

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL “PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR CENTRO DE GRANADA” PARA CAMBIO DE USO DE EQUIPAMENTAL A RESIDENCIAL EN CALLE MESONES Nº 51, GRANADA (EXPEDIENTE EAE/2096/2019)

El informe ambiental estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada, a efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El informe ambiental estratégico podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, o por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe.

1. MARCO NORMATIVO

La evaluación ambiental estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental mediante la modificación introducida por Ley 3/2015, de 29 de diciembre.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental regula en sus artículos 36, 37, 39 y 40 las determinaciones de aplicación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

El Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, y el Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, determinan que corresponde a esa Consejería el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente. De conformidad con lo previsto en el artículo 2.3 del Decreto 103/2019, de 12 de febrero, y en la Disposición Adicional Octava del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, le corresponde a esta Delegación Territorial la formulación del informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.1. Objeto del instrumento de planeamiento urbanístico

La Modificación Puntual del “Plan Especial de Protección y Reforma Interior Centro de Granada” para cambio de uso pormenorizado equipamental a residencial afecta a la parcela catastral 6847602VG4164F0006UA, que se ubica en la calle Mesones nº 51, en el centro urbano de la ciudad de Granada, estando clasificada como Suelo Urbano Consolidado e integrada en una manzana calificada como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, con uso de Equipamiento Comunitario Servicios de Interés Público y Social; Servicios de las

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	10/10/2019 09:12:09	PÁGINA 1/7
VERIFICACIÓN	640xu873PFIRMAUMn3Ai0co8LDizNk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Administraciones Públicas. Tiene una superficie construida de 309 m², con edificio de 5 plantas, ático y sobreático.

El inmueble es de propiedad privada y su existencia está documentada desde 1860, habiendo tenido sucesivos usos; residencial colectivo, residencial, plurifamiliar, terciario comercial y equipamiento. Desde 1988 hasta el año 2006 albergó la sede de la Delegación Provincial de Catastro de la Administración General del Estado, actualmente ubicada en otro edificio.

El propósito de la Mercantil Mesones Real Estate, S.L., propietaria del inmueble objeto de la Modificación, es el cambio de uso pormenorizado de la parcela situada en Calle Mesones Nº 51, de equipamiento comunitario a residencial plurifamiliar.

2.2. Estudio de Alternativas

Alternativa 0

El planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Granada está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente con fecha de 9 de febrero de 2001. La adaptación parcial del PGOU a la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se aprobó definitivamente el 27 de febrero de 2009.

Asimismo, la parcela está incluida dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro del Conjunto Histórico de Granada (PEPRI Centro), aprobado definitivamente el 26 de julio de 2002.

El actual "Equipamiento Comunitario Servicios de Interés Público y Social; Servicios de las Administraciones Públicas", se concibió inicialmente como residencial, albergando hasta el año 2006 en régimen de alquiler la sede de la Delegación Provincial de Catastro. El planeamiento vigente, tanto PGOU como PEPRI prevén para esta parcela una altura máxima coincidente con la asignada a la manzana de cuatro alturas, motivo por el que el inmueble está en consideración de fuera de ordenación al tener actualmente siete alturas.

En el informe del Servicio de Bienes Culturales de 14 de agosto de 2019 se recogen las sucesivas modificaciones en la parcela, considerando que la dificultad de buscar inquilino que se adapte al uso de Equipamiento SIPS, Servicios de Administraciones Públicas, ha dado como resultado el abandono del inmueble, salvo el uso terciario existente en la planta baja.

El documento descarta la alternativa cero o de no actuación, al no destinarse el edificio al uso que motivó su calificación, considerando que el abandono del edificio genera un deterioro perjudicial para el entorno.

Alternativa 1 o alternativa elegida

El documento se decanta por el cambio de uso pormenorizado de la parcela situada en Calle Mesones Nº 51, de equipamiento comunitario a residencial plurifamiliar. Otros usos que recoge son Residencial singular (residencias colectivas y hoteles) y Terciario comercial y de oficinas. Mantiene los parámetros de parcela mínima, ocupación, altura máxima y edificabilidad.

Se establecen medidas compensatorias por el incremento de aprovechamiento urbanístico derivado del cambio de uso y por el incremento de población. También se calcula la participación pública en las plusvalías correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo aplicado sobre el preexistente, por la consideración del suelo como suelo urbano no consolidado.

C/ Joaquina Egvaras, nº 2.- 18013 GRANADA
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	10/10/2019 09:12:09	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	640xu873PFIRMAUMn3Ai0co8LDizNk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Respecto a las reservas dotacionales estimadas de sistemas locales y sistemas locales, se considera que no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones del municipio, además de no resultar posible su materialización en la zona de suelo urbano por la inexistencia de suelo vacante, por lo que se opta por la sustitución total de la cesión de suelo por su equivalente en dinero, al igual que sucede con el 10% de la plusvalía, al dar la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía la posibilidad de satisfacción del deber mediante compensación económica.

La propuesta considera que el uso residencial, propio del entorno, favorecerá la revitalización del centro histórico de Granada.

3. TRAMITACIÓN

La Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) para cambio de uso equipamental a residencial en C/ Mesones nº 51 se corresponde con los instrumentos de planeamiento urbanístico recogidos en el artículo 40.3. de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, estando sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme a lo previsto en el artículo 40.6.a) la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con fecha de 2 de mayo de 2019, se recibe documentación aportada por el Ayuntamiento de Granada, para inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada relativo a la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) para cambio de uso equipamental a residencial en C/ Mesones nº 51.

Analizada la documentación aportada, y según prevé el artículo 40.6.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial emitió, con fecha de 25 de mayo de 2019, Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme a artículo 39.2 y 40.6.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con fecha de 10 de junio de 2019, se requieren informes y se efectúan consultas, para que, en el plazo de 45 días, se pronuncien sobre la propuesta de instrumento de planeamiento.

RELACIÓN DE CONSULTADOS	Fecha respuestas recibidas
Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo	-
Delegación Territorial de Fomento y Vivienda	29/07/2019
Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deportes	17/07/2019 y 14/08/2019
Delegación Territorial de Salud y Bienestar Social	23/08/2019
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	22/07/2019
Ecologistas en Acción	-

Se remite copia de los anteriores informes al Ayuntamiento.

Concluido el trámite de consultas, de acuerdo con el artículo 40.6.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, procede formular informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.



C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

4. ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN Y DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS

La alternativa seleccionada no afecta de modo directo a terrenos forestales, montes públicos, espacios protegidos o cauces. Tampoco se prevén afecciones negativas de consideración al suelo, paisaje o a la fauna o flora de especial interés.

El inmueble se localiza dentro del Conjunto Patrimonial de la Ciudad de Granada. El informe del Servicio de Bienes Culturales, de 14 de agosto de 2019, que se adjunta al Ayuntamiento, **informa desfavorablemente la propuesta**, considerando que la Innovación se debe plantear en términos generales para evitar la reserva de dispensación. Recoge que la Innovación debe definir entre sus determinaciones la actuación que se pretenda en el inmueble para verificar que la condición de fuera de ordenación y las actuaciones posibles en el inmueble se adaptan a las directrices y determinaciones del PEPRI vigente en cuanto alturas, ocupación, composición, etc... En consecuencia, la viabilidad de la propuesta se condiciona a que el documento que se presente a la aprobación definitiva obtenga informe favorable de la administración competente en Cultura y Patrimonio Histórico.

El informe del Servicio de Urbanismo, de fecha de 26 de julio de 2019, detalla que el contenido de la Memoria de Modificación del PEPRI es el mismo que el de Modificación del PGOU, tramitándose ambos simultáneamente. Resalta que una modificación del PEPRI no puede modificar la ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU, siendo la modificación del PGOU el instrumento de planeamiento competente para modificar la ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU. En consecuencia, indica que el objeto de la modificación del PEPRI debe limitarse a la transposición de la nueva ordenación que se establezca en la modificación del PGOU. Por tanto, la modificación del PEPRI quedará supeditada a la aprobación de la modificación del PGOU.

Para la aprobación definitiva deberá obtenerse informe favorable, regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, donde se recoge el contenido y tramitación del informe vinculante realizado por la Administración Hidráulica Andaluza en los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre los aspectos de su competencia, como son prevención de riesgos de inundaciones, infraestructuras del ciclo integral del agua, abastecimiento, saneamiento y depuración.

El informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, de fecha de 24 de junio de 2019, concluye que la propuesta no genera nuevas afecciones al dominio público hidráulico, no modifica las circunstancias de los terrenos que pudieran estar afectados en relación con avenidas e inundaciones en cauces fluviales ni resulta necesaria la previsión de nuevas infraestructuras del ciclo integral del agua.

Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, también se deberá obtener informe 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.

El informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha de 23 de julio de 2019, indica que "la parcela se encuentra en pleno centro de la ciudad de Granada y por sus cercanías no discurre ningún cauce público". Respecto a la disponibilidad de recurso hídricos estima que la propuesta no supone modificaciones

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	10/10/2019 09:12:09	PÁGINA 4/7
VERIFICACIÓN	640xu873PFIRMAUMn3Ai0co8LDizNk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

significativas en las previsiones de demanda de agua y emisión de efluentes, que en todo caso serán atendidas a través de la red municipal.

El Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía que, en su artículo 25 sobre planes y programas establece que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, la planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución.

La regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE).

El ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará porque se cumplan las prescripciones de la anterior normativa en materia de contaminación lumínica y acústica.

5. CRITERIOS PARA DETERMINAR EL SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

Los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se establecen en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. En el apartado primero del Anexo V los criterios se refieren a las características de los planes y programas. En el apartado segundo del Anexo se relacionan las características de los efectos y del área probablemente afectada.

Respecto de la afección a las características de los planes y programas, se deben analizar a las cuestiones específicamente recogidas en el apartado 1 del anexo, que se enumeran a continuación:

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.
- b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.
- c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.
- d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.
- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Acorde al apartado 2 del Anexo, donde se recogen los criterios referentes a las características de los efectos y del área probablemente afectada, se deben valorar:

- a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- b) El carácter acumulativo de los efectos.
- c) El carácter transfronterizo de los efectos.
- d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

C/ Joaquina Egvaras, nº 2.- 18013 GRANADA
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	10/10/2019 09:12:09	PÁGINA 5/7
VERIFICACIÓN	640xu873PFIRMAUMn3Ai0co8LDizNk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
- f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
 1. Las características naturales especiales.
 2. Los efectos en el patrimonio cultural.
 3. La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
 4. La explotación intensiva del suelo.
 5. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

6. CONDICIONADO

La Modificación Puntual objeto de este expediente deberá atender a los siguientes requisitos o condiciones:

- A. La viabilidad de la propuesta se condiciona a que el documento que se presente a la aprobación definitiva obtenga informe favorable de la administración competente en Cultura y Patrimonio Histórico, solventando las cuestiones recogidas en el informe del Servicio de Bienes Culturales, de 14 de agosto de 2019.
- B. Con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Instrumento de Planeamiento, deberá obtenerse informe favorable, regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, donde se recoge el contenido y tramitación del informe vinculante realizado por la Administración Hidráulica Andaluza en los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre los aspectos de su competencia.
- C. Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, también se deberá obtener informe 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.

7. PRONUNCIAMIENTO

Por cuanto antecede, de acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, ésta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) de Granada para cambio de uso equipamental a residencial en C/ Mesones nº 51 no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos y condiciones establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.



C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	10/10/2019 09:12:09	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	640xu873PFIRMAUMn3Ai0co8LDizNk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Conforme a lo previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, contra el presente informe ambiental estratégico no procede recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo.

Este informe ambiental estratégico se remitirá al Ayuntamiento y se hará público a través del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

El informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del instrumento de planeamiento urbanístico.

LA DELEGADA TERRITORIAL
María José Martín Gómez



C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	10/10/2019 09:12:09	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	640xu873PFIRMAUMn3Ai0co8LDizNk	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	