa





INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19.
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Página 88 de un total de 163

Página 37 de 102

CVE: BOP-GRA-2025-015016

Nº 15 - viernes 24 de enero de 2025

Boletín Oficial de la Provincia Granada

BOP

III.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

DILIGENCIA:
El presente documento ha sido APROBADO
DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024
En Santa Fe a fecha de firma electrónica,
La Secretaria General del Ayuntamiento Edo: Gema Vera Baena



Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFXZTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 91

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

III.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El municipio de Santa Fe posee una estratégica localización en el territorio en donde se ubica. En relación a lo anterior, existe una creciente demanda de suelos aptos para la implantación de actividades terciarias que permitan proveer, a la población local y la comarcal, de bienes de primera necesidad

El posicionamiento de estos inmuebles, han de tener una ubicación estratégica posicionándose en vías de amplia capacidad y buena conexión con los principales ejes de comunicación supralocal. Complementando en todo caso, a los usos básicos residenciales dentro del necesario entorno urbano en donde se implanten.

III.1.1.-ALTERNATIVAS

Así pues, las alternativas barajadas para atender a estas demandas han sido las siguientes:

Alternativa 0 – No actuación

Alternativa 1 – Mantenimiento del uso actual residencial e implantar el uso terciario de forma complementaria

Alternativa 2 – Modificación del uso del solar pasando de residencial a terciario.

III.1.2.-JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

La solución adoptada deriva de la elección de la antes denominada ALTERNATIVA 2.- MODIFICACIÓN DEL USO DEL SOLAR PASANDO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO.

Se desechan por lo tanto las otras dos por los siguientes motivos:

Alternativa 0: derivada de la no actuación sobre la parcela, la actualidad no posee actividad de ejecución alguna, poseyendo construcciones ruinosas y una gran parte del suelo vacante de edificación en un entorno urbano claramente consolidado.

Esta alternativa consistiría en la NO tramitación de la innovación del planeamiento que nos ocupa, y por lo tanto no haría posible la implantación de establecimientos comerciales de las características previstas. De esta forma, el ámbito mantendría sus actuales determinaciones con lo que estaríamos renunciando al desarrollo del ámbito (ordenación y posterior construcción).

Por todo lo anterior, no daría respuesta a las expectativas actuales ni del promotor ni del municipio, el cual no podría contar, de momento, con este tipo de establecimientos comerciales, muy demandados en la actualidad.

Alternativa 1: tal y como se ha expresado en el punto 1.6 de la memoria informativa, el artículo 21.1.2. "Criterio de asignación de usos" de las NN.SS., indica que en los casos en los que éstas precisen usos pormenorizados en parcelas, manzana u otros ámbitos, estos deberán quedar vinculados a las mismas al menos en un 60% de las superficies edificadas de las manzanas o UE, debiendo el restante 40% estar incluido o en cualquier otro del mismo uso global o pertenecer a otros usos compatibles de acuerdo con las previsiones del cuadro de compatibilidad de usos.

En el caso que nos ocupa (en dónde se identifican parcela y manzana), esta determinación supone que el uso terciario, el cual se contempla como compatible, tan sólo se puede implantar según se desprende del cuadro de compatibilidad entre usos de



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

las NN.SS., en planta baja o sótano, o en edificio completo, pero siempre como máximo de un 40% de la superficie construida de cada nivel, lo cual hace inviable el establecimiento de este tipo de actividades por no alcanzarse una superficie suficiente.

En base a lo anterior, la alternativa elegida (alternativa 2) prevé suelo para usos productivos con el fin de llevar a cabo la construcción de un futuro establecimiento comercial, haciendo posible el objetivo de dotar a la población de unas instalaciones ampliamente demandas, proveyendo a la localidad de un complemento comercial al tejido residencial mayoritariamente implantado en el municipio, el cual entendemos necesario para la mejora del desarrollo y consolidación de la población.

Todo lo anterior, en atención a lo dispuesto en el artículo 86.1 de la LISTA, en relación con la fundamentación de la modificación del uso pormenorizado, a fin de conseguir una mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística establecidos en los artículos 3 y 4 de dicha Ley.

III.1.3.-PLANTEAMIENTO DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

La propuesta seleccionada constituye, por lo tanto, la modificación del uso determinado por el instrumento de ordenación urbanística general para la parcela objeto.

Con la Innovación-Modificación propuesta, no se altera el Uso Global Residencial de la Zona Homogénea ZH-2 (Resto de área central), en la que se incluye la UE-7 y, dentro de ésta, la parcela objeto, de acuerdo con el vigente P.G.O.U. Adaptación Parcial a la LOUA.

Únicamente se propone el cambio de uso pormenorizado preceptivo de Residencial al Terciario-Edificio de Usos Terciarios, sin alterar el uso global del ámbito (UE-7), ni de la zona homogénea ZH-2, de acuerdo con el Cuadro de Compatibilidad de Usos Pormenorizados en suelo urbano con Uso Global Establecido de las NN.SS.-1998.

Resultando:

PARÁMETRO/USO	ACTUAL USO RESIDENCIAL	PROPUESTO USO TERCIARIO
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	TERCIARIO
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	EDIFICIO DE USOS TERCIARIOS
TIPOLOGÍA	MANZANA REGULAR	MANZANA REGULAR
Nº PLANTAS	4	4
EDIFICABILIDAD UNITARIA	3,09 m2t/m2s	3,09 m2t/m2s
PARCELA MÍNIMA	75 m2s	150 m2s
OCUPACIÓN POR PLANTA	100%	80%
TECHO MÁXIMO	6.769,85 m2t	6.769,85 m2t
COEFICIENTE USO	1,10 (RP)	1
COEFICIENTE TIPOLOGÍA	1 (MR)	1 (MR)
APROVECHAMIENTO URB.	7.446,83 m2 UTC	6.769,85 m2 UTC

Tabla 3.-Cuadro comparativo de parámetros

Como se puede observar en el cuadro anterior, la propuesta establece la modificación del uso global y uso pormenorizado, manteniendo el techo máximo edificado y disminuyendo el aprovechamiento urbanístico otorgado al suelo en cuestión.

No se estima conveniente el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico dado que de hacerlo estaríamos aumentando el techo máximo a edificar.



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT,
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

El resto de condiciones particulares serán las definidas para la pormenorización de EDIFICIO DE USOS TERCIARIOS definidas en los puntos V (condiciones generales y particulares de la edificación) y VI (ordenanza de usos) del título V-ORDENANZAS de las NN.SS.

III.1.4.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA INTERVENCIÓN.

La alternativa planteada, denominada como "alternativa 2", justifica su viabilidad económica en base a criterios de oportunidad que derivan de la futura implantación de establecimientos terciarios operados por cadenas empresariales dedicadas a la venta de productos alimenticios al por menor con amplia consolidación nacional/internacional.

En este sentido, el suelo en cuestión, a pesar de contar con una degradada edificación, se encuentra vacante de intervención desde hace años, habiéndose demostrado con claridad que la edificación de usos residenciales, tanto unifamiliares como plurifamiliares, no encuentra cabida en el mismo.

El promotor de esta modificación de planeamiento es una mercantil cuya propiedad integra ostenta CAJA RURAL DE GRANADA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, por lo que la solvencia del agente actuante es clara.

Dada la naturaleza de la intervención, no existirá impacto negativo alguno en la Hacienda de la administración local que tramita la innovación, dado que la misma no generará nuevas demandas de prestación de servicios o infraestructuras. Por el contrario, existirán nuevos ingresos derivados de impuestos y tasas a satisfacer en relación al proceso edificatorio y de desarrollo de la actividad que finalmente de implante una vez aprobada esta innovación de planeamiento.



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT,
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

III.2.- JUSTIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO DE LA INNOVACIÓN

Como ha quedado indicado en puntos anteriores, la solución adoptada para llevar a cabo el fin previsto conlleva la Innovación del vigente instrumento de ordenación urbanística general del municipio de Santa Fe, a través del procedimiento de la Modificación.

La justificación de la presente innovación del planeamiento municipal se plantea al amparo de las propias disposiciones establecidas por las NN.SS., las cuales posibilitan actuaciones como la que nos ocupa siempre que la nueva ordenación suponga mejoras para el bienestar de la población, además de fundamentarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública del urbanismo y de las reglas y estándares de ordenación regulados por ella.

El hecho de la elección de esta figura urbanística obedece a lo previsto en el artículo 86 de la LISTA, por cuanto el cambio propuesto no supone la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido en las NN.SS., del mismo modo que no altera la ordenación estructura ni el modelo territorial establecido por las mismas.

La nueva disposición propuesta complementa y mejora tanto la capacidad como la funcionalidad del planeamiento general por cuanto hace posible la previsión de suelo para la implantación de un establecimiento comercial, que sin duda contribuirá y proveerá a la localidad de un complemento productivo al tejido residencial mayoritariamente implantado en la misma, sin perjuicio de los puestos de trabajo que lógicamente demandará.

Como conclusión de todo lo anterior, podemos afirmar que la solución prevista no desvirtúa las opciones básicas de la ordenación originaria, cubriendo y cumpliendo, con mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados, además de salvaguardar la coherencia de la ordenación resultante; por lo que entendemos queda suficientemente justificada y compensada la proporción y cualificación de la solución propuesta.

II.2.1.-RESPECTO A LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

II.2.1.a.-COMPATIBILIDAD Y ORDENACIÓN DE USOS

Como se ha indicado en apartados anteriores, la presente Innovación pretende por un lado el cambio de uso global de la parcela, del actual RESIDENCIAL a TERCIARIO, sin alterar el propio del área homogénea donde ésta se inserta (residencial para la ZH2.- Resto Área Central).

Por otro, también atiende a la modificación del uso pormenorizado de RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR a EDIFICACIÓN DE USOS TERCIARIOS.

Todo ello sin alterar el techo máximo previsto para el solar y disminuyendo el aprovechamiento urbanístico (ver tabla 2), por lo que no se altera en ningún caso la edificabilidad y densidad prevista para la Zona Homogénea número 2 (ZH-2 RESTO DE AREA CENTRAL).

II.2.1.b.-MEDIDAS COMPENSATORIAS

Tal y como queda patente al analizar los parámetros numéricos de la Innovación que nos ocupa, no se aumenta el aprovechamiento lucrativo de terreno alguno. De la misma forma, tampoco se desafecta el suelo de destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos; por lo que no existe detrimento de la proporción ya alcanzada entre los aprovechamientos y las dotaciones del planeamiento vigente, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 86 de las LISTA.

Igualmente, la Innovación que nos ocupa tampoco suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

II.2.1.c.-PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

En cuanto a las previsiones de programación, el inicio de las actuaciones edificatorias será inmediata una vez aprobada definitivamente la presente Innovación, estableciéndose un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva de la Innovación que nos ocupa para la presentación del proyecto de edificación en las oficinas municipales, y de seis meses para el inicio de la ejecución material.

II.2.1.d.-DOCUMENTACIÓN

La concreción de los aspectos descritos anteriormente, se plasman, según lo previsto en el artículo 62 de la "Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía", en la documentación complementaria y sustitutiva de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor; y que son los que se incluyen en el presente documento.

En cuanto a los aspectos normativos, se indican en la Normativa Urbanística del presente documento de Innovación.

En relación a la documentación gráfica se adjuntan los planos siguientes:

INF 01: PLANIMETRÍA INFORMACIÓN: SITUACIÓN
INF 02: PLANIMETRÍA INFORMACIÓN: EMPLAZAMIENTO
INF 03: PLANIMETRÍA INFORMACIÓN: SITUACIÓN URBANÍSTICA NN.SS. 1.998
INF 04: PLANIMETRÍA INFORMACIÓN: SITUACIÓN URBANÍSTICA ED UE-7. 1.999
INF 05: PLANIMETRÍA INFORMACIÓN: SITUACIÓN URBANÍSTICA PGOU AP
PROP 01: PLANIMETRÍA DE ORDENACIÓN_PROPOSTA DE INNOVACIÓN

II.2.2.-RESPECTO A LOS ASPECTOS AMBIENTALES

Con fecha de 13 de octubre de 2022, el Ayuntamiento de Santa Fe solicitó el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de la presente modificación adjuntando Borrador – Avance de la Innovación, Documento ambiental estratégico y Decreto municipal de 11/10/2022 sobre la tramitación de la propuesta

Con fecha 18 de octubre de 2022 (número de expediente EAE/2347/2022), la Delegación Territorial de Granda de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, admitió a trámite dicha solicitud.

Con fecha 8 de marzo de 2023, la anterior Delegación Territorial emitió INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, determinando:

"Que la Innovación no estructural del planeamiento de Santa Fe para cambio de uso de suelo urbano de residencial a terciario no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico."



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

Con el siguiente condicionado:

"6. CONDICIONADO

La Innovación no estructural del planeamiento de Santa Fe para cambio de uso de suelo urbano de residencial a terciario objeto de este expediente deberá atender a los siguientes requisitos o condiciones:

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

- La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. La propuesta final debe atender a las determinaciones del informe de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha de 22 de noviembre de 2022, obteniéndose informe favorable del órgano urbanístico autonómico, acorde a lo regulado en el art. 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- La propuesta deberá obtener el informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con anterioridad a su Aprobación Definitiva, acorde a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz.

- El documento ambiental señala la presencia de *Ailanthus altissima* (ailanto) en la parcela, especie arbórea incluida en el Catálogo español de especies exóticas invasoras. La Innovación deberá contemplar la eliminación de las especies exóticas invasoras localizadas en su ámbito.

- El desarrollo de la Innovación debe considerarse que acorde a la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética y Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, el planeamiento debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales o aceras, salvo por cuestiones basadas en el interés general, proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto "isla de calor" y favorecer la adaptación al cambio climático.

II.2.3.-RESPECTO A LOS ASPECTOS DE SALUD

Con fecha 12 de septiembre de 2023, número de registro de salida 2023-S-RE-4041, el Ayuntamiento de Santa Fé remitió a la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía, documento relativo al proceso de "consultas previas y cribado" regulado en el artículo 13 del "Decreto 169/2014, de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la comunidad Autónoma de Andalucía" al objeto de que les fuera remitido como órgano competente en la materia, si esta innovación en cuestión debe someterse a evaluación de impacto en la salud.

DILIGENCIA:

El presente documento ha sido APROBADO
DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024
En Santa Fe a fecha de firma electrónica,
La Secretaria General del Ayuntamiento Edo: Gema Vera Baena

Cód. Validación: 9NLLAW7MFP9R7SDYFYSGFXZTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

Con fecha 24 de octubre de 2024, en relación a lo anterior, se recibe informe de la administración autonómica (referencia Expte. 23-GR-CPU-001), en el cual se concluye.

"....

Una vez examinada la documentación presentada, por el personal técnico de esta dirección general, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

*En consecuencia, la modificación prevista **no tiene que someterse** al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:*

- *Que no se introduzcan modificaciones en el objeto del instrumento de planeamiento respecto al objeto y justificación detallados en la documentación aportada con la solicitud de consultas previas y cribado de fecha 11/09/2023.*
- *Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.*

La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen. Por lo que no será necesario que soliciten informe a esta administración sanitaria durante la tramitación del planeamiento"



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

III.3.- ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

Los aspectos a tener en cuenta con el fin de valorar la incidencia territorial de la innovación pretendida se pueden sintetizar en los siguientes, todo en ello en consonancia con lo dispuesto en el Título III de la LISTA:

1. Justificación de la necesidad de la previsión del uso propuesto.

La justificación de dicha necesidad de previsión de usos de carácter terciario, y más concretamente, de establecimientos comerciales, viene dada en primer lugar por su adaptación a la demanda de la sociedad actual, y en segundo, al deber del Ayuntamiento de Santa Fe de establecer las mejores condiciones para su efectiva implantación al tratarse de usos de carácter productivo y que, por consiguiente, fomentan la actividad y el empleo.

2. Modelo territorial.

El modelo territorial, debido a las características y objetivos de la Innovación que nos ocupa, así como a sus determinaciones, alcance y naturaleza, no se altera respecto al configurado en la actualidad por el planeamiento vigente, aunque sí lo complementa. En cualquier caso, se viene a incrementar la superficie de usos de carácter productivo, para servicio de la población, lo que redundará en la mejora y consolidación del modelo territorial.

3. Idoneidad del emplazamiento.

El ámbito previsto para su destino a usos productivos reúne los requisitos en lo que respecta a superficie, localización, comunicaciones y accesos, así como los de aptitud e idoneidad para la función y finalidad que persiguen.

4. El sistema de comunicaciones y transportes.

Como se reflejó al establecer la idoneidad del emplazamiento de la actuación, el sistema de comunicaciones y transportes ya existentes hace posible y facilita la finalidad de la presente Innovación, toda vez que el ámbito previsto en la misma viene a apoyarse en dicho sistema, procurando su consolidación.

5. Las infraestructuras y servicios supramunicipales.

Debido, por una parte, a las características del ámbito y por otra, a las connotaciones y dimensiones de las mismas; la suficiencia de las infraestructuras que garantizan la viabilidad de la misma se encuentran ya resueltas desde las propias redes generales existentes.

6. El sistema de dotaciones y equipamientos:

El sistema de dotaciones y equipamientos se encuentra alterado de forma positiva, por cuanto la actuación que nos ocupa viene a consolidar y a incrementar la cantidad y calidad de los actualmente existentes en el municipio, ya que suponen un incremento de los mismos, que vienen a asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, además de garantizar la funcionalidad de los principales suelos de uso colectivo, redundando en el bienestar de la población.

7. La protección del territorio y los recursos naturales básicos:

Igualmente, como se reflejó anteriormente, la innovación que nos ocupa no solo no tiene ninguna repercusión negativa, sino que es respetuosa con las características del entorno circundante, y más concretamente con sus recursos naturales, a los cuales no afecta o respeta, en cualquier caso, como así se justifica en el estudio ambiental que se acompaña.



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/lb Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

8. La prevención de riesgos:

El ámbito que nos ocupa no presenta otros riesgos salvo los ya conocidos referentes al seísmo y los de carácter geotécnico, en todos estos casos recogidos en la normativa sectorial de aplicación a los proyectos que se pretendan implantar, y por lo tanto controlables.

VALORACIÓN.

En base al análisis expuesto se puede concluir en que la Innovación que nos ocupa no tiene Incidencia Territorial Negativa dado que no conlleva una repercusión significativa en el modelo de ciudad establecido.

III.4.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

Los efectos previsibles de la actuación planteada sobre la planificación sectorial y territorial se analizan desde el punto de vista de las siguientes estrategias:

III.4.1.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DEL PAISAJE.

Esta Estrategia establece un marco de referencia estratégico para integrar, coordinar y armonizar las actuaciones en esta materia.

Plantea una serie de objetivos generales con el fin de garantizar la calidad paisajística como son el impulso para la recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural y cultural; la cualificación de los espacios urbanos, de los paisajes asociados a actividades productivas y de las infraestructuras de transporte, energía y telecomunicaciones; la implementación de los instrumentos de gobernanza paisajística y la potenciación de la sensibilización, la educación y la formación en materia de paisaje.

Dada la naturaleza, objetivos y alcance de la Innovación que nos ocupa, no se producen afecciones significativas sobre los objetivos de dicha Estrategia.

III.4.2.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DE SOSTENIBILIDAD URBANA.

Esta Estrategia tiene por objeto la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas de planificación y gestión de la movilidad y metabolismo urbano.

Contempla la mejora de la eficiencia energética y económica del transporte, la limitación a la expansión de los espacios urbanos vinculados al vehículo motorizado, la necesidad de evitar la contaminación lumínica, el fomento de la rehabilitación de las edificaciones urbanas existentes y de la construcción bioclimática, así como el aumento de la superficie capaz de sostener vegetación.

En el caso que nos ocupa y dada la naturaleza, objetivos y alcance de la presente Innovación, no se producen afecciones significativas sobre los objetivos de la Estrategia.

III.4.3.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DE DESARROLLO SOSTENIBLE

En esta Estrategia hace referencia a la necesidad de enfocar, de forma integral y equilibrada, las cuestiones relativas al medio ambiente y al desarrollo en el marco de la Agenda 21 por la sostenibilidad.



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

Establece una serie de criterios operativos, como son:

- Irreversibilidad cero: reducir a cero las intervenciones acumulativas y los daños irreversibles.
- Aprovechamiento sostenible: las tasas de usos de los recursos renovables no pueden ser superiores a las tasas de regeneración de estos propios recursos. De esta forma, toda inversión en la explotación de un recurso no renovable deberá ser acompañada con la inversión compensatoria en un recurso renovable alternativo.
- Emisión sostenible: las emisiones de desechos y residuos no deben ser superiores a las capacidades naturales de asimilación de los ecosistemas a los que se emiten dichos desechos y residuos.
- Eficiencia tecnológica: han de favorecerse las tecnologías que aumenten la productividad de los recursos frente a las tecnologías que incrementen la cantidad extraída de recursos.
- Precaución: ante la magnitud de los riesgos potenciales a que nos enfrentamos, se impone una actitud de vigilante anticipación que identifique y descarte de entrada, las vías que podrían llevar a desenlaces catastróficos.
- Prevención: evitar, en lo posible, las repercusiones negativas de la actividad humana sobre el medio ambiente y adoptar un papel activo respecto a la prevención de los riesgos comprobados, de carácter natural o tecnológico, en las tres dimensiones del desarrollo sostenible (ambiental, social y económica).

Basándonos en la naturaleza, objetivos y alcance de la Innovación que nos ocupa, no se producen afecciones significativas sobre los objetivos de la Estrategia.

III.4.4.- DESDE LA ESTRATEGIA ANDALUZA DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

Esta Estrategia consiste en un conjunto de medidas adoptadas en materia de planificación e información, entre las que destaca la inclusión en la planificación ambiental de información sobre los posibles escenarios futuros de cambio climático (Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible /CAGPDS); la planificación y realización de medidas de fomento de sistemas, métodos y prácticas de cultivos extensivos y respetuosos con el medio ambiente así como la intensificación del apoyo a la modernización de los regadíos (CAGPDS); así como el impulso de políticas de gestión sostenibles y eficientes del uso del agua (CAGPDS).

No se producen afecciones significativas sobre los objetivos de la Estrategia, dada la naturaleza, objetivos y alcance de la Innovación que nos ocupa.

III.4.5.- DESDE EL PROGRAMA DE DESARROLLO RURAL DE ANDALUCÍA 2014-2020.

Dicho Programa pretende alcanzar un medio rural más sostenible y competitivo en el marco de las prioridades de la Europa 2020.

Las medidas hacia las que se dirige el programa, en coherencia con los objetivos de la preservación del medio ambiente, la mitigación del cambio climático y adaptación al mismo, así como la innovación de los sistemas tradicionales, son:

- Fomentar la transferencia de conocimientos y la innovación en la agricultura, la silvicultura y las zonas rurales.
- Mejorar la viabilidad de las explotaciones y la competitividad de todos los tipos de agricultura en todas las regiones y promover las tecnologías agrícolas innovadoras y la gestión sostenible de los bosques.
- Promover la organización de la cadena alimentaria, incluidos la transformación y la comercialización de productos agrícolas, el bienestar de los animales y la gestión de



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19.
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

riesgos en la agricultura.

- Restablecer, conservar y mejorar los ecosistemas relacionados con la agricultura y la silvicultura.
- Promover la eficiencia de los recursos y apoyar la transición a una economía baja en carbono y resistente al cambio climático en los sectores agrícola, alimentario y silvícola.
- Promover la inclusión social, la reducción de la pobreza y el desarrollo económico en las zonas rurales.

Dado que el ámbito de afección de la presente Innovación se reduce a una parcela en suelo urbano, no se producen afecciones significativas sobre los objetivos de este Programa.

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFXZTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

III.5.- INCIDENCIA Y RELACIÓN CON EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE GRANADA (POTAUG)

El municipio de Santa Fe queda vinculado, en cuanto a planificación territorial, al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG), aprobado mediante "Decreto 244/1999, de 27 de diciembre, del Consejo de Gobierno", y publicado en el BOJA nº37, de 28 de marzo de 2000.

Dicho POTAUG, en lo referente a los suelos que nos ocupan y a los que incluye en el sistema de asentamientos, no prevé determinaciones que afecten a los objetivos de la Innovación, y por tanto posibilitan la pretendida actuación.

III.6.- AFECCIONES SECTORIALES. CONSULTAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

III.6.1.-RESPECTO A LA AFECCIÓN AMBIENTAL

En virtud de lo dispuesto en el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO de fecha 8 de marzo de 2023 y número de expediente EAE/2347/2022, se deberá atender:

DURANTE LA TRAMITACIÓN DE LA INNOVACIÓN

1. Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, con anterioridad a la aprobación definitiva se deberá obtener informe favorable del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.
2. La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. La propuesta final debe atender a las determinaciones del informe de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha de 22 de noviembre de 2022, obteniéndose informe favorable del órgano urbanístico autonómico, acorde a lo regulado en el art. 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
3. La propuesta deberá obtener el informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico con anterioridad a su Aprobación Definitiva, acorde a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz.

EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS QUE DEVENGUEN DE LA PRESENTE INNOVACIÓN

4. El documento ambiental señala la presencia de *Ailanthus altissima* (ailanto) en la parcela, especie arbórea incluida en el Catálogo español de especies exóticas invasoras. Se deberá contemplar la eliminación de las especies exóticas invasoras localizadas en su ámbito.
5. Se incluirá la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales o aceras, salvo por cuestiones basadas en el interés general, proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la

47



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto "isla de calor" y favorecer la adaptación al cambio climático.

III.6.2.-RESPECTO A LAS VÍAS PECUARIAS

Se considera que la actuación no afectará a ninguna vía pecuaria clasificada a día de hoy en Santa Fe, constatándose la escasa magnitud y alcance espacial de los efectos de la misma.

III.6.3.-RESPECTO A LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

Con fecha 24 de octubre de 2023, en relación al proceso de "consultas previas y cribado" regulado en el artículo 13 del "Decreto 169/2014, de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la comunidad Autónoma de Andalucía", se recibe informe de la administración autonómica (referencia Expte. 23-GR-CPU-001), en el cual se concluye.

"....

Una vez examinada la documentación presentada, por el personal técnico de esta dirección general, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

*En consecuencia, la modificación prevista **no tiene que someterse** al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:*

- Que no se introduzcan modificaciones en el objeto del instrumento de planeamiento respecto al objeto y justificación detallados en la documentación aportada con la solicitud de consultas previas y cribado de fecha 11/09/2023.*
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.*

La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen. Por lo que no será necesario que soliciten informe a esta administración sanitaria durante la tramitación del planeamiento"

III.6.4.-RESPECTO AL PATRIMONIO HISTÓRICO

Con el cambio de uso a TERCIARIO propuesto para el ámbito de la presente Innovación, es de entender que no existe incidencia alguna sobre este ámbito, dado que la parcela objeto de innovación queda fuera de la delimitación del Conjunto Histórico de Santa Fe, y tampoco incide sobre ningún bien integrante del Patrimonio Histórico, por lo que no le sería de aplicación el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, relativo a las medidas de protección en los instrumentos de ordenación.



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

No obstante lo anterior, y en atención a lo dispuesto en el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO de fecha 8 de marzo de 2023 y número de expediente EAE/2347/2022, se ha solicitado informe de la Consejería competente en esta materia. Obtenido el mismo (BC-PGV Exp: BC.01.018/24 de 20 de febrero de 2024), éste se menciona en el siguiente sentido:

"En relación con su solicitud de informe para la Aprobación Inicial de la Innovación no estructural de las NNSS de Santa Fe para cambio de uso pormenorizado de la parcela de residencia a terciario en Avenida de la Hispanidad nº19, les constatamos que no es necesario emitir informe puesto que el solar afectado por la Innovación no se encuentra dentro del Conjunto Histórico ni en el entorno de protección de ningún BIC.

Por tanto no es de aplicación el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y el pronunciamiento de esta Delegación Territorial es favorable, al no producirse afección alguna al Patrimonio Histórico.

III.6.5.-RESPECTO A LA AFECCIÓN A CARRETERAS

El uso TERCIARIO propuesto para el ámbito de la presenta Innovación no supone incidencia concreta a ninguna carretera estatal o autonómica, por lo que no le es de aplicación el artículo 21 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, relativo a la coordinación con el planeamiento urbanístico.

En este sentido, a colación del procedimiento ambiental, se informa desde el Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas y Vivienda de la Diputación de Granada (número de expediente JAF 181/22 y fechas 21/12/2022 y 22/12/2022). Indicando que la innovación propuestas no posee afección alguna a carreteras provinciales.

III.6.6.-RESPECTO A LA AFECCIÓN EN MATERIA DE AGUAS. RECURSOS HÍDRICOS

En relación a la disponibilidad de recursos hídricos, todo ello en virtud de lo dispuesto en el "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana", se ha solicitado informe a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (Ministerio de Transición Ecológica).

En este sentido se ha obtenido el citado, éste fechado el 23 de mayo de 2024, haciendo mención en su punto 2.3.- DISPONIBILIDAD DE LOS RECURSOS HÍDRICOS que:

"2.3.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

A este respecto, se detalla que no se prevé de nuevos usos al tratarse de una reordenación del planeamiento existente, por lo que se considera que no existe aumento con respecto a las necesidades incluidas en el actual Plan General de Ordenación Urbanística, debiendo conectarse las infraestructuras de abastecimiento con la red general del municipio."

Dicho documento, el cual también contiene las conclusiones relativas a la afección al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía, se emite en sentido favorable condicionado al cumplimiento de las siguientes condiciones:



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

“CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: Cualquier actuación que se pretenda realizar en Dominio Público Hidráulico necesitará contar con autorización previa por parte de este Organismo de Cuenca.

SEGUNDA: Se deberá contar con título concesional que permita, en caso necesario, el aprovechamiento privativo de aguas públicas para las actuaciones previstas en el Plan Parcial, el cual deberá ajustarse a las dotaciones incluidas en el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero de aprobación del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.

TERCERA: Según lo establecido en el artículo 245.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización de vertido.

CUARTA: Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

PRIMERA: Se deberá respetar la zona de servidumbre, así como los usos permitidos para dicha zona establecidos en el artículo 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

SEGUNDA: En la zona de flujo preferente y la zona inundable para un periodo de retorno de 500 años se deberán atender a las restricciones que se incluyen en los artículos 9.ter y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

TERCERA: Las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento deberán conectarse con la red general del municipio.”

III.6.7.-RESPECTO A LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONA DE SERVIDUMBRE Y ZONA DE POLICÍA

De la misma forma, y en el mismo sentido que en el punto anterior, se menciona la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en atención al artículo 25.4 del “Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas”, en relación a la compatibilidad del planeamiento propuesto con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía, así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia, en el siguiente sentido:

“2.1.- AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONA DE SERVIDUMBRE Y ZONA DE POLICÍA

Con respecto a la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se ha aportado, entre otros aspectos, el emplazamiento de parcelas objeto de la Innovación. Atendiendo a dicho emplazamiento se ha comprobado que la parcela se ubica fuera de zona de policía de cauces públicos



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

Por tanto, el cambio de usos de suelo propuesto respeta la zona de servidumbre y los usos establecidos para la misma en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, para dichos cauces.

Se ha comprobado además que la zona objeto de la innovación se ubica sobre la masa de agua subterránea "Vega de Granada" (Código: ES050MSBT000053202) de la Unidad Hidrogeológica 0532, con un mal estado global. Por otro lado, se identifican en la zona objeto de la actuación perímetros de protección de la cantidad ES050ZPROTZCCM053200025 y calidad ES050ZPROTZCCM053200014. En este sentido, se deberán tener en cuenta las restricciones recogidas en el anejo 5 del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir aprobado por Real Decreto 35/2023 de 24 de enero, así como en el artículo 38.2 y apéndice 14 de la normativa de dicho Plan.

2.2.-AFECCIÓN AL RÉGIMEN DE CORRIENTES Y ZONAS INUNDABLES.

Con respecto a la afección al régimen de corrientes y zonas inundables, cabe destacar que el Río Genil se encuentra estudiado por este Organismo de Cuenca, estando disponible las zonas inundables y la zona de flujo preferente en la Infraestructura de Datos Espaciales de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, ubicándose la innovación propuesta fuera de zona de flujo preferente, pero en zona inundable para 100 y 500 años de periodo de retorno.

En cualquier caso, los usos del suelo que pudieran ubicarse en zona de flujo preferente y/o zona inundable deberán cumplir las restricciones establecidas para dichos usos en los artículos 9.ter y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico."

III.6.8.-RESPECTO A LA AFECCIÓN EN MATERIA AERONÁUTICA

BASE AÉREA DE ARMILLA

En virtud del "Real Decreto 118/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Armilla, Granada" (BOE nº 98, de 24 de abril de 2019), se ha solicitado informe al Estado Mayor-Secretaría General-POU del Ejército del Aire y del Espacio del Ministerio de Defensa.

Obtenido el mismo (referencia 243/24 de 26 de febrero de 2024), se determina por éste de forma favorable, con las siguientes observaciones:

"Por servidumbres aeronáuticas:

El Planeamiento General del asunto se encuentra afectada por las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a la Base Aérea de Armilla (Granada), establecidas por Real Decreto 118/2019, de 1 de marzo. El Planeamiento General deberá incorporar entre sus planos normativos, los planos de las Servidumbres Aeronáuticas de la Base Aérea de Armilla (Granada), debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación.

Con independencia de lo indicado anteriormente respecto al planeamiento urbanístico, se significa que al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT,
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

citada base aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN), circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.

Por zonas próximas de seguridad:

El proyecto no se encuentra afectado.

Por afectación a infraestructuras del Ejército del Aire: El proyecto no se encuentra afectado.

De acuerdo con lo expuesto, el Estado Mayor del Ejército del Aire y del Espacio no pone reparos para que se continúe con la tramitación del expediente del asunto, supeditado al cumplimiento de las observaciones realizadas en materia de servidumbres aeronáuticas.

AEROPUERTO FEDERICO GARCÍA LORCA

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del "Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social", en su actual redacción, la remisión al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible de los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los planes directores, se deberá de realizar de forma preceptiva, en aras de la emisión de informe (preceptivo y vinculante), por parte de la Dirección General de Aviación Civil.

Obtenido el mismo (expediente 240010), éste se emite en sentido favorable, concluyendo:

"Conclusión

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo **informa favorablemente** la "Innovación del P.G.O.U. A.P. de las NN.SS. del municipio de Santa Fe a la L.O.U.A., para el cambio de uso de suelo urbano de residencial a terciario" (Granada), **en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres aeronáuticas sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con la Base Aérea de Armilla (Granada)."**

Debiendo observar lo siguiente:

1. La totalidad del ámbito de estudio se encuentra incluida en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén.



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

2. Se adjunta, con carácter normativo, documentación gráfica en la que se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipo de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias.
3. El ámbito de estudio se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Limitación de Alturas del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental LLZ GRD y por la Superficie de Subida en el Despegue, entre otras.
4. Se limitará la altura de la edificación resultante a 4 plantas (B+3) y una altura de 14 metros.
5. Se deberá hacer constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana", y en el "Real Decreto 1093/1997", la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultante de la aplicación de dichas servidumbres."

6. Según el artículo 14 del "Real Decreto 369/2023", el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;
- b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;
- c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;
- d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;
 - f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;
 - g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves;
 - h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y
 - i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.
7. Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

III.6.9.-RESPECTO A LAS CONSULTAS A COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

SUMINISTRO ELÉCTRICO

Emitida consulta a la compañía "e-distribución", se recibe contestación solicitando que la misma se realice a través del canal concreto y destinado a la determinación de las condiciones técnico-económicas de actuaciones edificatorias y de urbanización. Dada la naturaleza de la innovación, se entiende que éstas serán evacuadas en fases de ejecución posteriores.

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

Una vez realizada consulta a la mercantil "Telefónica S.A.", ésta ha respondido mediante el envío de guía de procedimiento según tipo de actuación. No constando el oportuno para el caso que nos ocupa.

Cód. Validación: 9NLLAW7MFG9R7SDYFYSGFXZTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

III.7.-TRAMITACIÓN. MARCO PARTICIPATIVO.

La formulación de la presente Innovación proviene de particulares; tras la puesta en conocimiento al Ayuntamiento de Santa Fe y una vez constatadas las necesidades que procuran el objetivo último de la misma, concretada en la previsión de suelo para usos productivos (terciarios), así como superado el trámite ambiental dispuesto en la "Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental" (artículos 36, 37, 39 y 40), en la tramitación de la misma se tendrá que tener en cuenta lo que sigue a continuación:

1. Emisión de informe técnico, jurídico y propuesta de acuerdo de aprobación inicial.
2. Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Santa Fe.
 - a. Exposición al público por plazo no inferior a 20 días.
 - b. Solicitud de consultas a interesados y de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que determine su regulación específica.

En concreto se solicitarán los informes sectoriales previstos en el apartado anterior, así como también a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a la Consejería en materia de delimitación de términos municipales en su caso.
3. Pronunciamiento del Ayuntamiento de Santa fe sobre las alegaciones recibidas. Adecuación del DOCUMENTO URBANÍSTICO para su aprobación definitiva.
4. Remisión de documentación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para ratificación de informe.
5. Aprobación Definitiva de la Innovación.

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFXZTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

III.8.-JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA A LOS PRINCIPIOS GENERALES CONTEMPLADOS EN EL ARTICULO 4 DE LA LISTA.

Determina el apartado segundo del artículo 4 de la LISTA que las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los principios generales de ordenación.

Esta Innovación se adaptan a estos, tanto en cuanto:

a) En relación con la **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.*

Como ya se ha indicado, la alternativa elegida (alternativa 2) prevé suelo para usos productivos con el fin de llevar a cabo la construcción de un futuro establecimiento comercial, haciendo posible el objetivo de dotar a la población de unas instalaciones ampliamente demandas, proveyendo a la localidad de un complemento comercial al tejido residencial mayoritariamente implantado en el municipio, el cual entendemos necesario para la mejora del desarrollo y consolidación de la población.

Todo lo anterior, en atención a lo dispuesto en el artículo 86.1 de la LISTA, en relación con la fundamentación de la modificación del uso pormenorizado, a fin de conseguir una mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística establecidos en los artículos 3 y 4 de dicha Ley

b) En relación con la **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.*

Con la modificación propuesta no se producen efectos adversos en el medio ambiente urbano. Una vez se inicie el proceso edificatorio, el proyecto que resuelva la solución a adoptar deberá velar por la protección de éste. El cual estará sometido al correspondiente procedimiento de protección ambiental que garantizará la implantación de las medidas compensatorias oportunas.

c) En relación con la **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.*

El suelo en cuestión, cuenta con una degradada edificación encontrándose vacante de intervención desde hace años. Habiéndose demostrado con claridad que la edificación de usos residenciales, tanto unifamiliares como plurifamiliares, no encuentra cabida en el mismo.



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

La inclusión de un uso terciario-comercial, favorecerá la pluralidad funcional del entorno.

d) En relación con la **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.*

El proyecto a implantar, una vez se culmine el procedimiento de innovación, deberá velar por la eficiencia energética, dando cumplimiento a la amplia normativa vigente en la materia.

e) En relación con la **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.*

Con la implantación del uso propuesto, no se prevé una merma en la resiliencia de la misma.

f) En relación con la **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.

La modificación no conlleva aumento de edificabilidad, del número de viviendas o cambio de uso o tipología que precise nuevas dotaciones públicas, generales o locales, ni tampoco implica un incremento del aprovechamiento urbanístico, ni tiene por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que haga necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, por lo que no comporta una actuación de transformación urbanística en suelo urbano.

No obstante, se incluye en este documento urbanístico la correspondiente MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, el cual determina su viabilidad económica.

g) En relación con la **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.*

En la memoria de participación pública se indican todos los procedimientos adoptados a fin de dotar de transparencia, publicación y publicidad al procedimiento.

Del mismo modo se han solicitado todos los informes preceptivos a las administraciones públicas afectadas.



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

III.9.-JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA A LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN ESTABLECIDOS EN LOS ARTÍCULOS 79 A 81 DEL RLISTA.

La sección 4ª del Capítulo I, Título IV "la ordenación urbanística" del RLISTA, determina los siguientes criterios generales de ordenación:

- I. Criterios generales para la ordenación urbanística, desarrollado en el artículo 79.
- II. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano, indicados en el artículo 80.
- III. Criterios de ordenación de las dotaciones, dispuestos en el artículo 81.

; indicando que los instrumentos de ordenación urbanística, en función de su alcance, establecerán su ordenación en atención a estos.

Dado el carácter de la modificación planteada, así como el planteamiento de su resolución, se puede afirmar:

- I. De conformidad con el artículo 86.2 y 3 de la LISTA y el artículo 121 del RLISTA, tal y como se ha justificado en el apartado I.9.- *Carácter de la Innovación* del apartado de la "Memoria de Información y Diagnóstico" de este documento, la innovación tiene carácter de modificación, al no conllevar la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística.
- II. La modificación no afecta a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes
- III. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, dado que la innovación no incrementa el aprovechamiento urbanístico, sino que lo disminuye, no se precisan medidas para mantener la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico, de acuerdo al artículo 86.1 de la LISTA.
- IV. La innovación no tiene por objeto el cambio de uso para su destino a uso residencial, por lo que no se produce incremento de población y no precisa prever nuevas dotaciones en la zona, de acuerdo al artículo 119.b) del RLISTA.
- V. La innovación no tiene afección al espacio público urbano, al concretarse sobre un suelo vacante y urbanizado.

Por todo lo anterior, es de entender que los criterios de ordenación relacionados con el espacio público urbano, espacio verde y criterios de ordenación (desarrollados en los artículos 80 y 81 del RLISTA), no sería de aplicación.

No obstante, y en atención al espacio público urbano, se atenderá a lo dispuesto en el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, el cual indica:

"El desarrollo de la Innovación debe considerarse que acorde a la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética y Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, el planeamiento debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales o aceras, salvo por cuestiones basadas en el interés general,



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6745601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto "isla de calor" y favorecer la adaptación al cambio climático."

En relación con el artículo 79 relacionado con los Criterios Generales de Ordenación Urbanística, se justifican las siguientes directrices marcadas por este relacionadas con el alcance de la modificación:

1. Con la propuesta se pretende consolidar el núcleo urbano existente mediante la edificación del suelo vacante y completando la malla existente.
2. Dado el objeto de la misma no nos encontramos dentro de las denominadas ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.
3. El uso a implantar es compatible con el medio urbano en donde se implantará. Diversificando los existentes y fomentando su pluralidad funcional, desarrollando patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.
4. Con el objetivo de conseguir la mayor eficiencia energética, el aprovechamiento de los recursos renovables y la reducción de la emisión de gases efecto invernadero, la edificación que se proyecte y ejecute atenderá a:
 - a. Un adecuado diseño de la envolvente térmica alcanzando los estándares normativos.
 - 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.
 - c. La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta.



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19.
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Página 113 de un total de 163

Página 62 de 102

CVE: BOP-GRA-2025-015016

Nº 15 - viernes 24 de enero de 2025

Boletín Oficial de la Provincia Granada

BOP

IV.- MEMORIA ECONÓMICA

DILIGENCIA:
El presente documento ha sido APROBADO
DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024
En Santa Fe a fecha de firma electrónica,
La Secretaria General del Ayuntamiento Edo: Gema Vera Baena



Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 91

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT,
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

IV.1- DOCUMENTOS CON CONTENIDO ECONÓMICO

El punto 3º del artículo 3 "*Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible*" del "*Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*", determina que "los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funciona".

Partiendo de este principio de sostenibilidad económica, en su artículo 22 "Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano", indica la necesidad de:

- I. Introducir en la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- II. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

En este sentido, la Ley del suelo andaluza establece en el punto 2.f) del artículo 4 "*Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística*" que "*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*".

Con la aprobación del desarrollo reglamentario de la LISTA, el artículo 85 del mismo, en su punto 1a) 4, se indica la necesidad de incorporar una memoria económica que "*incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística*".



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

IV.2- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La naturaleza del presente documento, no emana del régimen propio de las actuaciones de transformación urbanísticas definidas en la "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre" (artículo7), así como tampoco de las así definidas en el Título II de la LISTA. Por lo que la redacción de la presente memoria no sería necesaria.

En este sentido, cabe destacar que, con el cambio de uso propuesto, al no existir incrementos de edificabilidad ni aprovechamiento, no se demandan obras de urbanización así como tampoco nuevas dotaciones destinadas a sistemas generales ni locales, las cuales tengan que ser mantenidas por parte de la administración local. Del mismo modo no se prevé la puesta en marcha y prestación de servicios que afecten a la hacienda municipal.



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

IV.3- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

IV.3.1.-ESTUDIO COMPARADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

La propuesta de innovación pretende la modificación del uso determinado por el instrumento de ordenación urbanística general para la parcela objeto, así como el reajuste de las condiciones edificatorias resultando:

PARÁMETRO/USO	ACTUAL USO RESIDENCIAL	PROPUESTO USO TERCIARIO
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	TERCIARIO
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	EDIFICACIÓN DE USOS TERCIARIOS
TIPOLOGÍA	MANZANA REGULAR	MANZANA REGULAR
Nº PLANTAS	4	4
EDIFICABILIDAD UNITARIA	3,09 m2t/m2s	3,09 m2t/m2s
PARCELA MÍNIMA	75 m2s	150 m2s
OCUPACIÓN POR PLANTA	100%	80%
TECHO MÁXIMO	6.769,85 m2t	6.769,85 m2t
COEFICIENTE USO	1,10 (RP)	1
COEFICIENTE TIPOLOGÍA	1 (MR)	1 (MR)
APROVECHAMIENTO URB.	7.446,83 m2 UTC	6.769,85 m2 UTC

Tabla 4.-Cuadro comparativo de parámetros

En concreto se pretende, por un lado, el cambio de uso global del actual RESIDENCIAL a TERCIARIO. Por otro, la modificación del uso pormenorizado de RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR a EDIFICACIÓN DE USOS TERCIARIOS.

Todo ello sin alterar el techo máximo previsto para el solar y disminuyendo el aprovechamiento urbanístico, por lo que no se altera en ningún caso la edificabilidad y densidad prevista para la Zona Homogénea número 2 (ZH-2 RESTO DE ÁREA CENTRAL).

El resto de condiciones particulares serán las definidas para la pormenorización de EDIFICIO DE USOS TERCIARIOS definidas en los puntos V (condiciones generales y particulares de la edificación) y VI (ordenanza de usos) del título V-ORDENANZAS de las NN.SS..



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

IV.3.2.-DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS RELATIVAS A LOS VALORES DE CADA USO PROPUESTOS. ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA INVERSIÓN. IDENTIFICACIÓN DE LOS SUJETOS RESPONSABLES DE COSTEAR LAS REDES PÚBLICAS.

IV.3.2.1.-DETERMINACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN Y VALOR EN VENTA DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO

DETERMINACIÓN DEL MÉTODO DE VALORACIÓN DEL SUELO

Para la valoración del suelo estaremos a lo dispuesto en el "RD 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo" (en adelante RDL 1492/2011), Capítulo IV.-VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO, artículo 19.- VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO y artículo 22.-VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO NO EDIFICADO, siendo su transcripción literal la que sigue a continuación:

"Artículo 19 Valoración en situación de suelo urbanizado

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

....."

"Artículo 22 Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

*VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

*Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

*VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

Siendo:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

*VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

*Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble."



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

DETERMINACIÓN DEL MEJOR/MAYOR USO Y DE LA EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA

Tanto el "artículo 37.-VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO" del "Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana" (en adelante LS15), como en el "artículo 20.-DETERMINACIÓN DEL USO Y EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA DEL SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO A EFECTOS DE VALORACIÓN" del RD 1492/2011, se indica que el uso y la edificabilidad de referencia para la valoración de suelo urbanizado no edificado serán los "atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística", en nuestro caso, el determinado por el Estudio de Detalle aprobado.

El planteamiento propuesto será:

PLANTA	USO	TECHO EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD UNITARIA
			POR USO
SÓTANO 1	APARCAMIENTO	2.190,89 m2t	1 m2t/m2s
BAJA	COMERCIAL	1.990,89 m2t	0,9087 m2t/m2s
	RESIDENCIAL	200,00 m2t	
PRIMERA	RESIDENCIAL	1.526,32 m2t	2,1812 m2t/m2s
SEGUNDA	RESIDENCIAL	1.526,32 m2t	
TERCERA	RESIDENCIAL	1.526,32 m2t	
SUPERFICIE PARCELA		2.190,89 m2s	
USO PORMENORIZADO		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	
TECHO MÁXIMO		6.769,85 m2t	
EDIFICABILIDAD UNITARIA		3,09	
Nº DE VIVIENDAS		43	
Techo por vivienda		111,13	
Nº APARCAMIENTOS		54	
Techo por aparcamiento		40	

DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA USO RESIDENCIAL. USO CARACTERÍSTICO Y MAYORITARIO

USO RESIDENCIAL							
TESTIGO	CALLE		ANTIGÜEDAD (años)	CONSERVACIÓN	VALOR VENTA	SUP. CONST	RATIO VENTA
					(€)	(m2c)	(€/m2c)
1	TORRE DE LA VELA	5364801VG3156	14	normal	66.000	104	634,62
2	ENRIQUE GRANADOS 4	7066701VG3176	14	normal	96.000	121	793,39
3	AVENIDA E AMERICA 12	5564601VG3156	15	normal	72.900	78	934,62
4	TORRE DE LA VELA 2	5364801VG3156	14	normal	114.900	113	1.016,81
5	CALDERON 90	6165501VG3166	14	normal	92.500	89	1.039,33
6	TIKAZ 1	6160101VG3166	18	normal	55.000	87	632,18
PRECIO MEDIO							841,82

TESTIGO	COEF. LOC// COEF. USO	COEF TIPOLOGIA	CPEF ANTIGÜEDAD	COEF CALIDAD	Q	RATIO VENTA CORREGIDO
1	1// 1	1	0,0798	1,051168795	1	1,0511687
2			0,0798	1,051168795	1	1,0511687
3			0,0863	1,055568281	1	1,0555682
4			0,0798	1,051168795	1	1,0511687
5			0,0798	1,051168795	0,9	0,9460519
6			0,1062	1,069269411	0,8	0,8554155
PRECIO MEDIO CORREGIDO						635,73



SITUACIÓN
 AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
 REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
 C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
 INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
 LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
 c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
 luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA USO COMERCIAL.

USO COMERCIAL						
TESTIGO	CALLE		CONSERVACIÓN	VALOR VENTA (€)	SUP. CONST (m2c)	RATIO VENTA (€/m2c)
1	PLAZA DE ESPAÑA		normal	124.100	192	646,35
2	CASTILLO 3		normal	60.000	121	495,87
3	LUXEMBURGO 6		normal	145.000	130	1.115,38
4	PALOS DE LA FRONTERA 5		normal	137.000	180	761,11
5	AVENIDA HISPANIDAD		normal	144.700	157	921,66
6	CALLE OLIVOS		normal	105.000	223	470,85
PRECIO MEDIO						735,20

DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA USO APARCAMIENTO

USO APARCAMIENTO						
TESTIGO	CALLE		CONSERVACIÓN	VALOR VENTA (€)	SUP. CONST (m2c)	RATIO VENTA (€/m2c)
1	CALLE CEREZOS		normal	6.000	19	315,79
2	PACHAMAMA 14		normal	9.500	14	678,57
3	CALLE 28 DE FEBRERO		normal	6.000	17	352,94
4	MONTE ALBAN 3		normal	23.000	53	433,96
5	FERNANDO DE LOS RÍOS 55		normal	3.400	15	226,67
6	CALLE CEREZOS		normal	12.000	44	272,73
PRECIO MEDIO						380,11



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

IV.3.2.2.-ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA INVERSIÓN ATENDIENDO A LOS USOS ACTUALES DEL SUELO

1. COSTE DE ADQUISICIÓN DEL SUELO

- El coste de adquisición del suelo asciende a 825.000,00 € + IVA

2. COSTES DE URBANIZACIÓN DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ZONA	SUPERFICIE	RATIO	COSTE
SUPERFICIE DE VIALES	0	0	0,00 €
SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES	0	0	0,00 €
OTROS CONCEPTOS			
Acometidas			6.000,00 €
Arbolado perimetral y eliminación Ailanthus altissima			3.600,00 €
Obra Complementarias (acerados, arquetas..)			5.000,00 €
TOTAL PEM URBANIZACIÓN			14.600,00 €

COSTES DERIVADOS DE LA URBANIZACIÓN	
SUPERFICIE BRUTA A URBANIZAR	0,00 m2s
P.E.M.	14.600,00 €
RATIO €/m2techo	2,16 €/m2t
P.E.C.	17.374,00 €
G.G.	13%
B.I.	6%
OTROS GASTOS (10% s/PEM)	1.460,00 €
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN	18.834,00 €

3. DEMOLICIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE

DEMOLICIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE	
COSTE UNITARIO DEMOLICIÓN	17 €/m3
SUPERFICIE CONSTRUIDA EDIFICACIÓN EXISTENTE	416,65 m2
VOLUMEN EDIFICADO (6,5 m de altura)	2.708,22 m3
PEM. PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	46.039,83 €
PEC. PRESUPUESTO DE CONTRATA	54.787,39 €
OTROS GASTOS	5.524,77 €
PTOTAL	60.312,17 €
COSTE DEMOLICIÓN ATRIBUIDO A TECHO RESIDENCIAL	42.575,46 €
€/m2t residencial	8,91 €/m2t
COSTE DEMOLICIÓN ATRIBUIDO A TECHO COMERCIAL	17.736,72 €
€/m2t comercial	8,91 €/m2t
TASAS MUNICIPALES	5,00%
PROYECTOS, DO, CSS	7,00%

4. COSTES DE LA EDIFICACIÓN PROPUESTA Y OTROS GASTOS ASOCIADOS

EDIFICACIÓN. GASTOS S/PEM	
G.G. (gastos generales)	13%
B.I. (Beneficio Industrial)	6%
TASAS MUNICIPALES	6%
PROYECTOS, DO, DEO, CSS	10%
OTROS GASTOS TÉCNICOS	5%
INSTALACIONES ESPECIALES	2%

Para la determinación del coste de construcción de la edificación planteada, se han tenido en cuenta la publicación anual realizada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, "COSTES DE REFERENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN 2023" (www.coagranada.org).



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bojo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	
M0	620 €/m2t
Coef	1,1
PEM.-PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (unitario)	682,00 €/m2t
PEC-.PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (unitario)	811,58 €/m2t
OTROS GASTOS (unitario)	142,60 €/m2t
PTOTAL	954,18 €/m2t
TECHO EDIFICABLE	4.778,96 m2t
COSTE CONSTRUCCIÓN TECHO RESIDENCIAL	4.559.988,05 €
% TECHO S/TOTAL CONSTRUIDO	70,59%
COSTE URBANIZACION ATRIBUIDO	13.295,26 €
RATIO €/m2t INCLUIDOS GASTOS DE URBANIZACIÓN	956,966 €

USO COMERCIAL (sin distribución)	
M0	620,00 m2t
Coef	0,8
PEM.-PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	496,00 €/m2t
PEC-.PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	590,24 €/m2t
OTROS GASTOS	114,08 €/m2t
PTOTAL	704,32 m2t
TECHO EDIFICABLE	1.990,89 m2t
COSTE CONSTRUCCIÓN TECHO COMERCIAL (sin distribución)	1.402.223,64 €
% TECHO S/TOTAL CONSTRUIDO	29,41%
COSTE URBANIZACION ATRIBUIDO	5.538,74 €
RATIO €/m2t INCLUIDOS GASTOS DE URBANIZACIÓN	707,10 €/m2t

USO APARCAMIENTO	
M0	620,00 m2t
Coef	0,65
PEM.-PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	403,00 €/m2t
PEC-.PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	479,57 €/m2t
OTROS GASTOS	92,69 €/m2t
PTOTAL	572,26 €/m2t
TECHO EDIFICABLE	2.190,89 m1t
COSTE CONSTRUCCIÓN TECHO RESIDENCIAL	1.253.758,71 €
% TECHO S/TOTAL CONSTRUIDO	
COSTE URBANIZACION ATRIBUIDO	
RATIO €/m2t INCLUIDOS GASTOS DE URBANIZACIÓN	572,26 €/m2t

5. IMPORTE TOTAL ESTIMADO DE LA INVERSIÓN PARA LOS USOS ACTUALES DEL SUELO

COSTE SUELO	825.000,00 €
COSTE URBANIZACIÓN DERIVADO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA	18.834,00 €
COSTE DEMOLICIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE	60.312,17075
COSTE EDIFICACIÓN	7.215.970,41 €
TOTAL INVERSIÓN	8.120.116,58 €



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

IV.3.2.3.-VALOR DE REPERCUSIÓN DE LOS USOS ACTUALES DEL SUELO. CONSIDERACIONES PREVIAS AL ANALISIS DE LA INVERSIÓN

VALOR DE REPERCUSIÓN USO RESIDENCIAL		
VV	635,73	€/m2t
K	1,2	
VC	965,87 €	€/m2t
VALOR REPERCUSIÓN		- 436,10 €
VALOR DE REPERCUSIÓN USO COMERCIAL		
VV	735,20	€/m2t
K	1,2	
VC	707,10	€/m2t
VALOR REPERCUSIÓN		-94,43 €/m2t
VALOR DE REPERCUSIÓN USO APARCAMIENTO		
VV	380,11	€/m2t
K	1,2	
VC	572,26	€/m2t
VALOR REPERCUSIÓN		-255,50 €/m2t

Visto el valor del valor de repercusión del mayor uso atribuido a la parcela, se desprende que los proyectos de inversión que pudieran derivar de éste, no gozarán de viabilidad económica.

De forma similar ocurre con el resto de usos complementarios.

Con la propuesta de la presente innovación, se pretende corregir el extremo anterior con la implantación de un establecimiento terciario que pueda generar los adecuados beneficios teniendo en cuenta:

1. Implantación uso terciario de comercio minorista de alimentación: 2.200 m2 en dos plantas. Planta baja de 2.000,00 m2 y P1 de 200,00 m2.
2. Ejecución del bien inmueble (continente) por parte del promotor de la actuación para posteriormente proceder al arrendamiento de los mismos.
3. Percepción de rentas del arrendamiento por plazo determinado: se estimará una renta anual de 250.000,00 € y un plazo de contrato de 35 años.

IV.3.2.4- IDENTIFICACIÓN DE LOS SUJETOS RESPONSABLES DE COSTEAR LAS REDES PÚBLICAS.

En el caso que nos ocupa, el sujeto responsable de costear las redes públicas será el promotor de la actuación (iniciativa privada) en cualquiera de los escenarios posibles

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYF5YGF2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

IV.3.3.-ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN PROYECTO DERIVADO DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.

Se analizará la viabilidad del proyecto de inversión siguiente, cuyas características son las que a continuación se disponen:

1. Implantación uso terciario de comercio minorista de alimentación: 2.200 m2 en dos plantas. Planta baja de 2.000,00 m2 y P1 de 200,00 m2.
2. Planta sótano para aparcamiento (100% ocupación del solar)
3. Ejecución del bien inmueble (continente) por parte del promotor de la actuación para posteriormente proceder al arrendamiento de los mismos.
4. El operador se encarga de la adecuación interior de las plantas sobre rasante.
5. Percepción de rentas del arrendamiento por plazo determinado: se estimará una renta anual de 250.000,00 € y un plazo de contrato de 35 años. Incremento anual del 0,5%.
6. Amortización del 2% de la edificación.
7. Tipo impositivo impuesto de sociedades.
8. COSTE DE ADQUISICIÓN DEL SUELO: 825.000,00 €
9. COSTE DE URBANIZACIÓN DERIVADO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA: 18.834,00 €
10. COSTE DEMOLICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: 60.312,17 €
11. COSTE CONSTRUCCIÓN: 2.803.262,71 €

USO COMERCIAL (sin distribución)	
M0	620,00 m2t
Coef	0,8
PEM.-PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	496,00 €/m2t
PEC.-PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	590,24 €/m2t
OTROS GASTOS	152,66 €/m2t
PTOTAL	742,90 m2t
TECHO EDIFICABLE	2.200,00 m2t
COSTE CONSTRUCCIÓN TECHO COMERCIAL (sin distribución)	1.549.504,00 €

USO APARCAMIENTO	
M0	620,00 m2t
Coef	0,65
PEM.-PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	403,00 €/m2t
PEC.-PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	479,57 €/m2t
OTROS GASTOS	92,69 €/m2t
PTOTAL	572,26 €/m2t
TECHO EDIFICABLE	2.190,89 m1t
COSTE CONSTRUCCIÓN TECHO APARCAMIENTO	1.253.758,71 €

Cód. Validación: 9NLLAW7MFG9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA ESPERANZA 19,
C/1000, SANTA FE (GRANADA)
C.P. 18320, SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARIBGRI S.L.
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 edca. Baje 8
lugaritavolav@coo.com iii. 908 291 124

DOCUMENTO PAR

PERIODO	ORIGEN	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
CONSTRUCCIÓN	EXPLOTACIÓN												
	- 2.284.943,53 €	- 1.420.465,36 €											
	- 825.000,00 €												
	- 60.312,17 €	- 18.834,00 €											
	- 1.401.631,36 €	- 1.401.631,36 €											
	125.000,00 €	250.000,00 €	251.250,00 €	252.500,00 €	253.748,78 €	255.037,43 €	256.312,81 €	257.594,38 €	258.882,35 €	260.176,76 €	261.477,64 €	262.785,03 €	264.092,42 €
	125.000,00 €	250.000,00 €	251.250,00 €	252.500,00 €	253.748,78 €	255.037,43 €	256.312,81 €	257.594,38 €	258.882,35 €	260.176,76 €	261.477,64 €	262.785,03 €	264.092,42 €
	125.000,00 €	250.000,00 €	251.250,00 €	252.500,00 €	253.748,78 €	255.037,43 €	256.312,81 €	257.594,38 €	258.882,35 €	260.176,76 €	261.477,64 €	262.785,03 €	264.092,42 €
	48.934,75 €	193.934,75 €	195.184,75 €	196.441,00 €	197.703,53 €	198.972,37 €	200.247,56 €	201.529,12 €	202.817,10 €	204.111,51 €	205.412,39 €	206.719,78 €	208.033,70 €
	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €
51.701,04 €	145.451,04 €	146.388,56 €	147.330,75 €	148.277,65 €	149.229,28 €	150.185,47 €	151.146,84 €	152.112,83 €	153.083,43 €	154.059,29 €	155.039,83 €	156.025,25 €	
17.233,69 €	48.483,69 €	48.796,19 €	49.110,25 €	49.425,88 €	49.743,09 €	50.061,89 €	50.382,28 €	50.704,27 €	51.027,88 €	51.353,10 €	51.679,94 €	52.008,33 €	
107.766,31 €	201.516,31 €	202.453,81 €	203.396,00 €	204.342,90 €	205.294,53 €	206.250,92 €	207.212,10 €	208.178,08 €	209.148,88 €	210.124,55 €	211.105,09 €	212.090,53 €	
- 2.284.943,53 €	- 1.312.699,04 €	- 201.516,31 €	- 203.396,00 €	- 204.342,90 €	- 205.294,53 €	- 206.250,92 €	- 207.212,10 €	- 208.178,08 €	- 209.148,88 €	- 210.124,55 €	- 211.105,09 €	- 212.090,53 €	

PERIODO	ANO 13	ANO 14	ANO 15	ANO 16	ANO 17	ANO 18	ANO 19	ANO 20	ANO 21	ANO 22	ANO 23	ANO 24
244.098,94 €	245.419,45 €	246.746,55 €	248.080,28 €	249.420,68 €	250.767,79 €	252.121,63 €	253.482,23 €	254.849,65 €	256.223,89 €	257.605,01 €	258.993,04 €	260.387,08 €
244.098,94 €	245.419,45 €	246.746,55 €	248.080,28 €	249.420,68 €	250.767,79 €	252.121,63 €	253.482,23 €	254.849,65 €	256.223,89 €	257.605,01 €	258.993,04 €	260.387,08 €
244.098,94 €	245.419,45 €	246.746,55 €	248.080,28 €	249.420,68 €	250.767,79 €	252.121,63 €	253.482,23 €	254.849,65 €	256.223,89 €	257.605,01 €	258.993,04 €	260.387,08 €
208.033,70 €	209.354,20 €	210.681,30 €	212.014,03 €	213.352,43 €	214.702,53 €	216.054,37 €	217.418,98 €	218.794,39 €	220.180,64 €	221.578,74 €	222.979,70 €	224.383,62 €
56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €
156.025,28 €	157.015,65 €	158.019,97 €	159.011,27 €	160.016,57 €	161.042,90 €	162.092,28 €	163.092,74 €	164.098,29 €	165.118,98 €	166.154,82 €	167.195,84 €	168.242,06 €
52.008,45 €	52.338,55 €	52.670,32 €	53.003,76 €	53.338,88 €	53.675,63 €	54.014,09 €	54.354,25 €	54.696,10 €	55.039,66 €	55.384,94 €	55.731,95 €	56.080,76 €
212.090,53 €	213.080,90 €	214.076,23 €	215.076,53 €	216.081,83 €	217.092,15 €	218.107,53 €	219.127,99 €	220.153,55 €	221.184,23 €	222.220,07 €	223.261,09 €	224.307,32 €
- 212.090,53 €	- 213.080,90 €	- 214.076,23 €	- 215.076,53 €	- 216.081,83 €	- 217.092,15 €	- 218.107,53 €	- 219.127,99 €	- 220.153,55 €	- 221.184,23 €	- 222.220,07 €	- 223.261,09 €	- 224.307,32 €

PERIODO	ANO 25	ANO 26	ANO 27	ANO 28	ANO 29	ANO 30	ANO 31	ANO 32	ANO 33	ANO 34	ANO 35
280.386,00 €	281.789,94 €	283.198,89 €	284.614,89 €	286.037,94 €	287.468,15 €	288.905,49 €	290.350,02 €	291.801,77 €	293.260,78 €	294.727,08 €	296.200,67 €
280.386,00 €	281.789,94 €	283.198,89 €	284.614,89 €	286.037,94 €	287.468,15 €	288.905,49 €	290.350,02 €	291.801,77 €	293.260,78 €	294.727,08 €	296.200,67 €
280.386,00 €	281.789,94 €	283.198,89 €	284.614,89 €	286.037,94 €	287.468,15 €	288.905,49 €	290.350,02 €	291.801,77 €	293.260,78 €	294.727,08 €	296.200,67 €
224.322,75 €	225.724,69 €	227.133,44 €	228.549,63 €	229.972,71 €	231.402,90 €	232.840,24 €	234.284,77 €	235.736,59 €	237.195,53 €	238.661,83 €	240.134,62 €
56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €	56.065,25 €
148.242,06 €	149.243,52 €	150.249,50 €	151.261,23 €	152.278,93 €	153.302,80 €	154.333,14 €	155.370,26 €	156.414,37 €	157.465,78 €	158.524,80 €	159.591,64 €
56.080,69 €	56.431,17 €	56.783,41 €	57.137,41 €	57.493,18 €	57.850,72 €	58.210,06 €	58.572,19 €	58.936,13 €	59.301,98 €	59.669,84 €	60.040,82 €
224.307,32 €	225.358,77 €	226.415,48 €	227.477,48 €	228.544,79 €	229.617,43 €	230.695,43 €	231.778,83 €	232.867,64 €	233.961,90 €	235.061,63 €	236.166,83 €
- 224.307,32 €	- 225.358,77 €	- 226.415,48 €	- 227.477,48 €	- 228.544,79 €	- 229.617,43 €	- 230.695,43 €	- 231.778,83 €	- 232.867,64 €	- 233.961,90 €	- 235.061,63 €	- 236.166,83 €



DIAGNÓSTICO
El presente documento ha sido APROBADO
DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 25/10/2024
En Santa Fe a local de firma electrónica
El Secretario Comunal del Ayuntamiento, Esteban Velasco Ramos



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

ATRIBUTOS ECONÓMICOS

PAYBACK: 4,47%
TIR: 4,47 %
VAN: 232.315,87 €

Habida cuenta de los resultados arrojados, se puede entender que el proyecto resulta rentable, con una Tasa Interna de Retorno igual a 4,47% y un Valor Actual Neto de 232.315,87 €.

De lo cual se deduce la viabilidad económica de la actuación planteada.

IV.3.4.-HORIZONTE TEMPORAL PRECISO PARA GARANTIZAR LA AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES Y FINANCIACIÓN DE LA OPERACIÓN

Tal y como hemos podido comprobar en el punto anterior, el PAYBACK del proyecto de inversión propuesto se produciría a los 20 años.

IV.3.5.- 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

Dado que el suelo se encuentra urbanizado, la administración local no deberá sufragar actuación alguna.

De la misma forma, las redes públicas a mantener serán las ya existentes.

El impacto en las haciendas públicas será el que devenga de nuevos impuestos sobre la actividad y bienes inmuebles ejecutados.

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFXTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 91



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19.
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Página 126 de un total de 163

Página 75 de 102

CVE: BOP-GRA-2025-015016

Nº 15 - viernes 24 de enero de 2025

Boletín Oficial de la Provincia Granada

BOP

V.- NORMA URBANÍSTICA

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 91



SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19.
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

V.1.-DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

Finca número 15442 de Santa Fe

Ubicación del suelo: Avenida de la Hispanidad número 19. C.P. 18320. Santa Fe (Granada)

Referencia Catastral: 6765601VG3166F0001G

PARÁMETRO/USO	PROPUESTO
USO GLOBAL	TERCIARIO
USO PORMENORIZADO	EDIFICACIÓN DE USOS TERCIARIOS
TIPOLOGÍA	MANZANA REGULAR
Nº PLANTAS	4
EDIFICABILIDAD UNITARIA	3,09 m2t/m2s
PARCELA MÍNIMA	150 m2s
OCUPACIÓN POR PLANTA	80%
TECHO MÁXIMO	6.769,85 m2t
COEFICIENTE USO	1
COEFICIENTE TIPOLOGÍA	1 (MR)
APROVECHAMIENTO URB.	6.769,85 m2 UTC

Tabla 3.-Cuadro de parámetros urbanísticos finales

Se limitará la altura de la edificación resultante a 4 plantas (B+3) y una altura de 14 metros. En el caso de instalación de antenas éstas podrán tener una altura adicional de 5 metros a contar desde la cara superior del forjado de última planta.

El resto de condiciones particulares serán las definidas para la pormenorización de EDIFICIO DE USOS TERCIARIOS definidas en los puntos V (condiciones generales y particulares de la edificación) y VI (ordenanza de usos) del título V-ORDENANZAS de las NN.SS.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de construcciones, instalaciones (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

De la misma forma ocurre con las oportunas afecciones de la base aérea de Armilla, debiendo obtener informe favorable por parte del Ministerio de Defensa, para la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación.

En Granada, a 4 de septiembre de 2024

Luis Gustavo García-Camacho García.

Arquitecto

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 91



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19.
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Página 128 de un total de 163

Página 77 de 102

CVE: BOP-GRA-2025-015016

Nº 15 - viernes 24 de enero de 2025

Boletín Oficial de la Provincia Granada

BOP

VI.- DOCUMENTO DE CRIBADO EIS.

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 91



Excmo. Ayuntamiento de Santa Fe

MEMORIA PARA CRIBADO INNOVACIÓN AL PGOU

CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO TM. SANTA FE
(GRANADA)
SANTA FE (GRANADA)



Abril 2023



ASESORAMIENTO, PROYECTOS Y ESTUDIOS AMBIENTALES S.L
C/Abeto s/n. Centro de Empresas Granada. Edificio A. Oficina 1A
Polígono la Ermita. 18230 ATARFE (GRANADA)
Teléfono. 958439998 / 615235591
info@apream.es / www.apream.es

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 91



DILIGENCIA:

El presente documento ha sido APROBADO
DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024
En Santa Fe a fecha de firma electrónica,
La Secretaria General del Ayuntamiento Edo: Gema Vera Baena

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
1.1. ANTECEDENTES.....	2
1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO.....	2
2. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN	3
3. UBICACIÓN DEL PLANEAMIENTO	3
3.1. LOCALIZACIÓN.....	3
3.2. ZONAS RESIDENCIALES.....	4
4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS MÁS SIGNIFICATIVAS DEL PLANEAMIENTO... 5	5
4.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	5
4.2. EXPOSICIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN.....	5
5. ANÁLISIS DE LOS POTENCIALES DETERMINANTES DE SALUD..... 8	8
5.1. ZONAS VERDES / ESPACIOS VACÍOS / ESPACIOS DE USO PÚBLICO	9
5.2. MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS.....	9
5.3. DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	9
5.4. METABOLISMO URBANO.....	9
5.5. CONVIVENCIA SOCIAL	9
5.6. OTROS	9
6. POBLACIÓN POTENCIALMENTE AFECTADA POR LA ACTUACIÓN..... 10	10
6.1. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN.....	10
6.2. RASGOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD, SITUACIONES DE INEQUIDAD Y OPINIÓN CIUDADANA.....	10
7. IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LA POBLACIÓN..... 13	13
7.1 VALORACIÓN DE LA RELEVANCIA DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LA POBLACIÓN.....	13
7.2. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS.....	14
8. AUTOR DE LA MEMORIA RESUMEN..... 14	14

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 91



1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES.

Esta innovación tiene por objetivo principal la modificación del instrumento de ordenación urbanística general del municipio de Santa Fe, el cual se concreta en sus Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.), con aprobación definitiva en el año 1998, y su posterior adaptación parcial a la ya derogada "Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía" (en adelante PGOU-AP) con aprobación definitiva el año 2009, todo ello en relación al pretendido cambio del actual uso residencial de la parcela sita en Avenida de la Hispanidad número 19, al uso terciario.

En atención a lo anterior y con la finalidad de ponderar y equilibrar el aprovechamiento urbanístico actual, se tendrán en cuenta los coeficientes de uso y tipología que se determinan en la norma urbanística en vigor, para el caso de suelos residenciales y terciarios.

Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO.

La actuación ahora proyectada, se encuentra incluida en el Anexo I de la vigente Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, que comprende actividades y obras, públicas y privadas que han de someterse a informe de evaluación del impacto en la salud. No obstante, y en atención al proceso de cribado incluido en el trámite de consultas previas regulado en el artículo 16 del 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 y su modificación mediante el Decreto-ley 2/2020 de 9 de marzo de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad producida en Andalucía:

2. La Administración promotora podrá dirigirse al órgano competente para conocer si el instrumento de planeamiento debe someterse a evaluación de impacto en la salud. Esta decisión de cribado se basará en el análisis de la información facilitada por dicha Administración, y estará condicionada a que pueda descartarse la aparición de impactos significativos sobre la salud de la población como consecuencia de esta actuación.

El Excmo. Ayuntamiento de Santa Fe, antes de la aprobación inicial de este instrumento de planeamiento, se dirige a la Dirección General de la consejería competente para conocer si la actuación ahora pretendida debe someterse a



evaluación de impacto en la salud o si, por lo contrario, puede descartarse la existencia de impactos significativos sobre la salud de la población.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN

Se redacta la presente innovación de planeamiento por encargo de la mercantil INVERSIONES CARUGRAN S.A. con C.I.F. A-19.510.775, domiciliada en Avenida don Bosco, número 2, C.P. 18006, municipio de Granada.

3. UBICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.1. LOCALIZACIÓN.

El término municipal de Santa Fe se encuentra al oeste de la provincia de Granada. Tiene una extensión de 38,20 km². El núcleo de Santa Fe es el principal del municipio.

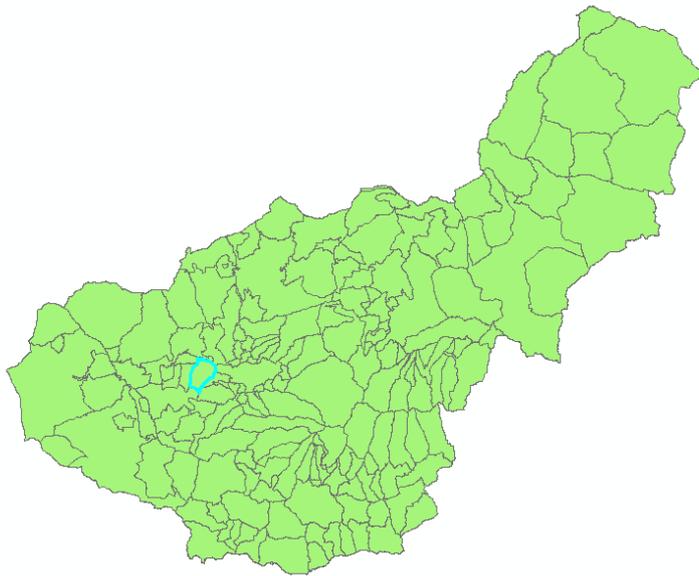


Figura 1. Encuadre territorial del municipio de Santa Fe.

Este núcleo cartográficamente se encuentra en la hoja 1009 - Granada, Granada (1:50.000). Concretamente en la 1009-24 a escala 1:10.000.

Las coordenadas UTM del punto central de la innovación tomando como referencia el sistema ETRS89 son:



X	Y
436.674	4.116.344

3.2. ZONAS RESIDENCIALES.

Este innovación tiene por objetivo principal la modificación del instrumento de ordenación urbanística general del municipio de Santa Fe, el cual se concreta en sus Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.), con aprobación definitiva en el año 1998, y su posterior adaptación parcial a la ya derogada "Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía" (en adelante PGOU-AP) con aprobación definitiva el año 2009, todo ello en relación al pretendido cambio del actual uso residencial de la parcela sita en Avenida de la Hispanidad número 19, al uso terciario.

A los efectos de lo dispuesto en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud, se entenderá como "zona residencial" a aquella en la que existen personas que residen en ella de manera habitual o estable.

La evaluación de la presencia o ausencia de una zona residencial se llevará a cabo a partir de los datos aportados por el Grid de Población de Andalucía¹.

La malla de población 250 m x 250 m, a 1 de enero de 2020 (mep18_250m), elaborada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, muestra en el entorno de esta innovación proyectada varias celdas de población con distintas densidades, que en la práctica solo afectarán a las inmediatamente colindantes por la naturaleza y tamaño del planeamiento.

Según las cuadrículas de distribución espacial de la población habitan aproximadamente 922 personas por los datos obtenidos por IEA en su distribución espacial.

¹ Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) pone a disposición del público el servicio "Distribución espacial de la población en Andalucía" (Grid de Población) en la que se georreferencia a toda la población andaluza en cuadrículas de 250x250m.





Figura 2. Población residente en las celdillas habitadas de la malla de población 250 m x 250, m a 1 de enero de 2020, el entorno de la innovación (Fuente IECA).

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS MÁS SIGNIFICATIVAS DEL PLANEAMIENTO

4.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de la Innovación se circunscribe exclusivamente a la parcela catastral 6765601VG3166F0001GT, situada en de la Avenida de la Hispanidad número 19 del municipio granadino de Santa Fe, cuya superficie comprobada mediante levantamiento topográfico alcanza los 2.190,89 m².

Posee forma trapezoidal constituyendo todos sus lados fachada a Avenida de la Hispanidad, calle Jorge Luis Berges, calle Luis Cernuda y calle José Saramago.

Cartográficamente se sitúa en la hoja 1009 (Granada) a escala 1:50.000, y más concretamente en la hoja 1009-24 a escala 1:10.000, en el noreste del núcleo urbano de Santa Fe.

Actualmente en el interior de la misma existe una edificación con una ocupación en planta de 416,65 m² y una piscina de unos 94 m².



El solar posee una ligera pendiente hacia el norte y se encuentra completamente perimetrado con puertas y muros.



Figura 3. Emplazamiento ámbito.

4.2. EXPOSICIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN.

Esta innovación tiene por objetivo principal la modificación del instrumento de ordenación urbanística general del municipio de Santa Fe, el cual se concreta en sus Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS.), con aprobación definitiva en el año 1998, y su posterior adaptación parcial a la ya derogada "Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía" (en adelante PGOU-AP) con aprobación definitiva el año 2009, todo ello en relación al pretendido cambio del actual uso residencial de la parcela sita en Avenida de la Hispanidad número 19, al uso terciario.

En atención a lo anterior y con la finalidad de ponderar y equilibrar el aprovechamiento urbanístico actual, se tendrán en cuenta los coeficientes de uso y tipología que se determinan en la norma urbanística en vigor, para el caso de suelos residenciales y terciarios.

De la misma forma, constituye un segundo objetivo, la definición de los parámetros pormenorizados para la ordenación física del futuro establecimiento terciario en la parcela.



El municipio de Santa Fe posee una estratégica localización en el territorio en donde se ubica. En relación con lo anterior, existe una creciente demanda de suelos aptos para la implantación de actividades terciarias que permitan proveer, a la población local y la comarcal, de bienes de primera necesidad.

El posicionamiento de estos inmuebles, han de tener una ubicación estratégica en vías de amplia capacidad y buena conexión con los principales ejes de comunicación supralocal. Complementando en todo caso, a los usos básicos residenciales dentro del necesario entorno urbano en donde se implanten.

La solución adoptada para llevar a cabo el fin previsto conlleva la Innovación del vigente instrumento de ordenación urbanística general del municipio de Santa Fe, a través del procedimiento de la Modificación.

La justificación de la presente innovación del planeamiento municipal se plantea al amparo de las propias disposiciones establecidas por las NN.SS., las cuales posibilitan actuaciones como ésta siempre que la nueva ordenación suponga mejoras para el bienestar de la población, además de fundamentarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública del urbanismo y de las reglas y estándares de ordenación regulados por ella.

El hecho de la elección de esta figura urbanística obedece a lo previsto en el artículo 86 de la LISTA, por cuanto el cambio propuesto no supone la adopción de un nuevo modelo de ordenación establecido en las NN.SS., del mismo modo que no altera la ordenación estructura ni el modelo territorial establecido por las mismas.

La nueva disposición propuesta complementa y mejora tanto la capacidad como la funcionalidad del planeamiento general por cuanto hace posible la previsión de suelo para la implantación de un establecimiento comercial, que sin duda contribuirá y proveerá a la localidad de un complemento productivo al tejido residencial mayoritariamente implantado en la misma, sin perjuicio de los puestos de trabajo que lógicamente demandará.

PARÁMETRO/USO	ACTUAL USO RESIDENCIAL	PROPUESTO USO TERCIARIO
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	TERCIARIO
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	EDIFICIO DE USOS TERCIARIOS
TIPOLOGÍA	MANZANA REGULAR	MANZANA REGULAR
Nº PLANTAS	4	4
EDIFICABILIDAD UNITARIA	3,09 m2t/m2s	3,09 m2t/m2s
PARCELA MÍNIMA	75 m2s	150 m2s

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 91



PARÁMETRO/USO	ACTUAL USO RESIDENCIAL	PROPUESTO USO TERCIARIO
OCUPACIÓN POR PLANTA	100%	100%
TECHO MÁXIMO	6.769,85 m2t	6.769,85 m2t
COEFICIENTE USO	1,10 (RP)	1
COEFICIENTE TIPOLOGÍA	1 (MR)	1 (MR)
APROVECHAMIENTO URB.	7.446,83 m ² UTC	6.769,85 m ² UTC

La presente Innovación pretende por un lado el cambio de uso global, del actual RESIDENCIAL a TERCIARIO.

Por otro, también atiende a la modificación del uso pormenorizado de RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR a EDIFICACIÓN DE USOS TERCIARIOS.

Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta el cuadro de aprovechamiento en suelo urbano contenido en las NN.SS., se persigue la modificación del parámetro de ocupación en parcela para el USO GLOBAL TERCIARIO, pasando de un 80% a un 100%.

Todo ello sin alterar el techo máximo previsto para el solar y disminuyendo el aprovechamiento urbanístico, por lo que no se altera en ningún caso la edificabilidad y densidad prevista para la Zona Homogénea número 2 (ZH-2 RESTO DE AREA CENTRAL).

5. ANÁLISIS DE LOS POTENCIALES DETERMINANTES DE SALUD.

En este capítulo se identifican y caracterizan los cambios que la innovación proyectada podría producir en los determinantes de salud, de modo que, llegado el caso, se puedan posteriormente abordar con más detalle aquellos que pudieran causar un mayor impacto.

Para este análisis, en función de las características del proyecto, se parte de la Lista de Chequeo de identificación de impactos en determinantes disponible en el "Manual para la evaluación del impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía (2015)", que se puede completar posteriormente con una breve descripción explicativa de los valores cualitativos asignados a los diferentes aspectos evaluados (probabilidad, intensidad y permanencia), que justifica el pronunciamiento final referido a si se prevé que el impacto global sobre el determinante puede o no resultar significativo. En el caso de que pueda descartarse un



impacto significativo sobre el determinante, ya no sería necesario continuar valorando su posible impacto sobre la salud de la población.

5.1. ZONAS VERDES / ESPACIOS VACÍOS / ESPACIOS DE USO PÚBLICO

La innovación no altera trama urbana ni modifica estos espacios por lo que el impacto global será **NO SIGNIFICATIVO**.

El desarrollo de la Innovación debe considerarse que acorde a la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética y Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, el planeamiento debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales o aceras, salvo por cuestiones basadas en el interés general, proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto "isla de calor" y favorecer la adaptación al cambio climático.

5.2. MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

La naturaleza de este PGOU no altera los flujos de tráfico en ninguna zona por lo que el impacto global será **NO SIGNIFICATIVO**.

5.3. DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Las zonas residenciales actuales o futuras no se ven alteradas en este planeamiento. El impacto se considera **NO SIGNIFICATIVO**.

5.4. METABOLISMO URBANO

Sin modificación de aspectos relacionados con la contaminación o el consumo de recursos o energía. Impacto **NO SIGNIFICATIVO**.

5.5. CONVIVENCIA SOCIAL

Planeamiento sin capacidad para modificar aspectos de este conjunto de determinantes. Impacto **NO SIGNIFICATIVO**. Se ajustan las zonas al uso real con esta reordenación.

5.6. OTROS

Aquí se puede destacar que esta innovación persigue un cambio de usos de suelo urbano de residencia a terciario, aunque no establece nuevas medidas de



protección ni cataloga nada nuevo modificando límites. Al tratarse de una reclasificación de un suelo existente se considera impacto como **NO SIGNIFICATIVO**.

6. POBLACIÓN POTENCIALMENTE AFECTADA POR LA ACTUACIÓN.

Se entiende por población potencialmente afectada (a efectos de su caracterización) como aquella en la que es razonable esperar que se produzcan impactos medibles en su salud o bienestar como consecuencia de la implementación del proyecto.

Como regla general y de acuerdo con el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, se considerará, a priori, población potencialmente afectada a aquella que resida dentro de un radio de 1.000 m de la actuación. No obstante, teniendo en cuenta las características de la innovación, no afectará a la población del núcleo de Santa Fe.

6.1. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN.

Santa Fe es un municipio de la provincia de Granada. Está situado en la parte oeste de la comarca de la Vega de Granada. Limita con los municipios de Fuente Vaqueros, Pinos Puente, Atarfe, Granada, Vegas del Genil, Las Gabias, Chimeneas y Chauchina.

El municipio posee una población en el año 2021 de 15175 habitantes, siendo la densidad de población de 396,23 habitantes por km².

El municipio consta de tres núcleos de población, siendo el más poblado el propio Santa Fe. En total hay 247 habitantes en población en diseminados. Teniendo en cuenta que se considera núcleo de población al conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas, mientras que población en diseminados se trata de un conjunto de edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo poblacional.

NÚCLEOS POBLACIONALES	POBLACIÓN		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
TOTAL	15.175	7.474	7.701
JAU (EL)	984	490	494
PEDRO RUÍZ	246	125	121
SANTA FE	13.698	6.707	6.991
Población en diseminados	247	152	95

Tabla 3. Núcleos poblacionales del municipio de Motril por sexos.

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFXZTX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 91



La evolución de la población en las dos últimas décadas en el municipio de Santa Fe se caracteriza por un ascenso significativo de los efectivos poblacionales que se inicia en el año 1960, y que en la actualidad se mantiene constante, aunque sufre pequeñas subidas y bajadas, en el año 2021 ha sufrido una leve bajada con un total de 47 habitantes menos.

La evolución de la población se puede observar más detalladamente en el siguiente gráfico desde el año 1900 hasta el año 2021.

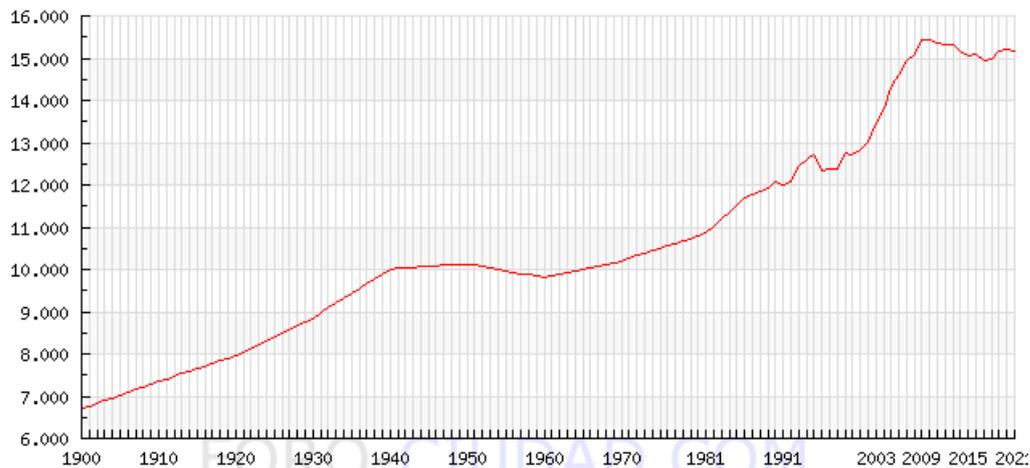


Figura 4. Evolución de la población en el municipio de Santa Fe en los años 1900-2021.

En cuanto a la **estructura poblacional**, en Santa Fe el porcentaje de población menor de 20 años es de 21,1 % y el de población mayor de 65 años es de 16,8 %, ambos datos recogidos en el año 2021; su tasa de natalidad posee unos valores más elevados que los de mortandad.

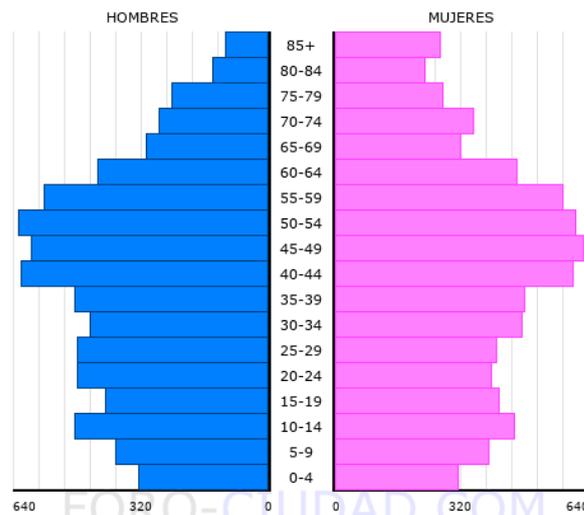


Figura 4. Pirámide de población del municipio de Santa Fe.



La pirámide de población está caracterizada por:

- Se trata de una pirámide comúnmente conocida como regresiva, con tasas de natalidad y mortalidad bajas, lo que se traduce en un crecimiento natural bajo, llegando incluso a ser reducido. Por eso las cohortes con mayor número de población se sitúan en la parte central, mientras que en las cohortes inferiores apenas se muestra población, ya que la esperanza de vida es más alta, muestra que ronda en torno a los 80 años.
- El grueso de la población se puede localizar en edades comprendidas entre 40 y 54 años proyecta un mayor ensanchamiento de la pirámide por el centro en las cohortes correspondientes a los grupos de población potencialmente activa nacidos entre 1967 y 1981, por lo que la población de Santa Fe está caracterizada por ser una población de edad media.
- A continuación, en la siguiente tabla se pueden distinguir los números poblacionales diferenciando rangos de edades y sexo. La población entre hombres y mujeres se encuentra muy equilibrada, un 49% serían hombres mientras que el 51 % serían mujeres, por lo que se trata de una población homogénea, aun así, cabe destacar que hay un total de 227 mujeres más que hombres.
- En lo que respecta los rangos de edades la población predomina en los grupos de edad de entre 50-55 años.

POBLACIÓN DE SANTA FE POR SEXO Y EDAD 2021 (GRUPOS QUINQUENALES)			
EDAD	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
0-5	328	319	647
5-10	389	394	783
10-15	490	457	947
15-20	414	418	832
20-25	484	402	886
25-30	483	411	894
30-35	450	474	924
35-40	488	483	971
40-45	627	602	1.229
45-50	600	630	1.230
50-55	630	610	1.240
55-60	564	580	1.144
60-65	429	465	894
65-70	313	321	634
70-75	278	355	633
75-80	247	277	524
80-85	146	234	380

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFXZTX
 Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 91



DILIGENCIA:
 El presente documento ha sido APROBADO
 DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024
 En Santa Fe a fecha de firma electrónica,
 La Secretaria General del Ayuntamiento Edo: Gema Vera Baena

POBLACIÓN DE SANTA FE POR SEXO Y EDAD 2021 (GRUPOS QUINQUENALES)			
EDAD	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
85-	114	269	383
Total	7.474	7.701	15.175

Tabla 4. Distribución de la población en Motril por grupos de edad en el año 2021.

6.2. RASGOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD, SITUACIONES DE INEQUIDAD Y OPINIÓN CIUDADANA.

Con la información anterior aquí recopilada no se puede deducir la existencia en el entorno la innovación de poblaciones de especial vulnerabilidad de cara a la valoración de los impactos en salud, ni situaciones de inequidad, y puede afirmarse que la naturaleza de este planeamiento no va a provocar problemas de salud en la población actual o prevista en su entorno.

7. IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LA POBLACIÓN.

7.1 VALORACIÓN DE LA RELEVANCIA DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LA POBLACIÓN.

Siguiendo los criterios propuestos en el "Manual para la evaluación del impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía (2015)", para examinar la relevancia de los impactos de un planeamiento en la salud de la población, visto el resultado del análisis realizado en este documento, en el que se ha podido descartar la presencia de impactos significativos, y vistas las características de la población potencialmente afectada, se considera que no es necesaria una evaluación de impacto en salud aunque debe ser la consejería competente quien lo determine.

Es decir, como conclusión, puede descartarse que la innovación proyectada vaya a ocasionar impactos significativos sobre la salud de la población, por lo que, una vez finalizado el proceso de cribado objeto de esta memoria resumen, se considera que no deberá someterse a evaluación de impacto en la salud conforme al procedimiento previsto en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y regulado en el Decreto 169/2014 (y su modificación mediante Decreto-ley 2/2020), 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.



7.2. MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS

Debido a la ausencia de impactos de cualquier signo por las características de esta Innovación, no es necesario establecer unas medidas concretas del planeamiento para la protección de la salud a consecuencia de la modificación.

No obstante, el desarrollo de futuros planes espaciales si es el marco adecuado para comprobar la significancia de potenciales impactos en la salud.

8. AUTOR DE LA MEMORIA RESUMEN

Esta memoria resumen ha sido elaborado por Rocio Belén Pérez Pérez, Graduada en Ciencias Ambientales.

Granada, Junio de 2023

Fdo: Rocio Belén Pérez Pérez

Licenciado en Ciencias Ambientales

Colegiado nº 5 COAMBA



Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 91



INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A TERCIARIO

SITUACIÓN
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
REFERENCIA CATASTRAL 6765601VG3166F0001GT.
C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

SOLICITANTE/PROMOTOR
INVERSIONES CARUGRAN S.A.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

Página 144 de un total de 163

Página 93 de 102

CVE: BOP-GRA-2025-015016

Nº 15 - viernes 24 de enero de 2025

Boletín Oficial de la Provincia Granada

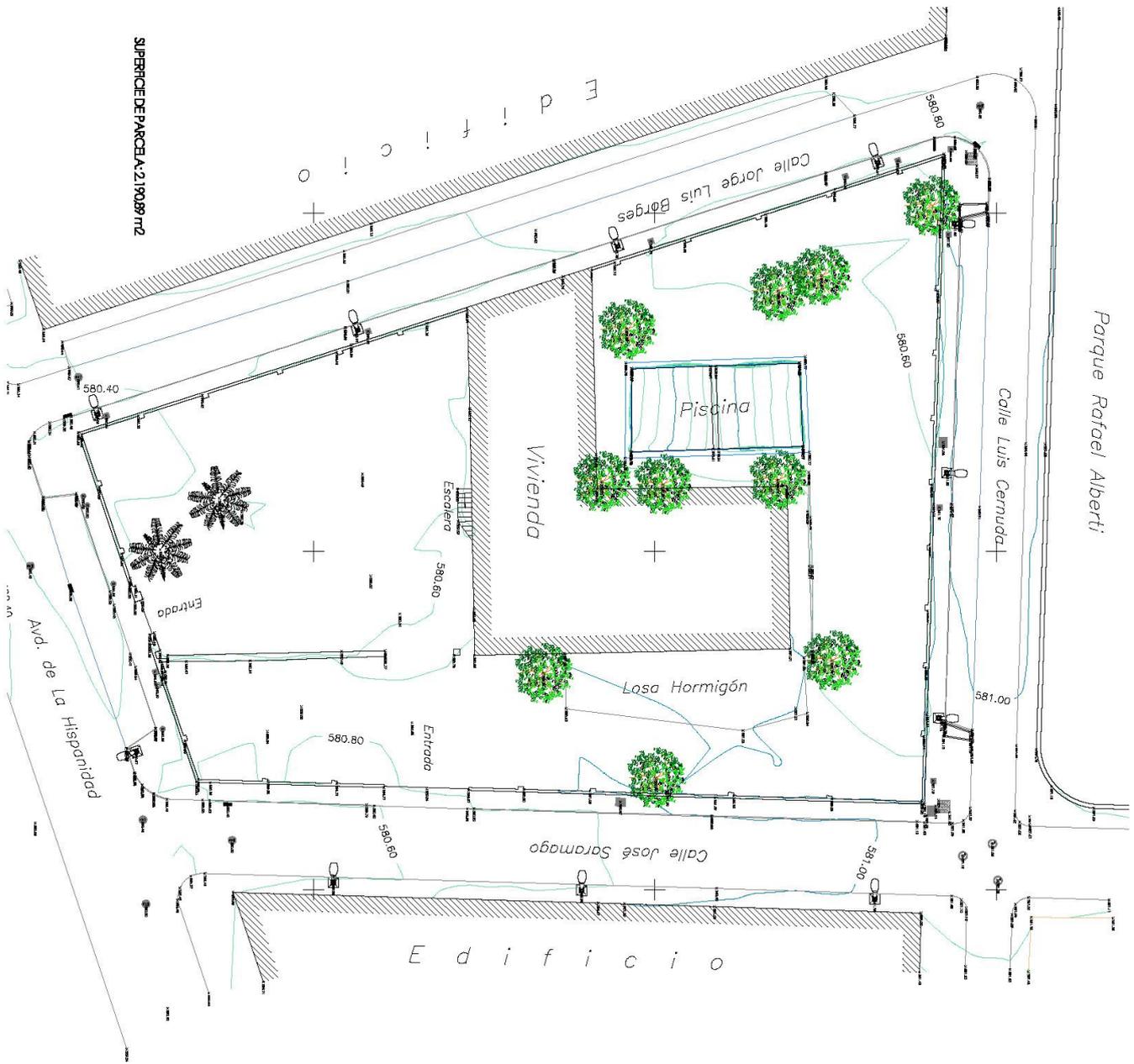
BOP

VII.- CARTOGRAFÍA

Cód. Validación: 9NLLAW7MPC9R7SDYFYSGFX2TX
Verificación: <https://santafe.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 91



DILIGENCIA:
 El presente documento ha sido APROBADO
 DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024
 En Santa Fe a fecha de firma electrónica,
 La Secretaria General del Ayuntamiento Fdo: Gema Vera Baena



Leyenda

[Symbol]	Arqueto Teléfono
[Symbol]	Arqueto Electricidad
[Symbol]	Arqueto Alumbrado
[Symbol]	Arqueto Alumbreado
[Symbol]	Pozo Saneamiento
[Symbol]	Acometida Saneamiento
[Symbol]	Pozo Abastecimiento
[Symbol]	Acometida Abastecimiento
[Symbol]	Arqueta no identificada
[Symbol]	Imbornal
[Symbol]	Farola

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

REFERENCIA | INNO.SANTAFE

INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DELAS
NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA
LO.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE
SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A
T E R C I A R I O

CÓDIGO | 1.456.05/22
FECHA | JULIO 2024
FORMATO | A3
ESCALA | 1 / 300

SITUACIÓN
 AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
 REFERENCIA CATASTRAL 076601VIGSI 0660001G1,
 C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

PLANO | **CÓDIGO PLANO**
 PLANIMETERIA DE INFORMACIÓN: BMAPLAZAMIENTO | INF 02

PROMOTOR
 INVERSIONES CARUBRAN S.A.

ARQUITECTO
 LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA

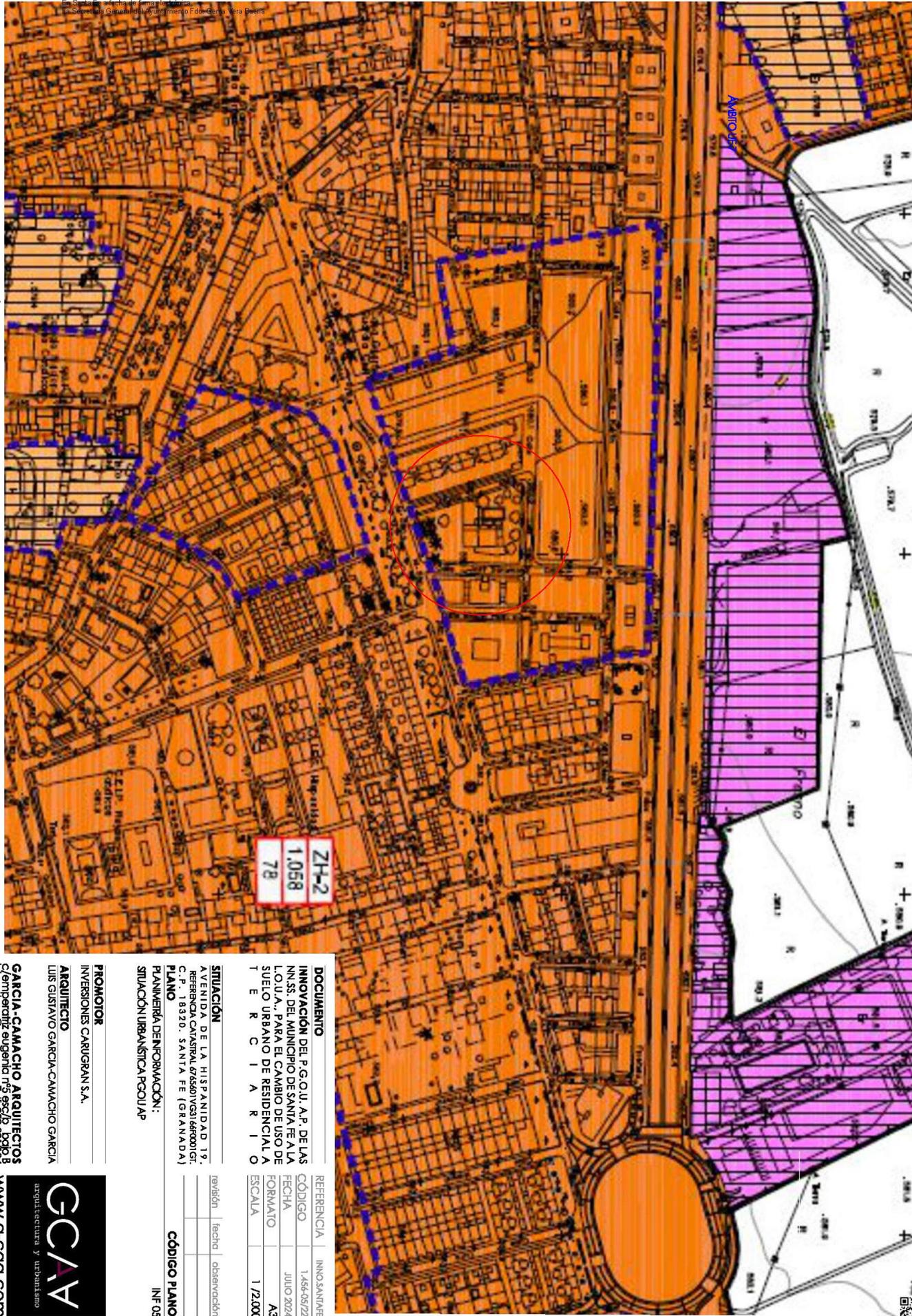
GARCIA-CAMACHO ARQUITECTOS
 C/empinariz eugenia nº 5, 2º planta, 30103
 lloguistovo@g-cada.com telf. 958 291124

GCVA
 arquitectura y urbanismo
 www.g-cada.com

QR Code
 Cód. Validación: ARYGD86535W70RTEJ95R05Z2Z
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 9

DIUGENCIA
 El presente documento ha sido APROBADO
 DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024
 En Santa Fe, a fecha de firma definitiva
 de 29/10/2024, en el Ayuntamiento de Santa Fe (Granada)

USOS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES, DENSIDAD Y ZONAS HOMOGÉNEAS PGOUAP



ZH-2
 1.058
 78



Cód. Verificación: 0191604636367047E1E93652Z2
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 9

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

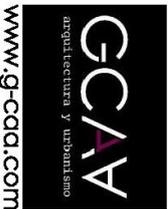
DOCUMENTO	REFERENCIA	INNO.SANTAFE
INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA LO.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A T E R C I A R I O	CÓDIGO FECHA FORMATO ESCALA	1.454-05/22 JULIO 2024 A3 1/2.000

SITUACIÓN	revisión	fecha	observación
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19. REFERENCIA CATASTRAL 67650101G1640001G1. C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)			
PLANIMETRIA DE REFORMACION: SITUACION URBANISTICA PGOUAP			

PROMOTOR
 INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
 LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA

GARCIA-CAMACHO ARQUITECTOS
 C/empinar, eugenio n.º 9, 1.º, 29010, B
 [luisgustavo@g-c-caa.com | tlf. 958 29 11 24



www.g-caa.com

DILIGENCIA
 El presente documento ha sido APROBADO
 DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024
 En Santa Fe a fecha de firma electrónica,
 La Secretaria General del Ayuntamiento Fdo: Gema Vera Baeza

PLANEAMIENTO PLANIMÉTRICO DE SERVIDUMBRES DE ARBOLADO Y RADIOELÉCTRICAS. SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES-DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL



LEYENDA

	Zona de seguridad.		Valeraciones del terreno y elementos sobre el mismo.
	Obstáculos detectados mediante levantamiento topográfico.		Línea negra continua: Intersección entre superficies.
	Obstáculo que determina la altitud mínima de la superficie de aproximación.		Línea color gruesa: Borde de servidumbres.
	Aproximación		DME
	Transición		VOR
	Subida		NDB
	Óptica		Radioaltura
	Localizador		Radioaportamiento
	GP		Emisor/Receptor/TWR

SITUACIÓN
 AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
 REFERENCIA CATASTRAL 676501VIGSI16450001G,
 C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

PLANO
 PLANIMÉTRICO DE SERVIDUMBRES DE ARBOLADO Y RADIOELÉCTRICAS

PROMOTOR
 INVERSIONES CARBURAN S.A.

ARQUITECTO
 LUIS GUSTAVO GARCÍA-CAMACHO GARCÍA

DOCUMENTO
 INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. A.P. DE LAS
 NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA
 LO.U.S.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE
 SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A
 T E R C I A R I O

REFERENCIA	INNO.SANTAFE
CÓDIGO	1.456-05/22
FECHA	JULIO 2024
FORMATO	A3
ESCALA	sin escala

revisión	fecha	observación

CÓDIGO PLANO
 INF 07

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

GARCÍA-CAMACHO ARQUITECTOS
 C/empinariz eugenica n.º 9, 2º B, 18010,
 lúsgustavo@g-cad.com telf. 958 291124

GCAV
 arquitectura y urbanismo
 www.g-cad.com

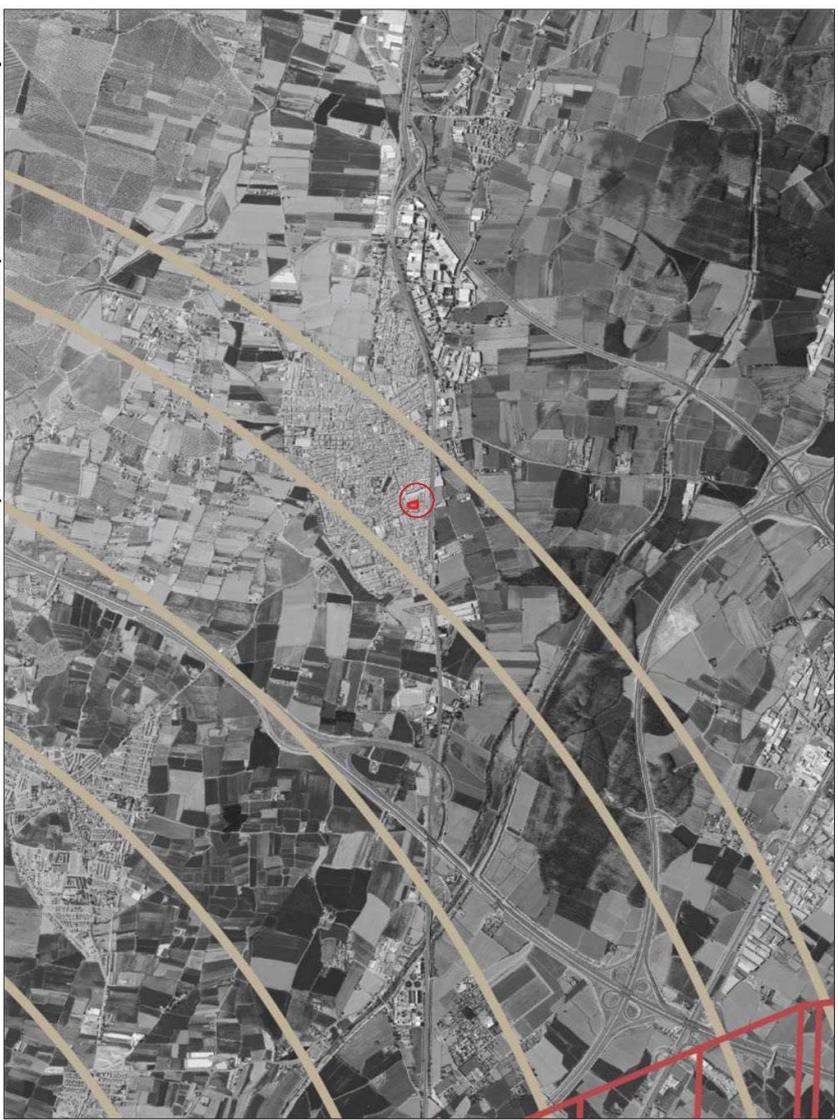


Cód. Validación: 49YGD46526W7C4TEJ9365ZC2
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 9

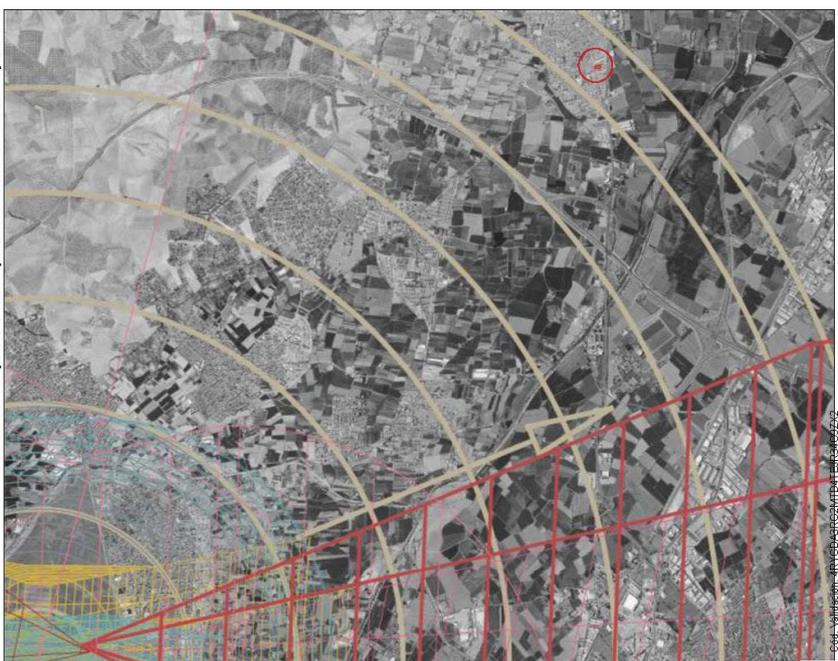
DILIGENCIA:
 El presente documento ha sido APROBADO
 DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 23/10/2024
 En Santa Fe a fecha de firma electrónica,
 La Secretaria General del Ayuntamiento Fdo. Cema Vera Baena

AFECCIONES SECTORIALES	
	Afección sectorial de
	Armillas: SO_H09001_TACAN
	Armillas: SO_H09002_PAPU_RW118
	Armillas: SO_H09003_PAPU_RW136
	Armillas: SO_H09004_H-PAPU_RW120
	Armillas: SO_H09005_H-PAPU_RW102
	LEGA_Sa_Aeródromo
	LEGA_Sa_Huerto
	LEGA_SADIELECTRICA
	LEGA_SIAEROGENERADORES

AFECCIÓN POR SERVIDUMBRE AERONÁUTICA AEROGENERADORES. BASE ÁREA DE ARMILLA



AFECCIÓN POR SERVIDUMBRE AERONÁUTICA. BASE ÁREA DE ARMILLA



Verificación electrónica del documento firmado
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 9

REFERENCIA	INNO.SANTAFE
CÓDIGO	1.456.05/22
FECHA	JULIO 2024
FORMATO	A3
ESCALA	sin escala

SITUACIÓN	revisión	fecha	observación
AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19. HERENCIA CATASTRAL 0765601VIGSI 0660001G1. C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)			
PLANO			
PLANIMETRIA DE INFORMACIÓN:			
SERVIDUMBRE AERONÁUTICA BASE ÁREA DE ARMILLA: AEROGENERADORES			
CÓDIGO PLANO			
INF 08			

PROMOTOR
 INVERSIONES CARUBRAN S.A.

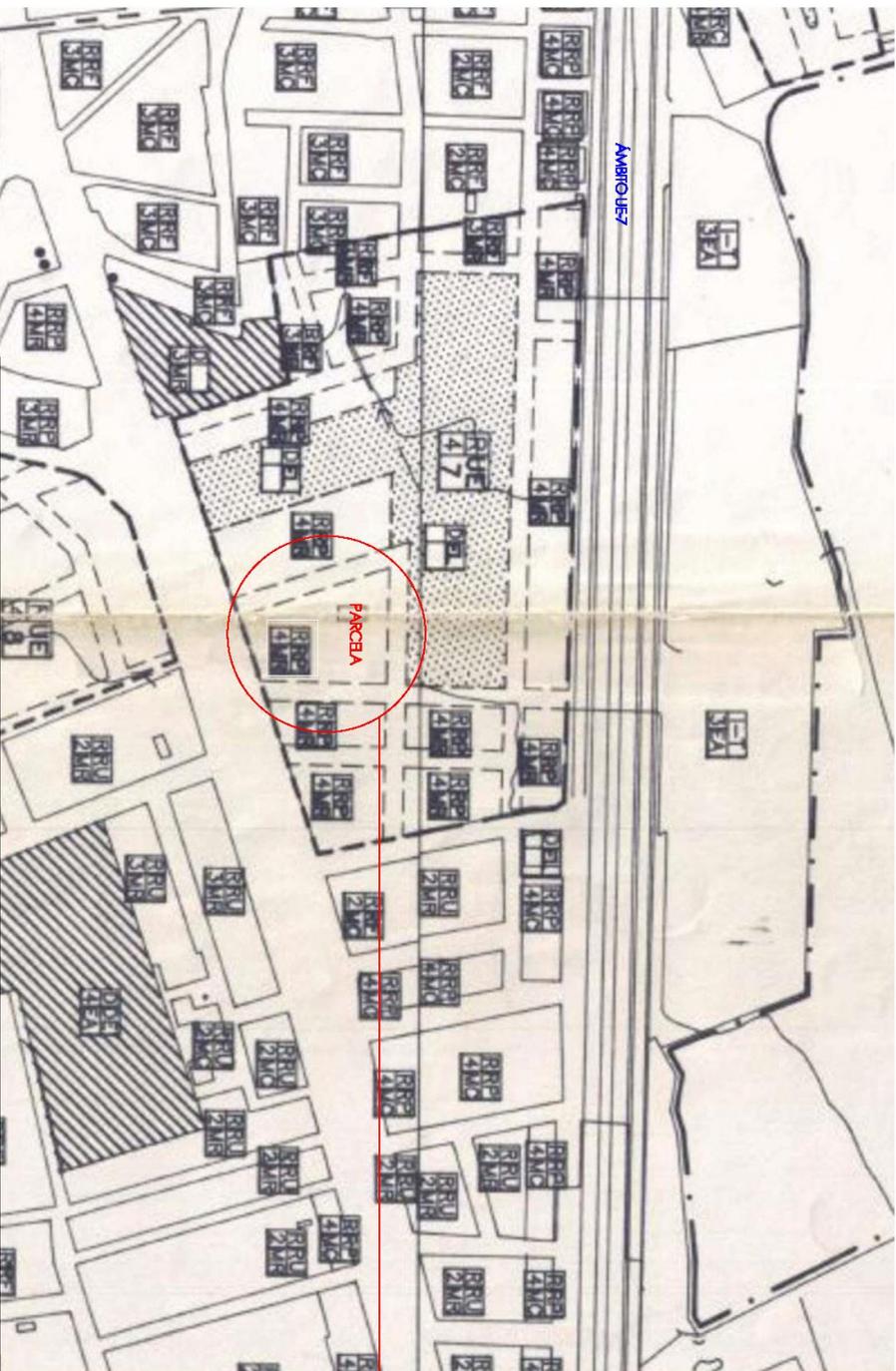
ARQUITECTO
 LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA

GARCIA-CAMACHO ARQUITECTOS
 C/empinariz eugenic nº 5, 2º planta, 18010 B
 [lsgustavo@g-cda.com | tlf. 958 291124

GCAVA
 arquitectura y urbanismo
 www.g-cda.com

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Cód. Validación: ARVGD862G535W7D047E1E95962Z2Z
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 9



T E U T
4 M R

DILIGENCIA
 El presente documento ha sido APROBADO
 DEFINITIVAMENTE por Acuerdo de Pleno de 29/10/2024
 En Santa Fe a fecha de firma electrónica,
 La Secretaria General del Ayuntamiento Fdo: Cema Vera Bernal

PROPUESTA INNOVACIÓN SOBRE ORDENACIÓN DETALLADA DE "ÁREA CENTRAL" NN.SS. SANTA FE 1998. USOS GLOBALES Y PROMENORIZADOS

<p>USOS Globales</p> <p>RESIDENCIAL</p> <p>INDUSTRIAL</p> <p>T. TECNICO</p> <p>D. DOTACIONAL</p> <p>I. INFRAESTRUC.</p>	<p>PromenORIZADOS</p> <p>RP Purificador</p> <p>RF Familiar</p> <p>RU Uniformador</p> <p>MC Coleccion</p> <p>UI Local Industrial</p> <p>IC Industrial Completa</p> <p>IE Industrial Exclusiva</p> <p>IS Industrial Singular</p> <p>L.T. Local Terrestre</p> <p>O. Granja</p> <p>ET. Estadio</p> <p>TE. Tercero</p> <p>DE. Educacional</p> <p>DC. Cultural</p> <p>DO. Social</p> <p>DA. Administrativo</p> <p>DS. Sanitario</p> <p>DN. Deportivo</p> <p>EL. Espacio Libre</p> <p>IC Int. complementarias</p> <p>IA. Irregular</p>	<p>CLASIFICACION DE SUELO</p> <p>SUELO URBANO SU</p> <p>SUELO APTO PARA URBANIZAR SU</p> <p>URBANO DE EJECUCION UE</p> <p>ALINEACION CONSOLIDADA</p> <p>ALINEACION PROYECTADA</p> <p>ALINEACION PROYECTADA DEL CENTRO HISTORICO</p>	<p>TIPOLOGIA</p> <p>MC MANZANA CERRADA</p> <p>MR MANZANA REGULAR</p> <p>EA EMPLAZACION ASIADA</p>	<p>CATALOGO</p> <p>●●● PROTECCION MONUMENTAL</p> <p>●●● PROTECCION NOTABLE</p> <p>●● PROTECCION GENERAL</p>	<p>SIMBOLOGIA</p> <p>SUELO URBANO SU</p> <p>SUELO APTO PARA URBANIZAR</p> <p>UNIDADES DE EJECUCION</p> <p>USO GLOBAL</p> <p>USO LOCAL</p> <p>USO PROMENORIZADO</p> <p>USO DE PLANTAS</p> <p>USO VARIO</p> <p>VIA TIPO I</p> <p>VIA TIPO II</p> <p>VIA TIPO III</p>
--	--	--	--	--	---

DOCUMENTO
 INNOVACION DEL P.G.O.U. A.P. DELAS
 NN.SS. DEL MUNICIPIO DE SANTA FE A LA
 L.O.U.A., PARA EL CAMBIO DE USO DE
 SUELO URBANO DE RESIDENCIAL A
 T E R C I A R I O

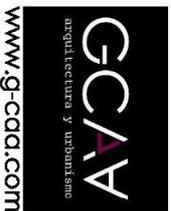
SITUACION
 AVENIDA DE LA HISPANIDAD 19,
 HERBERIA CATASTRAL 676601VIGSI666001G,
 C.P. 18320. SANTA FE (GRANADA)

PLANO
 PLANIFERIA DE ORDENACION: PROPUESTA INNOVACION
 PROP 01

PROMOTOR
 INVERSIONES CARUGRAN S.A.

ARQUITECTO
 LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA

GARCIA-CAMACHO ARQUITECTOS
 C/empedrado Eugenio nº 5, sector 19, zona B
 18320 Santa Fe, Granada
 lsgustavo@g-cad.com | tlf: 958 271 124



DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA



Administración Local

ENTIDAD LOCAL AUTONOMA VENTAS DE ZAFARRAYA

Administración

APROBACION DEFINITIVA ORDENANZA REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Aprobación definitiva ordenanza reguladora del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas, así como del procedimiento para la sustitución del propietario incumplidor en sus deberes legales de edificación, conservación y rehabilitación.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de [REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS](#), cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

«ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS, ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR EN SUS DEBERES LEGALES DE EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el marco constitucional, nuestra Ley de Leyes, en su artículo 33, reconoce el derecho de propiedad privada matizando, eso sí, que la función social de este derecho delimita su contenido de acuerdo con las leyes. Es esta función social, pues, elemento de vital importancia a la hora de examinar un derecho como el de la propiedad inmobiliaria, por la enorme repercusión que las leyes que regulan el mismo tienen en el desarrollo del entorno en que suelo y edificaciones están localizados, en los ámbitos social, económico, medioambiental; y que definen un modelo de ciudad, así como revelan el sentir de sus ciudadanos. A la hora de intervenir este derecho, la propia Constitución establece la garantía de fijar la causa justificada de utilidad pública o interés social mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con las leyes aplicables.

Asimismo, el artículo 47 reconoce el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada, al tiempo que asigna a los poderes públicos la obligación de regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Estas leyes, a las que hay que atender por imperativo constitucional, son el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto.

Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLSRU) y, en nuestra Comunidad Autónoma, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Particularmente el artículo 5.a) del TRLSRU atribuye a todos los ciudadanos el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible; su artículo 15.1 prevé que el derecho de propiedad del suelo comprende los deberes de dedicarlo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística; conservarlo en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos; así como realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación y añade en su artículo 17.1 que el deber de uso supone el de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable.

Habrán de ser tenidos asimismo en cuenta los artículos 34 a 41 del TRLSRU en cuanto al régimen de valoraciones, y el Título VII que regula la función social de la propiedad del suelo y gestión del suelo.

Por parte de la legislación andaluza, en la LISTA, el artículo 136 contempla la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 285 y concordantes del 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)); los deberes de conservación del propietario de suelo y edificaciones se abordan en los artículos 144 a 146; la expropiación forzosa por razón de urbanismo, en el Capítulo VI; sin olvidar que los patrimonios públicos de suelo están regulados en sus artículos 127 a 130 y que a los catálogos se refiere su artículo 72, previsiones todas ellas que habrán de ser tenidas en todo momento presentes a la hora de aplicar la presente ordenanza.

El incumplimiento de los deberes legales señalados de edificar y conservar enlaza directamente con la especulación en torno a la propiedad del suelo que expresamente proscribe nuestra ley de leyes.

El hecho de que a lo largo de todo el siglo XX se haya mantenido la tendencia de la continua demanda de suelo para urbanizar, así como que se haya convertido en una práctica habitual la retención de la propiedad a fin de elevar su precio a medida que la expansión del municipio iba generando plusvalías para el propietario, ha desembocado en un proceso que ha generado en ocasiones un atropello insostenible a la seguridad, salubridad y ornato públicos con las dos consecuencias que se exponen acto seguido.

De una parte, la degradación del casco urbano, haciendo perder los valores propios de la arquitectura histórica y popular, así como impidiendo que sus habitantes y visitantes participen del aumento del nivel de vida, por no hablar de la barrera que con esta clase de actuaciones se levanta a la necesaria renovación de la ciudad.

De otra, la indignidad en las condiciones de vida en el marco de las viviendas en régimen de alquiler, en tanto el deliberado abandono de los deberes de conservación de los edificios redundan en el perjuicio de los inquilinos y, dentro de éstos, los de más bajo nivel de ingresos. Es larga la experiencia que prueba que la búsqueda declarada administrativa de ruina de un inmueble en estos supuestos, es la forma encubierta de desalojar a los arrendatarios sin derecho a indemnización, para hacer finalmente desaparecer el inmueble, tras la obligada demolición del mismo, y lograr de este modo la posibilidad de levantar otro en su lugar que, además de no presentar ya los elementos arquitectónicos dignos de haberse conservado, suponen para el propietario un mayor aprovechamiento del que únicamente se beneficia él mismo, y del que en nada participa la comunidad a la que se ha privado, por la vía de la omisión del deber de conservar o rehabilitar, de unos valores (históricos, culturales, estéticos) que debieran haber sido acreedores de un mayor grado de protección.

Los Ayuntamientos cuentan, con fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, con la potestad de dictar ordenanzas en materias de su competencia.

En definitiva, al exigir el cumplimiento de los deberes de edificar, conservar y rehabilitar, a través del procedimiento que permita la venta forzosa y la creación del registro municipal de solares y edificaciones ruinosas recogidos en la presente ordenanza, se ha querido dotar al municipio de un instrumento que sirva al normal desarrollo y renovación de su trama urbana, con especial interés en sus construcciones más antiguas, particularmente necesitado de la adopción de medidas que cuanto antes pongan fin a su estado actual de progresiva degradación; colocar el suelo a disposición de su destino previsto por la ley; servir en lo posible al cumplimiento de los fines constitucionales de impedir la especulación y promover las condiciones que faciliten la dignidad en el derecho de acceso a la vivienda y, todo ello, garantizando en todo momento que esta intervención en el derecho de propiedad reúna todas las condiciones y respete todos los límites previstos legislativamente.

La Ordenanza consta de quince artículos, precedidos de una exposición de motivos, que se estructuran en un Título I de Disposiciones Generales, un Título II del Contenido y la Organización del Registro de Solares y Edificios Ruinosos, un Título III del Procedimiento de Inscripción en el Registro, un Título IV del Procedimiento de Enajenación Forzosa, una Disposición Adicional y una Disposición Final. Tal y como se expone en el siguiente índice:

Exposición de Motivos

Título I. Disposiciones Generales.

Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación

Art. 2. Naturaleza jurídica

Título II. Contenido y organización del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

- Art. 3. Supuestos inscribibles
- Art. 4. Contenido del Registro
- Art. 5. Organización del Registro
- Art. 6. Coordinación con el Registro de la Propiedad
- Art. 7. Competencias
- Título III. Procedimiento de inscripción en el Registro.
- Art. 8. Requisitos
- Art. 9. Tramitación
- Art. 10. Valoración
- Título IV. Procedimiento de enajenación forzosa.
- Art. 11. Situación de ejecución por sustitución
- Art. 12. Inicio del concurso
- Art. 13. Requisitos de la convocatoria
- Art. 14. Incumplimiento del adjudicatario
- Art. 15. Expropiación forzosa por razón de urbanismo
- Disposición adicional.
- Disposición final.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El objeto de la presente ordenanza es regular el funcionamiento y la organización del Registro Municipal de Solares y Edificios Ruinosos, así como el procedimiento de ejecución por sustitución del propietario incumplidor para exigirle el cumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación señalados en los artículos 144 , 145 y 146 de la LISTA.
2. El ámbito de aplicación del Registro Municipal comprende el término municipal de Ventas de Zafarraya.

Artículo 2. Naturaleza jurídica.

1. El Registro participa de la naturaleza jurídica administrativa, al estar integrado por todos los inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido previamente incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.
2. El Registro será público. Cualquier ciudadano tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

TÍTULO II CONTENIDO Y ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICIOS RUINOSOS

Artículo 3. Supuestos inscribibles.

Son susceptibles de inscripción los inmuebles que se hallen en alguno de los supuestos que se enumeran a continuación:

- a) Solares sin edificar: se entiende por solar la unidad predial o parcela de suelo urbano dotada de los servicios y características mínimas que exige el artículo 134.2 de la LISTA.
- b) Construcciones paralizadas: entendiéndose por tales las que, habiendo sido iniciadas, queden abandonadas o fueren suspendidas. Se apreciará paralización cuando, de conformidad con el artículo 141.3 de la LISTA, hayan transcurrido dos meses desde la notificación de la caducidad de la licencia sin haber sido solicitada una nueva o tras haberse denegado la que se hubiera deducido.
- c) Edificaciones inadecuadas: la no adecuación irá ligada a la incompatibilidad total o manifiesta de la edificación con el planeamiento vigente en cuanto a los requisitos de uso, alineación, volumen, altura u otros que el planeamiento incluya, y que, a su vez, interrumpen el desarrollo de proyectos municipales.
- d) Edificaciones deficientes: entendiéndose por tales aquellas en que su estado de conservación no reúna las condiciones que las hagan aptas para su habitabilidad o uso efectivo legítimo, o presenten carencias graves de seguridad, desembocando en la generación de grave riesgo para la integridad o la salud de las personas, o de grave peligro para los bienes, como consecuencia del incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación o rehabilitación dictadas por el órgano municipal competente, o de las obras contempladas en los informes derivados de la Inspección Técnica de Edificaciones.
- e) Edificaciones ruinosas: son las comprendidas en los apartados 1 y 4 del artículo artículos 146 de la LISTA.
- f) Terrenos en suelos urbanos sometidos a reforma interior como rústicos sometidos a actuación de nueva urbanización, que cuenten con ordenación detallada aprobada: entendiéndose por tales los definidos en los artículos 29 y 31 de la LISTA, en relación con el deber de edificar de los artículos 17.1 y 136.1 de la misma Ley.

Artículo 4. Contenido del Registro.

1. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas expresará, respecto de cada finca, los siguientes datos:
 - a) Situación, nombre de la finca si lo tuviere, nombre y número de la vía, y los que hubiere tenido con anterioridad.
 - b) Extensión y linderos, con la determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.
 - c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
 - d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
 - e) Referencia de los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - f) Cargas, gravámenes y demás situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad, y circunstancias personales de
 - g) sus titulares.
 - h) Plazo de edificación y, en su caso, prórrogas del mismo, con referencia al documento que lo determinare. h) Referencia catastral de la finca.
 - i) Inquilinos, ocupantes del inmueble.
 - j) Cualquier otra circunstancia que afecte a la licencia de obras solicitada, sin perjuicio de su ulterior aprobación por el órgano
 - k) competente.
2. Se indicará asimismo el acuerdo o la resolución por los que se declare el incumplimiento de los deberes de edificar, conservar o rehabilitar.
3. En su caso, se consignará el cumplimiento de las obligaciones de edificar o conservar mediante la cancelación del correspondiente asiento.
4. Se dejará también constancia de las demás circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro.

Artículo 5. Organización del Registro.

1. El Registro se llevará mediante libros, pudiendo instrumentarse a través de cualquier medio informático de los previstos por la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
2. El Registro Municipal constará de los siguientes libros:
 - a) Libro Registro: estructurado en dos Secciones:

- Sección Primera: que incluirá solares y terrenos.
- Sección Segunda: que incluirá las construcciones y edificios.

b) Índice General: compuesto por fichas ordenadas por fincas, según el nombre de la vía en la que estén situadas, con una indicación sumaria de los datos que permitan la rápida búsqueda de aquéllas y de tal forma que facilite controlar el historial de cada inmueble. A tal fin, los legajos que coleccionen los documentos que den lugar a los asientos del Registro, ya sean originales, copias, testimonios completos o parciales, debidamente autorizados, llevarán un número en el lomo que será igual al de la finca inscrita en el Libro Registro. Los legajos obrarán en el Archivo Municipal ordenados según la fecha de entrada en el Registro General de la Entidad Local Autónoma.

3. Los libros del Registro irán foliados. El Secretario de la Entidad autorizará con su firma la diligencia de apertura y los asientos que se extiendan en los libros.

Artículo 6. Coordinación con el Registro de la Propiedad.

1. Una vez se proceda a la declaración del incumplimiento de los deberes que dan lugar a la inscripción y a la inclusión de la finca en el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas, se remitirá al Registro de la Propiedad certificado en el que se transcriba literalmente el acuerdo de inscripción de la finca en el Registro de Solares, de la que se dejará constancia mediante nota marginal, debiendo hacerse constar que dicho acuerdo ha sido notificado al titular registral, y que ha puesto fin a la vía administrativa.

2. La inclusión de la finca en el Registro Municipal se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal a la última inscripción de dominio de aquélla, solicitando -en la remisión del certificado al que se refiere el apartado anterior- al Registro de la Propiedad expresamente la práctica de la nota. De no estar la finca inmatriculada, se extenderá anotación preventiva.

3. La nota marginal se relacionará en las certificaciones de cargas que se expidan por el Registro de la Propiedad. La cancelación de la nota se producirá en virtud de certificación de la que resulte la cancelación del asiento practicado en el registro administrativo, o por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si no se hacen constar en el Registro de la Propiedad la modificación del plazo o el procedimiento de enajenación forzosa.

4. Si la Entidad Local se adjudicase la edificación con destino al Patrimonio Municipal del Suelo por declararse desierto el concurso, la inscripción se practicará a su favor en la forma prevenida en los artículos 87 a 91 del Real Decreto 1.093/1.997 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

5. La situación de enajenación forzosa del inmueble tiene el carácter de carga real y así se hará constar en las certificaciones de la finca que se expidan.

Artículo 7. Competencias.

1. El Registro Municipal estará a cargo del Secretario de la Entidad Local Autónoma de Ventas de Zafarraya, y su llevanza corresponderá al departamento que sea designado por el Presidente para dicho fin.

2. Al Presidente de la entidad, o en caso de delegación de competencias al Concejal Delegado, le corresponderán las demás atribuciones relativas a este Registro y, en particular, las siguientes:

- a) La inspección del Registro, velando por que la llevanza del mismo se adecue a la normativa legal y reglamentaria.
- b) El visado de la diligencia de los libros, que autorizará el Secretario.
- c) La incoación del procedimiento de inclusión de los inmuebles en el Registro Municipal,

TÍTULO III

PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO

Artículo 8. Requisitos.

Será imprescindible, para iniciar el procedimiento de inclusión de una finca en el Registro Municipal, la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La declaración de incumplimiento del deber urbanístico de edificación en el plazo fijado previamente al efecto, comprendiendo parcelas, solares, e incluyendo los que cuenten con edificación deficiente e inadecuada (artículo 285 del RGLISTA).
- b) La declaración administrativa de la situación de ruina de la construcción determina, por ministerio del artículo 146.2.c) de la LISTA, su inclusión en el Registro Municipal.

Artículo 9. Tramitación.

1. INICIO DEL PROCEDIMIENTO:

El expediente de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal se incoa:

- a) Por iniciativa de la Entidad Local Autónoma.
- b) A petición de otra Administración Pública.
- c) A instancia de cualquier ciudadano. En los casos de incumplimiento del deber de edificación, junto a la solicitud habrá de justificar su interés en la futura ejecución por sustitución, mediante la acreditación de su solvencia económica y técnica, y deberá fundamentar justificada y suficientemente el incumplimiento del deber de edificar por la persona propietaria. A estos efectos, cualquier particular tendrá el derecho de recabar la información que conste en los archivos públicos sobre las circunstancias y extremos que permitan identificar los plazos. La Administración competente estará obligada a poner en conocimiento de la persona solicitante los citados datos

La resolución de incoación debe expresar la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 8 de la presente Ordenanza.

2. INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO:

A. Los actos relativos a la determinación y comprobación de los datos que sirvan de base a la resolución administrativa se referirán a los siguientes extremos:

- a) Identificación de la finca, a fin de comprobar la correspondencia con aquella para la que se produjo la declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos de edificar, conservar, rehabilitar.
- b) Constatación del momento en que se produzca, en su caso, el incremento de los procesos de urbanización o edificación, o de ambos, para impedir su inicio o continuación.

B. Participación de los interesados: se materializará mediante:

- a) La notificación de la incoación a dueños de la finca, arrendatarios, ocupantes de la misma, y titulares de derechos reales y situaciones jurídicas reflejados en el Registro de la Propiedad.
- b) La publicación en el tablón de anuncios de la Entidad Local Autónoma mediante edicto, y en el boletín oficial de la provincia de Granada. Las notificaciones habrán de practicarse en el plazo de diez días desde la adopción del acuerdo; el edicto permanecerá en el tablón el mismo tiempo, y el anuncio en el diario oficial se insertará, a ser posible, en el primer número que se publique a partir de la citada fecha.

C. Alegaciones, prueba, informes: Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a los propietarios y demás titulares de bienes y derechos reales afectados. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de ésta respecto de los deberes de edificar.

3. RESOLUCIÓN DEFINITIVA:

A. Contenido: transcurrido el plazo de alegaciones y practicadas, en su caso, las pruebas admitidas, el Presidente o el Concejal delegado, previo informe de los Servicios Jurídicos y Técnicos, dictará la propuesta de resolución, disponiendo alternativamente la inclusión de la finca en el Registro Municipal o, en otro caso, pronunciamiento acerca de su improcedencia.

La resolución que acuerde la inclusión en el Registro debe contener asimismo requerimiento al obligado señalando plazo para el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, determinado en función de las circunstancias previstas en el artículo 8 de la Ordenanza. Esto es, en supuestos del apartado a), plazo máximo de un año, previamente concretado en informe elaborado por los servicios técnicos, y en los del apartado b), plazo tasado de un año.

B. Notificaciones: La resolución definitiva se notificará al propietario, en todo caso, y a los demás interesados, comunicándolo al órgano requirente en caso de haberse incoado el procedimiento a instancias del mismo, y publicándose el acuerdo en el tablón y diario oficial como previene el subapartado 2.B.b) de este artículo. De la inclusión

de una finca en el Registro Municipal se dará traslado a la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía o la que, en su caso, asuma sus competencias en materia de urbanismo.

C. Duración máxima del procedimiento: Con carácter general, en los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo en que deberá recaer resolución definitiva es de seis meses desde la resolución de incoación y en los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente, declarándose de oficio la caducidad del expediente en el caso de no recaer resolución administrativa en dicho plazo, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legítima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

No obstante, previamente a la resolución de incumplimiento se podrá excepcionalmente, por una sola vez y de manera motivada, suscribir convenio para edificar con el propietario, comprometiéndose éste a iniciar la edificación en el plazo de un mes desde la concesión de licencia de edificación o presentación de declaración responsable que deberá solicitarse o presentarse a su vez en el plazo de un mes desde la suscripción y aprobación del convenio.

Artículo 10. Valoración.

1. En el expediente de inclusión de una finca en el Registro Municipal la Administración ha de indicar la valoración del suelo, de las edificaciones y demás elementos y derechos sobre el inmueble.
2. Las valoraciones se calcularán conforme a los artículos 34 a 41 del TRLSRU y el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y, con carácter complementario las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.
3. La valoración deberá haberse realizado con anterioridad a la incoación del procedimiento de inclusión de la finca en el Registro Municipal. La resolución de conclusión del procedimiento, en caso de acordar la inclusión de la finca en el Registro Municipal, contendrá la valoración definitiva de aquélla.

TÍTULO IV

PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN FORZOSA

Artículo 11. Situación de ejecución por sustitución.

1. En dos supuestos se produce la colocación de una finca en situación de ejecución por sustitución por ministerio de la ley en base al mero transcurso del plazo señalado por el legislador:

- a) Incumplimiento del deber de edificar: plazo indicado en la resolución, a que se refiere el último apartado del artículo 9.3 de esta Ordenanza, sin que el propietario comunique el inicio de las obras o sin acreditar la causa de la imposibilidad de obtener la licencia correspondiente, de conformidad con el artículo 136 de la LISTA.
- b) Incumplimiento del deber de rehabilitar: plazo de un año desde la inclusión de una finca declarada en ruina en el Registro Municipal, sin que el dueño ejecute las obras de rehabilitación o restauración pertinentes, de acuerdo con el artículo 146 de la LISTA.

Artículo 12. Inicio del concurso.

1. El procedimiento de concurso para la sustitución del propietario incumplidor puede iniciarse de oficio o a instancia de interesado.
2. El plazo de inicio del concurso para la sustitución del propietario incumplidor se computará desde que conste en el Registro Municipal que la finca se encuentra en situación de ejecución por sustitución y será de seis meses, como plazo general, salvo que medie solicitud de interesado para iniciar el concurso, en cuyo caso el plazo será de dos meses a contar desde la presentación de tal solicitud.
3. La solicitud de interesado ha de acompañarse de los siguientes documentos, que se presentarán en sobres cerrados, reuniendo los siguientes requisitos:

- a) Proyecto de edificación visado y redactado por técnico competente o, en su defecto, compromiso de presentar el Proyecto en un plazo no superior a cuarenta y cinco días desde la presentación de la solicitud, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, calculado en función de la edificabilidad máxima teórica de la finca y con arreglo a los criterios de costes establecidos para el cálculo de las tasas por licencias de edificación.
- b) Compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el Proyecto Técnico acompañado, para su
- c) ejecución por la persona que resulte adjudicataria del concurso.
- d) Compromiso de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes.
- e) Compromiso de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido.
- f) Compromiso de ejecución de la edificación proyectada en plazo determinado.

4. Una vez iniciado el procedimiento se requerirá nueva valoración a los servicios técnicos municipales.

Artículo 13. Requisitos de la convocatoria.

1. La convocatoria del concurso respetará los requisitos de publicidad y concurrencia y, a tal fin, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y un diario de los de mayor circulación en la ciudad, e incluirá las siguientes condiciones:

- a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que será al menos el valor de la finca calculado según lo dispuesto en el art. 10 de esta Ordenanza, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble, se aplicarán como decremento.
- b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de adecuación.
- c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación o adecuación por importe del 4% del coste de ejecución
- d) material, calculado conforme a lo establecido en la Ordenanza municipal de las tasas por licencias de edificación.
- e) Se valorarán en el concurso, y así se expresará en las condiciones del mismo, los precios máximos de venta o
- f) arrendamiento de la edificación resultante, así como su destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública.
- g) Lugar y plazo para la presentación de proposiciones, así como fecha y lugar en que se realizará la apertura de los sobres de
- h) las propuestas presentadas.
- i) Otras condiciones que se estimen convenientes en función de las dimensiones y localización de la finca.

2. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie.

3. Las proposiciones se presentarán en sobres cerrados en el lugar y dentro de la fecha que establezca la convocatoria del concurso, procediéndose a la apertura de las ofertas en sesión pública de la cual se levantará la correspondiente acta.

4. Antes de la resolución sobre la adjudicación y para el supuesto de ofertas en especie, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o su rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámite a la adjudicación del concurso. En el caso de que el propietario aceptará alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del período de audiencia, convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

5. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo.

6. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como título de la transmisión forzosa y constituye título inscribible en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral se harán constar las condiciones y los plazos de edificación o adecuación a que quede obligado el adquirente, en calidad de resolutorias de la adquisición.

7. En caso de quedar desierto el concurso se optará, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primero, del inmueble objeto del

concurso, que se adscribirá al Patrimonio Municipal del Suelo. En la convocatoria del segundo concurso el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

Artículo 14. Incumplimiento del adjudicatario.

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 136 de la LISTA, así como en la presente Ordenanza, será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. Dicho incumplimiento deberá ser declarado previa audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo 13 de esta Ordenanza, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

Artículo 15. Expropiación forzosa por razón de urbanismo.

En el caso de que la Administración opte por el procedimiento de expropiación forzosa ante el incumplimiento de los deberes urbanísticos del dueño comprendidos en la presente Ordenanza, será de aplicación lo prevenido en los artículos 119 a 126 de la LISTA.

Deberá ser tenido en cuenta asimismo el artículo 136,3 de la LISTA en cuanto permite a la Administración optar por la expropiación del inmueble previa declaración de incumplimiento del deber de conservación.

El procedimiento a seguir será el de tasación conjunta regulado en el art. 120 de la LISTA, con los efectos que le atribuye el art. 121 de la misma.

Disposición Adicional.

La Junta Vecinal, podrá determinar ámbitos preferentes de aplicación de la presente Ordenanza, así como priorizar los distintos supuestos comprendidos en la misma mediante acuerdo expreso adoptado al efecto.

Disposición Final.

Por la aplicación concordada de los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, esta

Ordenanza entrará en vigor a los quince días de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.”

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Ventas de Zafarraya, a 16 de enero de 2025

Firmado por: José Manuel Moreno Alcaraz



Otras Entidades

CONSORCIOS

CONSORCIO DESARROLLO VEGA-SIERRA ELVIRA

ADMINISTRACIÓN

NÚMERO 2025002395

NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA, EXPROPIACIÓN DE ILLORA

NOTIFICACIÓN POR COMPARECENCIA FINCA 58 Y 63 DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA DEL MUNICIPIO DE ILLORA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 y 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común, y dado que se ha intentado la notificación al interesado en el último domicilio conocido, sin que se haya podido practicar o se ignora el lugar de la notificación del interesado, por medio del presente anuncio se cita a quien se indica a continuación, para que comparezca, por sí o por medio de representante, en el lugar y durante el plazo que a continuación se establece, para ser notificado por comparecencia del acto administrativo que, así mismo, se indica:

- **Interesada:**

MERCEDES EGEA BUENO

Propietaria de las fincas nº orden de proyecto 58 y 63 en el término municipal de Íllora (Granada)

- **Acto administrativo notificado:**

Notificación acuerdo de expropiación forzosa: Encomienda y aprobación relación inicial de bienes afectados, en relación con la expropiación forzosa de la "Proyecto de Construcción de agrupación de vertidos y de las EDAR de Íllora y Alomartes (Granada)".

Lugar y plazo de comparecencia: Los interesados deberán comparecer para ser notificados en la sede del Consorcio de la Vega Sierra Elvira situado en la calle Doctor Jimenez Rueda, nº 10 de Atarfe (Granada), en el plazo de 15 días hábiles, contados desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, advirtiéndoles que, de no comparecer en dicho plazo, la notificación se entenderá practicada a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del mismo.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar.

Atarfe, documento firmado en la fecha de la firma electrónica por Don Antonio José Salazar Pérez, Presidente del Consorcio de la Vega Sierra Elvira.