



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

Expediente núm. 10337/2021 – URBANISMO

Asunto: Estudio de ordenación para cambio de uso en Avenida Argentinita núm. 4 y 4D. (Expte. 10337/2021). **Aprobación definitiva.**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 22 de diciembre de 2023.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 83



ANEJOS

DE LA NUEVA VERSIÓN DEL

ESTUDIO DE ORDENACIÓN

Conforme al Art. 69 LISTA y al Art. 92 del Reglamento LISTA

En la Avenida de la Argentinita 4 y 4D de Granada

Expte. Municipal nº: 10337/2021

para cambio de uso de Equipamiento Deportivo Privado a
Residencial plurifamiliar uso compatible/alternativo con RESIDENCIAL SINGULAR

Documento para aprobación definitiva

Noviembre de 2023

2ª parte de los ANEJOS: documentación no firmada por el redactor

- Certificaciones Catastrales de titularidad y colindantes. Notas simples de Registro
- Informe-Ficha Urbanística. Servicio de Información Urbanística. Exp 5863/2020
- Informe municipal (24/09/2020) referido a una de las parcelas objeto de Innovación.
- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO referido al Exp EAE/2254/2021, emitido por la DT de Desarrollo Sostenible en Granada de la Junta de Andalucía (27/10/2021)
- Publicación en el BOJA nº 22 de 2 de febrero de 2022: Anuncio de 27 de enero de 2022, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Granada, por el que se hace público Informe Ambiental Estratégico de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular que se cita, en el término municipal de Granada
- Solicitudes a compañías suministradoras: Emasagra y Endesa
- APROBACIÓN INICIAL: Acuerdo de JGL de 10/03/2023 de aprobación inicial del Estudio de Ordenación
- Informe preceptivo de fecha 15/09/2023 de la DT de Granada de la CFOT sobre el documento de Estudio de Ordenación aprobado inicialmente
- Informe de la mercantil "CAMCAR 2014, S.L.", propietaria de la parcela con referencia catastral 5772510VG4157B0001EJ, en relación al contenido de las alegaciones al Estudio de Ordenación. Informe ya presentado ante el Ayuntamiento
- Informe municipal de 31/10/2023
- Informe respuesta de ENDESA (04/11/2023)
- Informe respuesta de EMASAGRA (10/11/2023)
- Planos de redes de saneamiento:
 - o 1) LIDL: saneamiento exterior
 - o 2) EMASAGRA: redes de saneamiento en el ámbito de Avda. Argentinita-

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma
digital



Pag. 2 de 83



Página en blanco, sin contenido.

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8S80**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma
digital



Pag. 3 de 83



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5772510VG4157B0001EJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV DE LA ARGENTINITA 4 18014 GRANADA [GRANADA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 57 m²

Año construcción: 1998

Valor catastral [2023]: 177.091,72 €

Valor catastral suelo: 150.075,13 €

Valor catastral construcción: 27.016,59 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

CAMCAR 2014 SL

NIF/NIE

B19573492

Derecho

100,00% de propiedad

Domicilio fiscal

CT ESCORIAZA 3 Pl:02 Pt:E
18008 GRANADA [GRANADA]

Construcción

Esc./Plta./Prta. Destino

/00/01

VIVIENDA

Superficie m²

35

Esc./Plta./Prta. Destino

/01/01

VIVIENDA

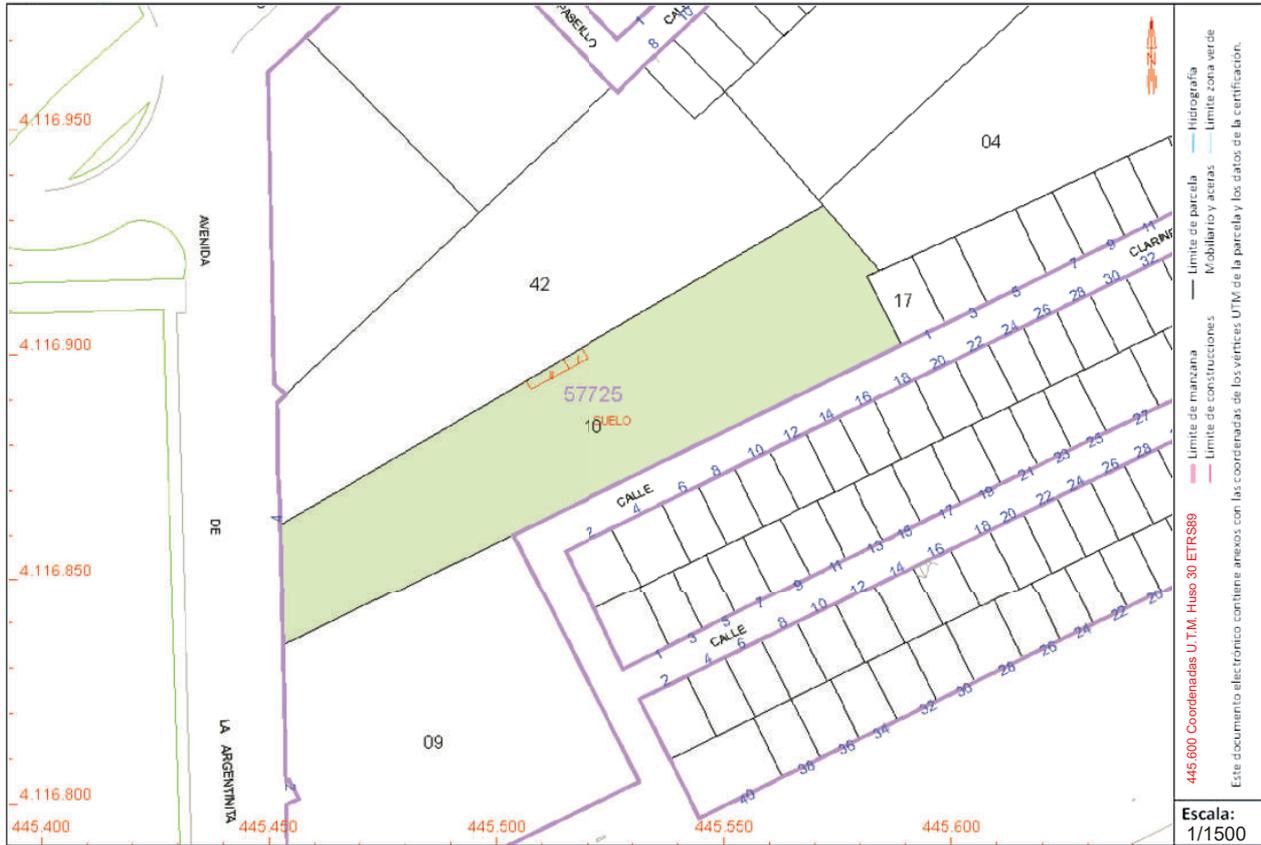
Superficie m²

22

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.417 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B19573492 CAMCAR 2014 SL

Finalidad: PRESENTACION EN AYUNTAMIENTO GRANADA

Fecha de emisión: 31/03/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 6HSET9HR1NXS8HXD (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 31/03/2023



Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5772510VG4157B0001EJ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5772509VG4157B0001ZJ

Localización: AV DE LA ARGENTINITA 2 GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
IREGUA S.COOP.AND.DE INTERES SOCIAL	F18027607	AV DE LA ARGENTINITA 2 18014 GRANADA [GRANADA]



Referencia catastral: 5772542VG4157B0001EJ

Localización: AV DE LA ARGENTINITA 4[D] GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GELO Y TEPA 2009 SL	B85744480	CL AVE DEL PARAISO 9 28023 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 5772517VG4157B0001BJ

Localización: CL CLARINES 1 PP-22:PARC.DIEZ-1 GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
GUERRERO LOPEZ FRANCISCO	24169851W	CL CLARINES 1 18014 GRANADA [GRANADA]



Referencia catastral: 5772504VG4157B0001XJ

Localización: AV JUAN PABLO II 23 GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
LIDL SUPERMERCADOS SA	A60195278	CL BEAT ORIOL P.I. LA GRANJA 08110 MONTCADA I REIXAC [BARCELONA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 6HSET9HR1NXS8HXD (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 31/03/2023



Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Información Registral expedida por:

JOSE ANTONIO RUIZ-RICO DIEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 - GRANADA

C/ ARANDAS Nº 6, 2º
18001 - GRANADA (GR)
Teléfono: 958-290761
Fax: 958-209201

Correo electrónico: granada1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

CAMCAR 2014 SL

con DNI/CIF: B19573492

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F03ZF15Q**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 3

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma
digital



Pág. 6 de 83



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GRANADA NÚMERO 1
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA N°: 63817 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 18017000423837

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Parcela de forma irregular, tiene una superficie de **CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA METROS OCHENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS**. Condiciones urbanísticas: calificación, equipamiento deportivo privado. APTA PARA LA EDIFICACIÓN. Linda; Norte, con la finca segregada; Sur parcela C3 y calle Clarines; Este con parcela 7 Unidad Básica 5 y finca urbana del Camping; Oeste Avenida Argentinita. Es resto tras la segregación relacionada al margen de la inscripción 1ª.

Referencia Catastral: 5772510VG4157B0001EJ

Estado coordinación CATASTRO-REGISTRO: No coordinado con catastro

TITULARIDAD

CAMCAR 2014 SL, con C.I.F. número B19573492, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca en virtud de la escritura de Extinción de Comunidad.

AUTORIZANTE: DON MANUEL ROJAS GARCÍA-CREUS, GRANADA

N°PROTOCOLO: 1885 **DE FECHA:** 05/12/16

INSCRIPCIÓN: 6ª **TOMO:** 1.770 **LIBRO:** 1.105 **FOLIO:** 119 **FECHA:** 21/04/17

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.

NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA INSC/ANOT:** 5 **TOMO:** 1.770 **LIBRO:** 1.105 **FOLIO:** 118 **FECHA:** 07/07/15

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.

NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA INSC/ANOT:** 6 **TOMO:** 1.770 **LIBRO:** 1.105 **FOLIO:** 119 **FECHA:** 21/04/17

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.

NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA INSC/ANOT:** 7 **TOMO:** 2.399 **LIBRO:** 1.734 **FOLIO:** 64 **FECHA:** 23/04/18

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación:

NO hay documentos pendientes de despacho.

----- Granada, 29 de marzo de 2023.-----

Expedida antes de la apertura del Diario.

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89.

HONORARIOS: #3,64# euros. (IVA incluido).

Número de Arancel: 4.1f

ADVERTENCIA



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 3

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 7 de 83



Le informamos que sus datos personales han sido tratados al objeto de acreditar la entrega de la documentación cuya base jurídica del tratamiento es el consentimiento. Los datos facilitados en el mismo, han sido tratados por el Registro que consta en el encabezado para poder acreditar la recepción de la documentación facilitada. Los datos serán conservados hasta que prescriban las eventuales responsabilidades derivadas de su tratamiento. Posteriormente, el Registro que consta en el encabezado procederá a suprimir los datos personales al respecto de la presente solicitud.

Los datos podrán ser comunicados a terceros únicamente en la medida que fuera necesario para cumplir con la finalidad de su recogida o con las obligaciones legales de conformidad con la normativa vigente.

Asimismo, puede ejercitar en cualquier momento sus derechos de acceso, rectificación, limitación, portabilidad y oposición de sus datos personales, así como revocar el consentimiento inicialmente otorgado y acudir a la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es) y de ejercitar acciones judiciales en caso de entender vulnerados dichos derechos. Puede consultar el resto de términos de nuestra política de privacidad en www.registradores.org. Le recordamos que la presente comunicación se entiende a efectos de contestación de su solicitud. Puede ponerse en contacto con nuestro Delegado de Protección de Datos a través del correo electrónico dpo@corpme.es

En caso improbable de que por error humano accidental del personal del Registro, usted identifique entre la documentación entregada algún documento o información para cuyo conocimiento no esté autorizado, le rogamos que por favor proceda a la devolución de la misma en el Registro, ya que dicha información es confidencial. El Registro es consciente de que tal acceso se produce a consecuencia del citado incidente, no siendo provocado por vd. No obstante, estamos obligados a informarle de las eventuales responsabilidades en caso de uso indebido: caso de hacer uso de la misma (mediante su cesión a terceros, reproducción, publicación, transmisión, difusión o cualquier otro modo de derivado de dicho acceso no autorizado provocado por el incidente) le informamos que podría conllevar responsabilidades jurídicas conforme a la legislación vigente y, entre otras, en materia de protección de datos.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANADA 1 a día veintinueve de marzo del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 2180172841002ED5

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 2180172841002ED5

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 3

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pág. 8 de 83



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5772542VG4157B0001EJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV DE LA ARGENTINITA 4[D] 18014 GRANADA [GRANADA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 327 m²

Año construcción: 1998

Valor catastral [2023]: 310.739,23 €

Valor catastral suelo: 155.749,23 €

Valor catastral construcción: 154.990,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
GELO Y TEPA 2009 SL	B85744480	50,00% de propiedad	CL AVE DEL PARAISO 9 28023 MADRID [MADRID]
LU&HANS SL	B88338017	50,00% de propiedad	CL MONASTERIO DE EL PAULAR 13 Pt:E 28049 MADRID [MADRID]

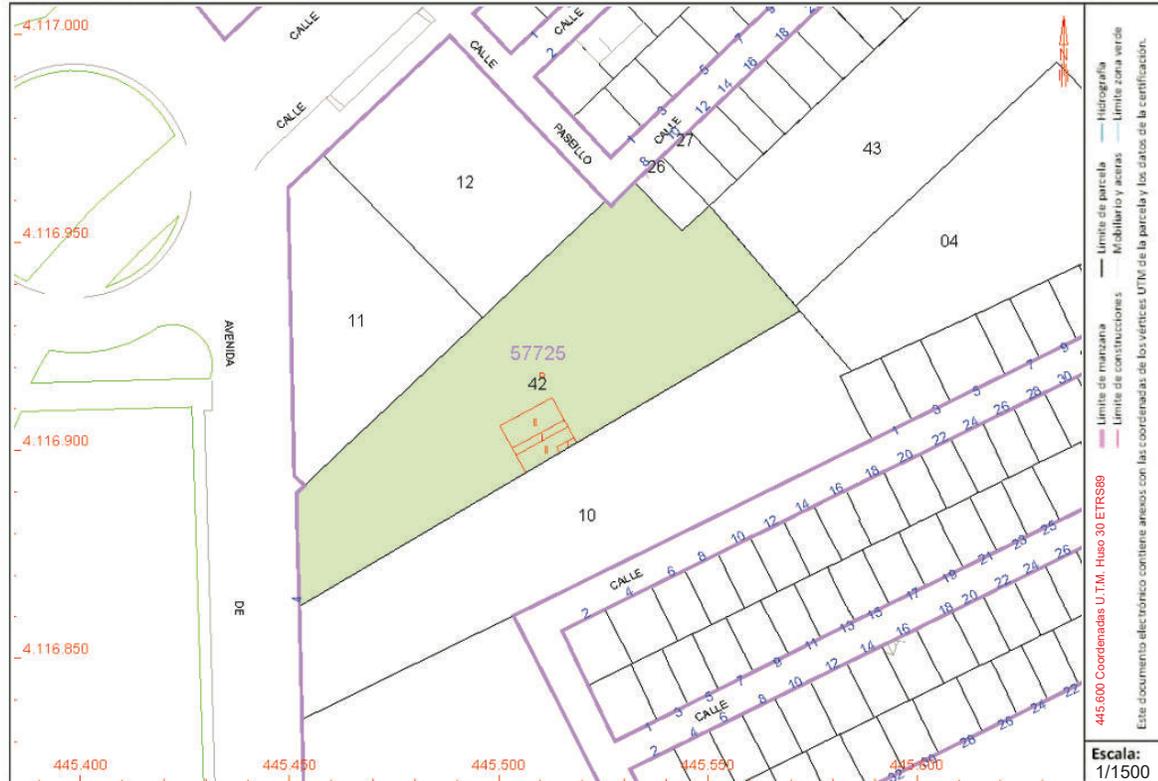
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
/00/01	VIVIENDA	180	/01/01	VIVIENDA	147

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.584 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B85744480 GELO Y TEPA 2009 SL

Finalidad: ADMINISTRATIVA

Fecha de emisión: 22/03/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 599XCXVEKFKF8WTTD (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/03/2023



Hoja 1/3

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 9 de 83



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5772511VG4157B0001SJ

Localización: CL SOL Y SOMBRA 27
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ASOC DE PADRES DE NIÑOS Y ADULTOS AUTISTAS DE	G18033050	AV ARGENTINITA 6 18014 GRANADA [GRANADA]



Referencia catastral: 5772510VG4157B0001EJ

Localización: AV DE LA ARGENTINITA 4
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CAMCAR 2014 SL	B19573492	CT ESCORIAZA 3 Pl:02 Pt:E 18008 GRANADA [GRANADA]



Referencia catastral: 5772512VG4157B0001ZJ

Localización: CL PASEILLO
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ASOC DE PADRES DE NIÑOS Y ADULTOS AUTISTAS DE	G18033050	AV ARGENTINITA 6 18014 GRANADA [GRANADA]



Referencia catastral: 5772526VG4157B0002YK

Localización: CL PASEILLO 8
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SUAREZ ORTEGA EVA MARIA	44294633Z	CL PASEILLO 8 18014 GRANADA [GRANADA]



Referencia catastral: 5772527VG4157B0001FJ

Localización: CL PASEILLO 10 PARCELA 7 A-2
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ARIZA MOLEON ANTONIO CANDIDO	24078683Y	CL PASEILLO 10 18014 GRANADA [GRANADA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: 599XCXVEKFKF8WTTD (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 22/03/2023



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5772542VG4157B0001EJ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5772543VG4157B0001SJ

Localización: AV JUAN PABLO II 23[D]
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
OLIMPO REAL ESTATE SOCIMI S.A.	A87709655	CL GOYA 22 28001 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 5772504VG4157B0001XJ

Localización: AV JUAN PABLO II 23
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
LIDL SUPERMERCADOS SA	A60195278	CL BEAT ORIOL P.I. LA GRANJA 08110 MONTCADA I REIXAC [BARCELONA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: 599XCXVEKFKF8WTTD (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/03/2023



Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Información Registral expedida por:

JOSE ANTONIO RUIZ-RICO DIEZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 - GRANADA

C/ ARANDAS N° 6, 2°
18001 - GRANADA (GR)
Teléfono: 958-290761
Fax: 958-209201

Correo electrónico: granada1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

GELO Y TEPA 2009 SL

con DNI/CIF: B85744480

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **M33MF62**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*



C.S.V.: 218017284BB590D9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 1 de 4

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma
digital



Pág. 12 de 83



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GRANADA NÚMERO 1
NOTA SIMPLE INFORMATIVA

FINCA N°: 103437 **CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 18017000851470**

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Parcela edificable de forma sensiblemente trapezoidal. Tiene una superficie de **CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON DIECINUEVE METROS CUADRADOS**. Condiciones urbanísticas: calificación, equipamiento deportivo privado. APTA PARA LA EDIFICACIÓN. Linda: Norte, parcela de equipamiento C, C2 y calle Paseillo; Sur, parcela de la que se segrega; Este, finca urbana del Camping; y Oeste, Avenida Argentinita. Procede por segregación de la finca registral número 63.817, inscrita al folio 118 del libro 1.105, tomo 1.770.

Referencia catastral: 5772542VG4157B0001EJ
No Coordinado con Catastro

TITULARIDAD

LU&HAS SL, con C.I.F. número B88338017, titular del pleno dominio de **una mitad indivisa** de esta finca en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON ANTONIO MARTÍNEZ DEL MARMOL ALBASINI, GRANADA
N°PROTOCOLO: 961 **DE FECHA:** 02/04/19
INSCRIPCIÓN: 3ª **TOMO:** 2.405 **LIBRO:** 1.740 **FOLIO:** 188 **FECHA:** 07/05/19

GELO Y TEPA 2009 SL, con C.I.F. número B85744480, titular del pleno dominio de **una mitad indivisa** de esta finca en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON ANTONIO MARTÍNEZ DEL MARMOL ALBASINI, GRANADA
N°PROTOCOLO: 961 **DE FECHA:** 02/04/19
INSCRIPCIÓN: 3ª **TOMO:** 2.405 **LIBRO:** 1.740 **FOLIO:** 188 **FECHA:** 07/05/19

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.
INSCRIPCIÓN: 1ª **TOMO:** 2.380 **LIBRO:** 1.715 **FOLIO:** 43 **FECHA:** 21/04/17

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.
NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA INSC/ANOT:** 1 **TOMO:** 2.380 **LIBRO:** 1.715 **FOLIO:** 43 **FECHA:** 21/04/17

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.
NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA INSC/ANOT:** 2 **TOMO:** 2.380 **LIBRO:** 1.715 **FOLIO:** 43 **FECHA:** 23/04/18

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.
NOTA NUMERO: 1 **AL MARGEN DE LA INSC/ANOT:** 3 **TOMO:** 2.405 **LIBRO:** 1.740 **FOLIO:** 188 **FECHA:** 07/05/19



C.S.V.: 218017284BB590D9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 13 de 83



Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación:

NO hay documentos pendientes de despacho

----- Granada a 14 de Diciembre de 2021.-----

Expedida antes de la apertura del Diario.
Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89.
HONORARIOS: #3,64# euros. (IVA incluido).
Número de Arancel: 4.1f

ADVERTENCIA

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 17/02/98; B.O.E.17/02/98).
- 3.- Esta información no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- ?• De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
- ?• Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
- ?• El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios



WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pág. 14 de 83



normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- ?• La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.
- ?• De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GRANADA 1 a día catorce de diciembre del dos mil veintiuno.



(*) C.S.V. : 218017284BB590D9

Servicio Web de Verificación: <https://www.registadores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 218017284BB590D9

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 15 de 83



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 GRANADA.
REGISTRADOR DON JOSÉ ANTONIO RUIZ-RICO DÍEZ.
C/ ARANDAS N° 6, 2°.
18001 GRANADA.
TELÉFONO 958-290761 FAX 958-209201.



Contestación a la petición 276 del Notario de Granada Antonio Martínez del Marmol Albasini.

FINCA N°: 103437 IDUFIR: 18017000851470

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Parcela edificable de forma sensiblemente trapezoidal. Tiene una superficie de CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON DIECINUEVE METROS CUADRADOS. Condiciones urbanísticas: calificación, equipamiento deportivo privado. APTA PARA LA EDIFICACIÓN. Linda: Norte, parcela de equipamiento C, C2 y calle Paseillo; Sur, parcela de la que se segrega; Este, finca urbana del Camping y Oeste, Avenida Argentinita. Procede por segregación de la finca registral número 63.817, inscrita al folio 118 del libro 1.105, tomo 1.770.

Referencia Catastral: NO CONSTA

TITULARIDAD

MARIA ISABEL GARCIA GUILLEN, con N.I.F. número 23.595.626-H, mayor de edad, titular con CARACTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca en virtud de las escrituras de Segregación y Rectificación -esa última otorgada ante el Notario de Granada Don Juan Antonio López Frias el 18 de diciembre de 2017, número 1763 de su protocolo-

AUTORIZANTE: DON MANUEL ROJAS GARCÍA-CREUS, GRANADA
N°PROTOCOLO: 1885 DE FECHA: 05/12/16
INSCRIPCIÓN: 1° TOMO: 2.380 LIBRO: 1.715 FOLIO: 43 FECHA: 21/04/17

CARGAS

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.
INSCRIPCIÓN: 1° TOMO: 2.380 LIBRO: 1.715 FOLIO: 43 FECHA: 21/04/17

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.
NOTA NUMERO: 1 AL MARGEN DE LA INSC/ANOT: 1 TOMO: 2.380 LIBRO: 1.715 FOLIO: 43 FECHA: 21/04/17

- AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES. Durante un plazo igual a 5 años.
NOTA NUMERO: 1 AL MARGEN DE LA INSC/ANOT: 2 TOMO: 2.380 LIBRO: 1.715 FOLIO: 43 FECHA: 23/04/18

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Notas pendientes de despacho.

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Peticiones de información vigentes sobre esta finca.

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Observaciones: Los datos contenidos en esta nota corresponden al cierre del

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8S80

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital





02/04 2019 MAR 7:27 FAX 958 209201 REGISTRO GR N 002/002

Diario del día hábil anterior.
Granada a 2 de Abril de 2019.



UJ3606099

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8S80 La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital





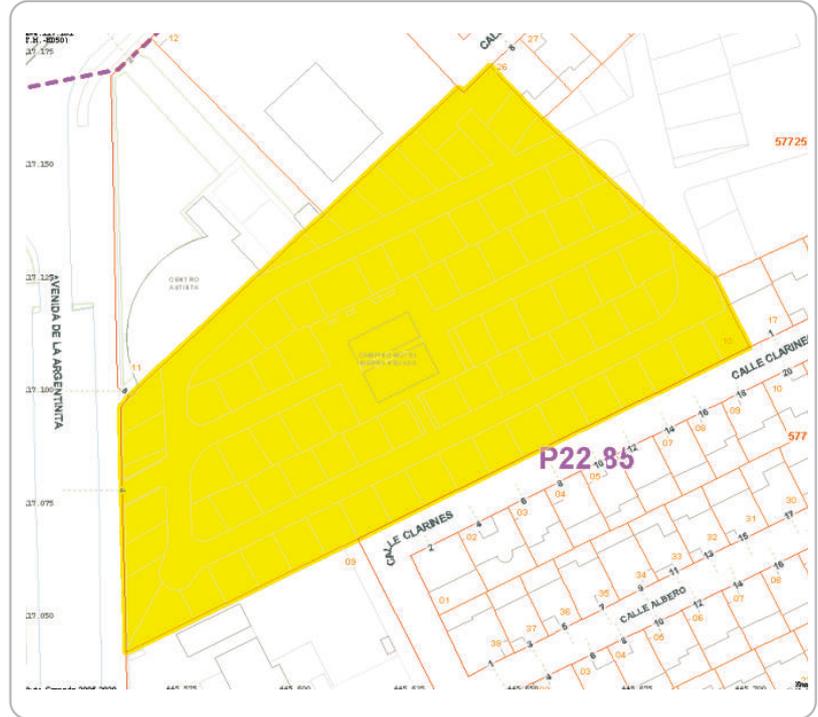
Número de Expediente del AUOL

5863/2020

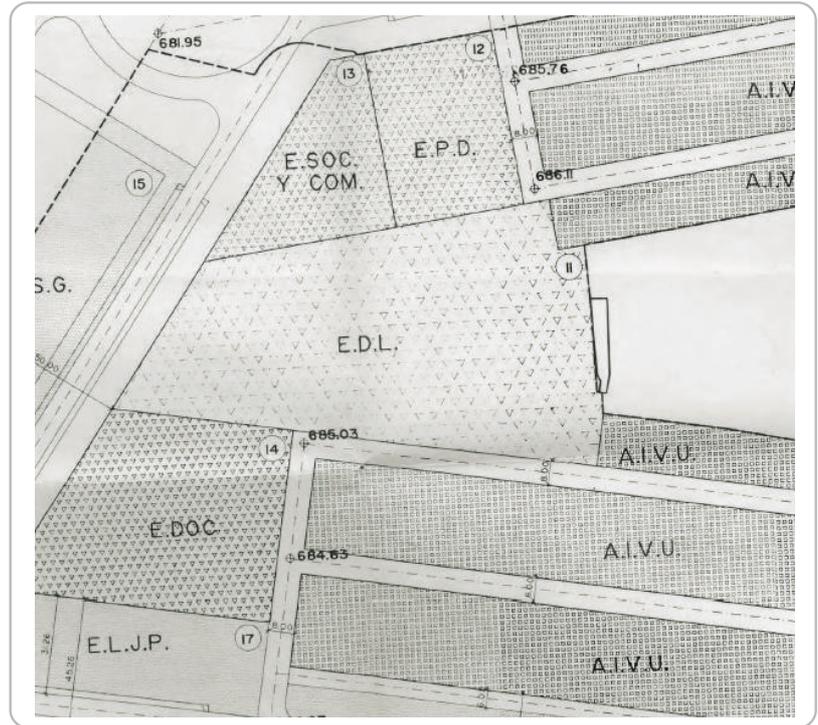
Su Ref.

Página 2/3

5. Plano de Situación



6. Plano de Calificación/Ordenación



Sello:

19/06/2020

Visado Técnico:

JOSE MIGUEL Fecha:

FUENTES 2020.07.01

RAMIREZ - 12:10:43

24115394D +02'00'

Firmado: Jose Miguel Fuentes Ramirez

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital





Número de Expediente de la GMUOs

5863/2020

Su Ref.

Página 3/3

7. Otra documentación gráfica:



8. Observaciones

(*) Artículo referido a "Ordenanzas" del P.G.O.U. de 1985.

Que tanto el art. 1 como el 2 constituyentes de la ordenación del Plan Parcial (Ordenanzas) nos remiten en cuanto a "ordenanzas y "normativa" de aplicación a ala contenida en el documento origen del P.G.O.U. de 1985.

Así pues, respecto a la posibilidad de plantear un "centro asistencial o sanitario de mayores", el PGOU referido, especifica en el art. 1.4.5 de su Normativa y 3.4.2.a de sus Ordenanzas, que para el uso Pormenorizado de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO se establece como característico del mismo (Mínimo 80%) cualquiera de los tipos de Equipamiento. Por tanto es característico el EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL, que de conformidad con el artículo 1.4.5 apartado 5, se define como "servicios asistenciales no sanitarios, con o sin alojamiento de las personas, orientados a v a la población más desprotegida (ancianos, disminuidos psíquicos, niños, ...)".

Por lo expuesto en el párrafo anterior es posible la nueva implantación sobre la parcela interesada de la actividad/uso propuesta. en las condiciones de ordenación expuestas en esta "ficha Urbanística".

No obstante y de forma previa a la nueva implantación posible y propuesta, habrá de justificarse el cumplimiento de las necesidades de equipamiento deportivo en el ámbito del sector de planeamiento parcial denominado "P-22" y que determinará, en cualquier caso, la posibilidad última de tal implantación.

(1)
 E (Edificación) - La ordenación vigente permite ejercer el derecho a edificación a través de la correspondiente Licencia de Edificación.
 U (Urbanización) - Previo al ejercicio del derecho de Edificación se habrá de ejecutar la correspondiente Urbanización.
 G (Gestión) - Previo al ejercicio del derecho de Edificación deberá gestionarse el suelo (Reparcelación, Compensación...) y cumplimentar la etapa de Urbanización.
 P (Planeamiento) - Previo al acto de Edificación, deberá procederse a la ordenación del suelo (Estudio de Detalle, Plan Parcial...), cumplimentar la etapa de Gestión (Reparcelación, Compensación, etc.) y la de Urbanización.
 F (Fuera de ordenación) - En los términos previstos y definidos en la Disposición Adicional Primera de la LOUA (Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía).
 (2)
 En aquellas parcelas ubicadas en el ámbito del PEPRÍ Albaicín vigente, las condiciones fundamentales de ordenación física (Ocupación, retranqueos y número de plantas) se representan en el correspondiente Plano de Alineaciones y Ordenación Física del PEPRÍ, apareciendo los apartados correspondientes en el Informe-Ficha Urbanística con las siglas S/P/O, significando "Según Plano de Ordenación".
 (3)
 En los casos que proceda, las siglas "AACP" se refieren a "Área Arqueológica de Conservación Preferente".
 (4)
 En los términos definidos en el artículo 59 de la LOUA (Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Sello:

19/06/2020

Visado Técnico:
JOSE MIGUEL Fecha:
FUENTES 2020.07.01
RAMIREZ - 12:12:48
24115394D +02'00'
 Firmado: José Miguel Fuentes Ramírez



Código seguro de Verificación : ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/serv...



Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible

Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Granada

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GRANADA
PARA CAMBIO DE USO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO A RESIDENCIAL SINGULAR EN
AVENIDA ARGENTINITA N.º 4 Y 4D. (EXPEDIENTE EAE/2254/2021)**

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.

Conforme a lo establecido en el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto 3/2020, de 3 de septiembre, corresponde a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente.

De conformidad con el artículo 7.1 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, y lo previsto en el artículo 2.3 del 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, modificado por el Decreto 114/2020, de 8 de septiembre, así como en la Disposición Adicional Tercera del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, esta Delegación Territorial Desarrollo Sostenible de la citada Consejería es el órgano ambiental competente para la instrucción y resolución de procedimientos en la provincia de Granada.

Atendiendo a lo anterior, le corresponde a esta Delegación Territorial la formulación del informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

Avda/ Joaquina Eguaras, n.º 2
18013 Granada
Tlf: 958 14 52 00
svpa.gr.cmaot@juntadeandalucia.es



FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCÍA DELGADO	27/10/2021	PÁGINA 1/13
VERIFICACIÓN	640xu877PFIRMA0gadqz9WBN4d1+j	https://ws050.juntadeandalucia.es/validarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4	2021-11-12 16:24:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
2021132400005879	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Código seguro de verificación: FRFBQ2EQB1R404R12RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	15-11-2021/11:49:13	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 1 de 13

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital			

Pag. 22 de 83



2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.1. Objeto del instrumento de planeamiento urbanístico

La innovación tiene como objetivo general cambiar el actual uso fijado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada del año 2000 para las parcelas de la Avenida de la Argentinita nº 4 y 4(D), que es Equipamiento Comunitario Deportivo Privado y se pretende que pase a Residencial Singular.



Localización de la parcela, destacando como presenta fachada a tres viales de Granada. Fuente: Google, 2021.

Las parcelas catastrales afectadas son:

- 5772510VG4157B0001EJ1 Avenida de la Argentinita nº 4 de Granada. Superficie parcela catastral: 4.417 m². Superficie construida: 57 m². Uso principal (s/ catastro): Residencial.
- 5772542VG4157B0001EJ Avenida de la Argentinita nº 4 (D) de Granada. Superficie parcela catastral: 4.584 m². Superficie construida: 327 m². Uso principal (s/ catastro): Residencial.

En la zona se ubicaba el antiguo camping-motel Sierra Nevada.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCÍA DELGADO	27/10/2021	PÁGINA 2/13
VERIFICACIÓN	640xu877PFIRMA0gadqz9WBN4d1+j	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4	2021-11-12 16:24:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
2021132400005879	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/alidar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Código seguro de verificación: FRFBQ2EQB1R404R12RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	15-11-2021/11:49:13	
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SB0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30	
Contiene 1 firma digital			



Se indica que en el vigente PGOU-2000 las parcelas están clasificadas como suelo urbano consolidado en Régimen de Transición y calificadas como Equipamiento Comunitario Deportivo privado, siendo éste un uso pormenorizado obligatorio según lo dispuesto en su artículo 6.1.7.3, necesitando para su transformación a otro uso, que no sea el de uso pormenorizado de equipamiento comunitario, de dominio y explotación pública, o uso pormenorizado de espacios libres, la correspondiente modificación del PGOU.

2.2. Estudio de Alternativas

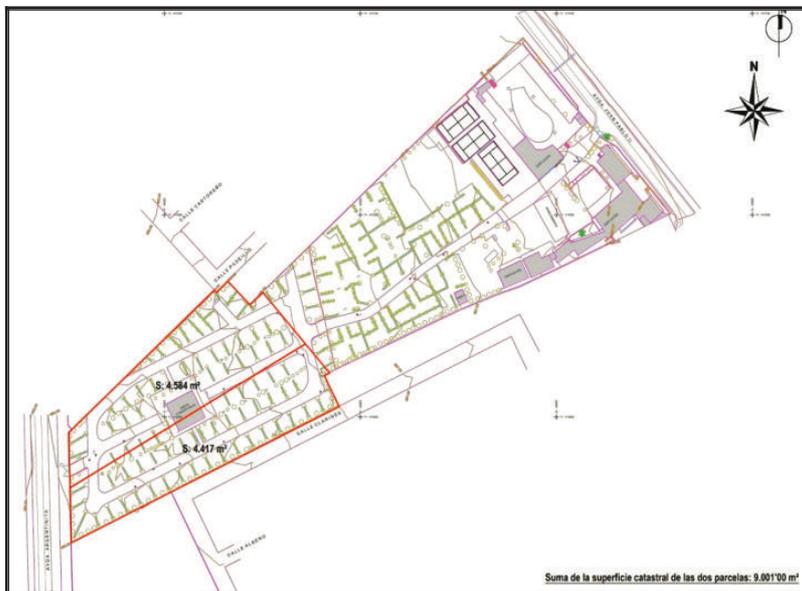
Las alternativas que se analizan en el documento son las que siguen:

Alterativa cero o de no actuación. Mantener el uso de Equipamiento Comunitario Deportivo Privado

Se argumenta que el PGOU-2000 no permite otro uso para las parcelas que el uso de Equipamiento Comunitario Deportivo Privado, siendo esta una opción que a los propietarios de susodicha parcela interés en su momento, pues complementaba las actividades del barrio, así como al uso del contiguo camping-motel que, en su día, era la misma parcela.

Sin embargo, se descarta esta opción indicando que en la actualidad las demandas del barrio han cambiado bastante. Se recoge que hoy se encuentran en él suficientes Equipamientos Comunitarios Deportivos, caso del Gimnasio Inacua o las Pistas Polideportivas Argentinita, distantes apenas unas decenas de metros.

Asimismo, se señala que cesó la actividad del camping-hotel, hoy cerrado, quedando su parcela original subdividida.



FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCÍA DELGADO	27/10/2021	PÁGINA 3/13
VERIFICACIÓN	640xu877PFIRMA0gadqz9WBN4d1+j	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4	2021-11-12 16:24:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
2021132400005879	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Código seguro de verificación: FRFBQ2EQB1R404R12RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	15-11-2021/11:49:13	
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30	
Contiene 1 firma digital			



Alternativa 1. Cambiar el uso de las parcelas a fin de albergar otros usos lucrativos, ya sean terciarios, ya sean residenciales (vivienda en cualquiera de sus calificaciones/ usos pormenorizados)

Se sostiene que la ubicación de las parcelas, insertas en una de las zonas residenciales con más expectativas de Granada, hace que su localización resulte atractiva para la localización de usos residenciales (vivienda) y usos terciarios (comerciales).

No obstante, advierte que contiguo a las mismas recientemente se han venido a instalar dos establecimientos comerciales de gran capacidad, Mercadona y Lidl, que hacen que esta opción haya perdido interés.

Respecto a los usos residenciales de vivienda en cualquiera de sus calificaciones, siendo una opción factible, considera que supondría un incremento en la densidad de vivienda, que implicaría la exigencia de un incremento tanto de dotaciones locales como de sistemas generales.

Alternativa 2. Permitir el cambio del uso de Equipamiento Comunitario Deportivo Privado a Residencial Singular. Alternativa seleccionada

El documento ambiental indica que, como puede apreciarse, las parcelas se encuentran rodeadas de usos residenciales (las unifamiliares contiguas y los edificios plurifamiliares próximos), mientras que la otra mitad coincide con equipamientos diversos con actividades concretas tales como el Centro de la Asociación de padres de niños y adultos autistas de Granada "Autismo Granada" y la guardería infantil "La Gaviota".

En consecuencia, valora que el uso residencial singular es el uso lucrativo que mejor se adapta a esta parte de la ciudad, permitiéndose albergar las distintas opciones de este uso (ver Artículo 6.1.9.3. Usos pormenorizados residenciales: residencial singular y Artículo 6.2.8.- Uso de residencia comunitaria del PGOU-2000 de Granada).



Se propone que los 728,70 m² de cesión de suelo de carácter patrimonial se ubiquen en una parcela independiente situada al Este del ámbito de la Innovación, con fachada a calle Clarines, colindante con viviendas por su derecha.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCÍA DELGADO	27/10/2021	PÁGINA 4/13
VERIFICACIÓN	640xu877PFIRMA0gadqz9WBNd1+j	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4	2021-11-12 16:24:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
2021132400005879	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Código seguro de verificación: FRBQ2EQB1R404R12RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	15-11-2021/11:49:13	
Contiene 1 firma digital		Pag. 4 de 13	

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SB0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30	
Contiene 1 firma digital		Pag. 25 de 83	



Asimismo, se propone que los 786,47 m² de cesión de suelo para dotaciones locales (Equipamiento sin especificar) se ubiquen en una parcela independiente situada al Este del ámbito de la Innovación, con fachada a la calle Paseillo, colindante con viviendas por su izquierda y por su derecha con la parcela de equipamiento deportivo.

El documento considera que con esta opción se cubre la demanda social que existe en esta zona y en Granada en genera de los usos pormenorizados del Residencial Singular, tales como residencias de estudiantes, residencias de mayores, etc.

Análisis de alternativas

La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. Por tanto, la propuesta debe atender a las determinaciones de los informes sectoriales preceptivos, obteniéndose pronunciamiento favorable del órgano autonómico competente en Urbanismo, acorde a lo regulado en el art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. TRAMITACIÓN

La Innovación del PGOU de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular en Avenida Argentinita n.º4 y 4D se corresponde con los instrumentos de planeamiento señalados en el artículo 40.3. de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que ha de ser sometido a 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 30 de junio de 2021, se recibe documentación aportada por el Ayuntamiento, que solicita el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificado.

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 21 de julio de 2021, 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 11 de agosto de 2021 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 Fomento, Infraestructuras y Ordenación Territorio	27/08/2021,03/09/2021
Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico	-
Delegación Territorial de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local	27/09/2021
Consejería de Salud y Familias	-
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	08/10/2021
Diputación Provincial de Granada	-
Ecologistas en Acción	-

Se remite copia de los anteriores informes al Ayuntamiento.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	27/10/2021	PÁGINA 5/13
VERIFICACIÓN	640xu877PFIRMA0gadqz9WBN4d1+j	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4	2021-11-12 16:24:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
2021132400005879	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Código seguro de verificación: FRFBQ2EQB1R404R12RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	15-11-2021/11:49:13	
Contiene 1 firma digital		Pag. 5 de 13	

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30	
Contiene 1 firma digital		Pag. 26 de 83	



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.

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

4.1. Borrador del Plan y Documento Ambiental estratégico

El documento ambiental señala que las parcelas se ubican en plena ciudad de Granada, donde el uso es eminentemente urbano y la cobertura vegetal se limita a la vegetación ornamental de los viales circundantes y las zonas ajardinadas del interior. Considera que toda vez que la innovación afecta exclusivamente a suelo urbano consolidado, no se constata la afectación a ningún dominio público ni zona de servidumbre.

Recoge que los elementos naturales de más valor del ámbito se encuentran en los viales de acceso a la parcela y en las zonas ajardinadas del interior (antiguo parcelario del camping-motel Sierra Nevada). En estas proliferan especies de rápido crecimiento e importante copa globosa, tal y como correspondía a la actividad a la que prestaban servicio, fundamentalmente sombra para las parcelas del camping. En este sentido las especies predominantes son olmos de bola (*Ulmus minor umbracalifera*), moreras comunes (*Morus alba*), moreras papeleras (*Broussonetia papyrifera*) y chopos (*Populus alba*). Considera que todos ellos se encuentran en un estado algo salvaje, como consecuencia del abandono de las labores de mantenimiento al que se veían sometidos cuando funcionaba el camping.

Respecto a la afección a elementos culturales Las parcelas se inscriben en una de las zonas de más reciente crecimiento urbanístico de Granada, habiendo sido históricamente zonas de cultivos periurbanos. En consecuencia, determina que no se localizan en las inmediaciones elementos de interés cultural, ni se espera que en su subsuelo se hallen elementos arqueológicos que pudieran verse afectados.

En el análisis de la compatibilidad con usos actuales, sostiene que es evidente que la edificación de las parcelas afectará a la configuración actual del espacio interior de las mismas, o sea a las zonas ajardinadas/arbolladas hoy abandonadas, compartimentadas en los espacios acotados para caravanas, autocaravanas y tiendas de acampada, organizadas en torno a la mínima estructura del viario interno del camping. No obstante, detalla que considerada la edificabilidad resultante de esta innovación y la tipología edificatoria prevista, cabe esperar que buena parte de esta vegetación/arbollado pueda integrarse dentro de los espacios libres de edificación que resulten de la ordenación arquitectónica que se deriven de la aplicación de la normativa del uso residencial singular que se pretende. Dado que la vegetación existente puede verse afectada por las obras y ser necesaria su sustitución para evitar la proliferación de plagas y enfermedades en los ejemplares debilitados, en las nuevas plantaciones se deberá contribuir a la adaptación al cambio climático y la movilidad sostenible, promoviendo el arbollado de alineación o de sombra.

También se valora la compatibilidad con usos colindantes que son: residencial unifamiliar adosado al noreste (organizado en torno al vial Calle Paseillo) y al sureste (organizado en torno al vial Calle Clarines), ambas con acceso a las parcelas; dos centros comerciales al este (Mercadona y Lidl); una guardería infantil privada al suroeste (La Gaviota); un paseo bulevar al oeste (Avenida de la Argentinita) con acceso al Metro de Granada; y un equipamiento público con cesión a 75 años a una asociación sin ánimo de lucro (Asociación de padres de niños y adultos autistas de Granada) al noroeste. En relación a los residenciales el Residencial Singular previsto lo estima plenamente compatible; con los comerciales indica que no cabe esperar incompatibilidades, pues entrambos se localiza un patio interior que dispararía cualquier incidencia; con los dos servicios sociales vecinos señala que la propuesta podría incluso entrar en sinergia a partir de las cesiones que se derivarían de la actuación; mientras que en relación a los viales preexistentes mantiene que la propuesta es claramente positiva, por cuanto que ofrecen nuevas oportunidades de acceso a las parcelas.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	27/10/2021	PÁGINA 6/13
VERIFICACIÓN	640xu877PFIRMA0gadqzz9WBN4d1+j	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4	2021-11-12 16:24:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
2021132400005879	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Código seguro de verificación: FRFBQ2EQB1R404R12RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	15-11-2021/11:49:13	
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital			



En el análisis de la afección por riesgos, se señala que el principal riesgo del municipio es el sísmico, como en cualquier otra parte de la Vega de Granada, por lo que adoptando las obligatorias medidas sismorresistentes para instalaciones se mitigará su efecto. Considera que el riesgo de inundabilidad es nulo, por cuanto que cualquier cauce que pudiera afectar a la parcela se encuentra perfectamente integrado en la red de saneamiento de la ciudad.

Estima que la propuesta no supondrá afección acústica alguna, por cuanto que de lo que se trata es de regularizar los usos residenciales que se caracterizan precisamente por muy baja emisión sonora, como corresponde al hecho de que buena parte de ellos se dediquen a residenciales de baja densidad. Según estas circunstancias, la zona se asimilará al área acústica de tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, siendo su índice de ruido diario de 65 decibelios, el vespertino 65 y el nocturno 55.

Sobre las posibles afecciones lumínicas estima que por lo general las zonas con usos residenciales no suponen focos lumínicos de intensidad en sí mismas. Además, como el cambio de uso de Equipamiento Comunitario Deportivo Privado a Residencial Singular puede que incluso favorezca la reducción de los lúmenes emitidos, se espera que no sólo no se produzca un incremento sustancial de estas afecciones, sino que se aminoren respecto a las previsiones iniciales. En consecuencia, siguiendo las determinaciones de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se catalogan éstas como Zonas E3. Áreas de brillo o luminosidad media: Zonas urbanas residenciales, donde las calzadas (vías de tráfico rodado y aceras) están iluminadas.

El documento ambiental estratégico también considera que el impacto de la propuesta sobre el cambio climático y el paisaje será compatible.

Por último precisa que a la innovación no le afectan el dominio público de carretera alguna y que las zonas de afección del Metro de Granada, que discurre por la Avenida de la Argentinia, tiene ya asignadas sus correspondientes bandas y retranqueos.

4.2. Resultado de las Consultas

Se analizan las distintas afecciones sectoriales, atendiendo al resultado de las consultas efectuadas.

Ordenación del territorio y urbanismo

El informe de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha de 3 de septiembre de 2021, recoge que los instrumentos de planificación territorial que afectan a este municipio, sin perjuicio del resto de planes sectoriales, que deberán considerarse, en la medida que le sean aplicables, para el proyecto que se pretende realizar y dada la localización en la que se proyecta son el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTAY) y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG).

Asimismo, establece que deberán tenerse en cuenta, en la medida que sean aplicables, entre otros:

- Estrategia Andaluza del Paisaje.
- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.
- Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible. Agenda 21
- Estrategia Andaluza del Cambio Climático.

Para la aprobación definitiva de la propuesta debe obtenerse pronunciamiento favorable del órgano autonómico competente en Urbanismo, acorde a lo regulado en el art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	27/10/2021	PÁGINA 7/13
VERIFICACIÓN	640xu877PFIRMA0gadqz9WBN4d1+j	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4	2021-11-12 16:24:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
2021132400005879	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Código seguro de verificación: FRFBQ2EQB1R404R12RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	15-11-2021/11:49:13	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 7 de 13

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8S80		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital			

Pag. 28 de 83



Dominio Público Hidráulico

La respuesta a las consultas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha de 8 de octubre de 2021, recoge que el ámbito de la propuesta queda fuera de zona inundable incluso para periodos de retorno de 500 años, sin que se afecte a cauce público. Respecto a la demanda de agua, se indica que la Innovación no supone modificaciones significativas en la demanda de agua ni implica un incremento del volumen previsible de efluentes.

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.

Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, tras la Aprobación Inicial 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.

Vías Pecuarias, Montes Públicos y Espacios Naturales Protegidos

Analizada la documentación aportada, no se detecta afección a Espacios Naturales Protegidos, terrenos forestales ni vías pecuarias clasificadas. La propuesta no podrá afectar a vías pecuarias, conforme a lo establecido en la legislación sectorial, Ley 3/1.995, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1.998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Biodiversidad, geodiversidad y paisaje

Acorde al documento ambiental estratégico, la propuesta, en suelo urbano del interior de la ciudad de Granada, no tiene afecciones significativas sobre la biodiversidad, geodiversidad o paisaje. No obstante, en las propuestas de ajardinamiento del ámbito deben considerarse las siguientes Estrategias y Planes para la mejora de la biodiversidad y paisaje en las ciudades;

- Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas.
- Acuerdo de 12 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, que aprueba el Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, una estrategia de infraestructura verde.
- Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras.
- Estrategia Nacional para la Conservación de los Polinizadores, aprobada por la Conferencia Sectorial de Medio Ambiente de 21 de septiembre de 2020.
- Estrategia de Paisaje de Andalucía, aprobada en Consejo de Gobierno el 6 de marzo de 2012.
- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.
- Programa Ciudad sostenible de la Junta de Andalucía

Se debe apostar por una jardinería sostenible, seleccionando alternativas en las que se minimice el consumo de energía, se optimice el consumo de agua, se generen pocos residuos y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos. Las zonas verdes deben fomentar la biodiversidad, potenciándose su capacidad de albergar múltiples especies de flora y fauna. El diseño y la gestión contribuirán al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica. Asimismo, se deberá garantizar la seguridad de los ajar-

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	27/10/2021	PÁGINA 8/13
VERIFICACIÓN	640xu877PFIRMA0gadqz9WBN4d1+j	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4	2021-11-12 16:24:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
2021132400005879	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Código seguro de verificación: FRFBQ2EQB1R404R12RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	15-11-2021/11:49:13	
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital			



dinamientos, promoviéndose la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.

Se recomienda la implementación de un plan de gestión del arbolado urbano y de las zonas verdes municipales, en el que se aborden las anteriores cuestiones, así como el adecuado tratamiento de los residuos vegetales, minimizando los perjuicios derivados de los mismos.

Cultura

En materia de bienes culturales, el artículo 29.3 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico recoge que los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos.

Turismo

El informe del Servicio de Turismo, de fecha de 27 de septiembre de 2021, recoge que la actuación debe basarse en criterios de sostenibilidad y de máximo respeto y preservación del medio ambiente y de los recursos naturales y culturales de los distintos destinos turísticos, tal y como se establece en el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Plan Meta 2027, contribuyendo así a la mejora de la competitividad del sector turístico andaluz. Todo ello, con el respeto más absoluto a los valores medio-ambientales de la zona, que forman parte de su atractivo, y a la imposición de los más estrictos parámetros medio-ambientales a las empresas para minimizar el impacto de las mismas sobre el medio, tal y como propugna la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía en su artículo 1.1d).

Salud

La Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía y el 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, establecen que se someterán a Evaluación de Impacto sobre la Salud los instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3 del anterior Decreto y en los términos previstos por el artículo 19.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la valoración del impacto sobre la salud debe estar incluida en la Memoria del instrumento de planeamiento, y deberá someterse a pronunciamiento de la Consejería con competencias en materia de salud.

Contaminación acústica

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, del Ruido, 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, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas.

Según la Disposición transitoria tercera del Reglamento, hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiéndose por éste el uso que, correspondiéndose a uno de los establecidos en el Reglamento, suponga un porcentaje mayor al resto de usos considerados en dicha área.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	27/10/2021	PÁGINA 9/13
VERIFICACIÓN	640xu877PFIRMA0gadqz9WBN4d1+j	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4	2021-11-12 16:24:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
2021132400005879	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Código seguro de verificación: FRFBQ2EQB1R404R12RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	15-11-2021/11:49:13	
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	15-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital			



Por otro lado, y conforme al artículo 25.2 del Reglamento la asignación de usos globales y usos pormenorizados del suelo en los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará por el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en el Reglamento. Y conforme a lo previsto en el artículo 28.4 del Reglamento, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico (residencial, administrativo y de oficinas, sanitario y educativo o cultural), se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, del tráfico rodado.

Se deberá contemplar la aplicación de las medidas en materia de prevención de la contaminación acústica previstas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en relación a la intervención administrativa sobre emisores acústicos y el otorgamiento de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, que no podrán concederse si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas. Por el Ayuntamiento se deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones. El otorgamiento de las licencias de primera ocupación estará condicionado al cumplimiento de esta prescripción.

Contaminación lumínica

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 régimen previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, para la contaminación lumínica es de aplicación a las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Contaminación atmosférica. Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Granada y Área Metropolitana

El 10 de marzo de 2014 se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Granada y Área Metropolitana, que engloba al término municipal. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, en aquellos municipios cuyo territorio esté incluido en el ámbito de aplicación de un Plan de mejora de la calidad del aire o de un Plan de acción a corto plazo, el contenido de dichos planes será determinante para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio. Si tales instrumentos contradicen o no recogen el contenido de estos planes, tal decisión deberá motivarse y hacerse pública conforme a lo dispuesto en el artículo 16.6 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre.

Este plan tiene su origen, entre otros motivos, en la constatación de la elevada contaminación del aire del entorno de la ciudad de Granada por partículas en suspensión. El Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Granada y Área Metropolitana debe considerarse en el diseño del planeamiento de desarrollo.

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

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	27/10/2021	PÁGINA 10/13
VERIFICACIÓN	640xu877PFIRMA0gadqz9WBND1+j	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4	2021-11-12 16:24:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
2021132400005879	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Código seguro de verificación: FRFBQ2EQB1R404R12RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	15-11-2021/11:49:13	
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital			



Cambio climático

Deberán atenderse asimismo las determinaciones de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía y la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, posibilitándose que el planeamiento propuesto contribuya a reducir las necesidades de movilidad, al fomento transporte público, infraestructuras de suministro energético y optimización del aprovechamiento energético de los edificios.

El planeamiento de desarrollo debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático.

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

Los criterios para determinar si un plan sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria a causa de sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente, 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).
- 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:
 - a) Las características naturales especiales.
 - b) Los efectos en el patrimonio cultural.
 - c) La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
 - d) La explotación intensiva del suelo.
 - e) Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	27/10/2021	PÁGINA 11/13
VERIFICACIÓN	640xu877PFIRMA0gadqzz9WBN4d1+j	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4	2021-11-12 16:24:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
2021132400005879	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Código seguro de verificación: FRFBQ2EQB1R404R12RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	15-11-2021/11:49:13	
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital			



No se prevén afecciones relevantes sobre elementos con figuras de protección ambiental, ni resulta significativa la medida en que establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

Se considera que el plan no influye de modo relevante en otros planes o programas de carácter ambiental, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

Respecto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, no se estima probable que la propuesta genere efectos significativos sobre los valores naturales. No se afecta a espacios naturales protegidos ni los efectos tienen carácter transfronterizo.

En el análisis de la documentación se constata la escasa magnitud y alcance espacial de los efectos del Plan, sin que se haya señalado la presencia de afecciones significativas derivadas de su implantación.

En conclusión, mediante el cumplimiento de la legislación sectorial de carácter ambiental y de las condiciones que se recogen en este informe ambiental estratégico, no se prevén impactos negativos relevantes relacionados con la implantación del Plan que determinen su posterior sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

6. CONDICIONADO

La Innovación objeto de este expediente deberá cumplir los siguientes requisitos o condiciones:

- A. 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.
B. 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.
C. El planeamiento de desarrollo debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático.

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,

Table with 4 columns: FIRMADO POR, MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO, 27/10/2021, PÁGINA 12/13. VERIFICACIÓN, 640xu877PFIRMA0gadqz9WBN4d1+j, https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

Table with 3 columns: ÁMBITO- PREFIJO, CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN, FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO. ORVE, ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4, 2021-11-12 16:24:33. N° registro, DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN, Validez del documento. 2021132400005879, https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/servicio_csv_id/10/, Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Complex block containing verification code FRFBQ2EQB1R404R12RF6, signature AYUNTAMIENTO DE GRANADA, date 15-11-2021/11:49:13, and a QR code. Includes text: 'Código seguro de verificación...', 'Firmado por...', 'Contiene 1 firma digital', and 'Pag. 12 de 13'.

Complex block containing verification code CSEER48Q95QH06QJ8SBO, signature COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL, date 16-01-2024 13:26:30, and a QR code. Includes text: 'Código seguro de verificación...', 'Firmado por...', 'Contiene 1 firma digital', and 'Pag. 33 de 83'.



Código seguro de Verificación : ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/validar/serv...>



Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible

Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Granada

DETERMINA

Que la "Innovación del PGOU de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular en Avenida Argentinita n.º4 y 4D" no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

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.

EL DELEGADO TERRITORIAL
Manuel Francisco García Delgado

FIRMADO POR	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	27/10/2021	PÁGINA 13/13
VERIFICACIÓN	640xu877PFIRMA0gadqz9WBN4d1+j	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

ÁMBITO- PREFIJO	CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN	FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO
ORVE	ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4	2021-11-12 16:24:33
Nº registro	DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN	Validez del documento
2021132400005879	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida/alidar/servicio_csv_id/10/	Copia electrónica auténtica



ORVE-5f4f-a26b-f2e2-7d93-a6ed-6263-e012-46a4

Código seguro de verificación: FRFBQ2EQB1R404R12RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	AYUNTAMIENTO DE GRANADA	15-11-2021/11:49:13
Contiene 1 firma digital		



Pag. 13 de 13

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital		



Pag. 34 de 83

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Anuncio de 27 de enero de 2022, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Granada, por el que se hace público Informe Ambiental Estratégico de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular que se cita, en el término municipal de Granada.

Conforme a lo previsto en el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se hace público informe ambiental estratégico, de 27 de octubre de 2021, Innovación del PGOU de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular en Avenida Argentinita, núm. 4 y 4D (Expte EAE: 2254/2021), término municipal de Granada (Granada). El contenido íntegro del informe ambiental estratégico estará disponible en la web de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (<http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/daepu/>)

Granada, 27 de enero de 2022.- El Delegado, Manuel Francisco García Delgado.

00254680

D



Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 35 de 83



Seleccione un municipio

ES



Contacta

Selecciona el motivo de contacto

Motivo *

Consulta servicio agua

Datos personales

Para darte una atención más personalizada, necesitamos que nos facilites los siguientes datos. Si eres un usuario registrado, esta información se rellena automáticamente.

Documento de identidad *

24202848v

DNI, NIE, Pasaporte o CIF

Nombre y apellidos *

GABRIEL JESUS FERENÁNDEZ ADARVE

Email *

gfadarve@gmail.com

Teléfono móvil *

+34 ▾ 606968519

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 36 de 83



Datos del contrato

Por favor, facilítanos la dirección sobre la que quieres realizar la gestión

Comunidad autónoma *

ANDALUCIA

Provincia *

GRANADA

Municipio *

GRANADA

Localidad *

GRANADA

Dirección *

Avenida de la Argentinita 4 y 4D

Tu consulta

Consulta *

En relación al ESTUDIO DE ORDENACIÓN en la Avenida de la Argentinita nº 4-4D de Granada, (Exp. Municipal 10337/2021) que se está tramitando en el Ayuntamiento de Granada. Para su correcta tramitación conforme al Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre LISTA, es necesario conocer las redes de suministros que existen en el viario que bordea al ámbito que se va a ordenar

Solicitud de información a EMASAGRA : 20230210_Solicitud a Emasagra.pdf
Eliminar

Adjuntar archivos

Te informamos que EMPRESA MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE GRANADA S.A. tratará tus datos personales con la finalidad de tramitar la gestión que solicites. Puedes acceder a tus datos, solicitar que te modifiquen o supriman, pedir que limitemos el tratamiento, ejercer el derecho a la portabilidad u oponerte al tratamiento en determinados supuestos completando el formulario disponible en el Contáctanos (/contacta?motivo=5). Conoce toda la información relativa al tratamiento de tus datos personales en la Política de protección de datos (/proteccion-de-datos) correspondiente al municipio sobre el que efectúas el trámite.



Enviar



(<http://www.bequal.es/>)



([http://certiaccesibilidad.technosite.es/recursos/certificado.aspx?](http://certiaccesibilidad.technosite.es/recursos/certificado.aspx?codigo=wgejmqjymzcozdixetts866601076WGEJMQJYMZCOZDIXETTSQ)

[codigo=wgejmqjymzcozdixetts866601076WGEJMQJYMZCOZDIXETTSQ](http://certiaccesibilidad.technosite.es/recursos/certificado.aspx?codigo=wgejmqjymzcozdixetts866601076WGEJMQJYMZCOZDIXETTSQ))



([https://www.emasagra.es/-/emasagra-premiada-con-el-distintivo-elegido-servicio-de-](https://www.emasagra.es/-/emasagra-premiada-con-el-distintivo-elegido-servicio-de-atenci%C3%B3n-al-cliente-del-a%C3%B1o-)

[atenci%C3%B3n-al-cliente-del-a%C3%B1o-](https://www.emasagra.es/-/emasagra-premiada-con-el-distintivo-elegido-servicio-de-atenci%C3%B3n-al-cliente-del-a%C3%B1o-))

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene l firma digital



Gabriel J. Fernández Adarve, Arquitecto colegiado nº 3101 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, Tfno.: 606 968519. Correo electrónico: gfadarve@gmail.com, en representación de las mercantiles

CAMCAR 2014 SL, CIF B19573492, cuesta de Escoriaza n.º 3, 2.º Puerta E, 18008-Granada, propietaria de la parcela 5772510VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n.º 4 de Granada

GEO Y TEPA 2009 SL, B85744480, calle Ave del Paraíso n.º 9, 28023-Madrid, copropietaria de la parcela 5772542VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n.º 4 (D) de Granada.

LU&HANS SL, B88338017, calle Monasterio de El Paular, 13-E, 28049-Madrid, copropietaria de la parcela 5772542VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n.º 4 (D) de Granada.

EXPONE

Dichas mercantiles son las promotoras de un **ESTUDIO DE ORDENACIÓN en la Avenida de la Argentinita n.º 4-4D de Granada**, (Exp. Municipal 10337/2021) que se está tramitando en el Ayuntamiento de Granada. Para su correcta tramitación conforme al Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre LISTA, es necesario conocer las redes de suministros que existen en el viario que bordea al ámbito que se va a ordenar. Por ello, en su nombre:

SOLICITO A

EMASAGRA como compañía suministradora de ABASTECEIMIENTO y de SANEAMIENTO que informe o, en su caso, certifique que la capacidad de sus redes es suficiente para dar servicio a los nuevos usos propuestos, tanto a espacios libres públicos como a la edificación residencial resultante de la actuación urbanística, es decir:

- En la **Avenida de la Argentinita, 4**: las necesarias para las acometidas que puedan servir a un edificio de 10.898 m²t de residencia de estudiantes (asimilable a 100 viviendas).
- En la **calle Clarines**: las necesarias para las acometidas que puedan servir a un edificio residencial de 1000 m²t como máximo (residencial plurifamiliar de 10 viviendas).
- En la **calle Paseillo**: las necesarias para las acometidas que puedan servir al espacio libre público que se ha previsto de 3.052 m² y que incluye un espacio libre ajardinado (EL1) con 105 árboles con una superficie de 1.601 m².



Ámbito ordenado sobre ortofoto y cartografía catastral

Granada, 10 de febrero de 2023

FERNANDEZ ADARVE GABRIEL JESUS - 24202848V

Firmado digitalmente por FERNANDEZ ADARVE GABRIEL JESUS -
24202848V
Fecha: 2023.02.10 21:51:04 +01'00'

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 39 de 83



Gabriel J. Fernández Adarve, Arquitecto colegiado nº 3101 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, Tfno.: 606 968519. Correo electrónico: gfadarve@gmail.com, en representación de las mercantiles

CAMCAR 2014 SL, CIF B19573492, cuesta de Escoriaza n.º 3, 2.º Puerta E, 18008-Granada, propietaria de la parcela 5772510VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n.º 4 de Granada

GELO Y TEPA 2009 SL, B85744480, calle Ave del Paraíso n.º 9, 28023-Madrid, copropietaria de la parcela 5772542VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n.º 4 (D) de Granada.

LU&HANS SL, B88338017, calle Monasterio de El Pualar, 13-E, 28049-Madrid, copropietaria de la parcela 5772542VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n.º 4 (D) de Granada.

EXPONE

Dichas mercantiles son las promotoras de un **ESTUDIO DE ORDENACIÓN en la Avenida de la Argentinita n.º 4-4D de Granada**, (Exp. Municipal 10337/2021) que se está tramitando en el Ayuntamiento de Granada. Para su correcta tramitación conforme al Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre LISTA, es necesario conocer las redes de suministros que existen en el viario que bordea al ámbito que se va a ordenar. Por ello, en su nombre:

SOLICITO A

E-Distribución (ENDESA) como compañía suministradora de ELECTRICIDAD que informe o, en su caso, certifique que la capacidad de sus redes es suficiente para dar servicio a los nuevos usos propuestos, tanto a espacios libres públicos como a la edificación residencial resultante de la actuación urbanística, es decir:

- En la **Avenida de la Argentinita, 4**: las necesarias para las acometidas que puedan servir a un edificio de 10.898 m²t de residencia de estudiantes (asimilable a 100 viviendas).
- En la **calle Clarines**: las necesarias para las acometidas que puedan servir a un edificio residencial de 1000 m²t como máximo (residencial plurifamiliar de 10 viviendas).
- En la **calle Paseillo**: las necesarias para las acometidas que puedan servir al espacio libre público que se ha previsto de 3.052 m² y que incluye un espacio libre ajardinado (EL1) con 105 árboles con una superficie de 1.601 m².



Ámbito ordenado sobre ortofoto y cartografía catastral

Granada, 10 de febrero de 2023

FERNANDEZ ADARVE GABRIEL
JESUS - 24202848V

Firmado digitalmente por FERNANDEZ ADARVE
GABRIEL JESUS - 24202848V
Fecha: 2023.02.10 21:50:06 +01'00'

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 40 de 83





GABRIEL FERNANDEZ ADARVE <gfadarve@gmail.com>

Consulta/Solicitud

1 mensaje

noreply_messaging@areaclientes.agbar.net <noreply_messaging@areaclientes.agbar.net>
Para: gfadarve@gmail.com

15 de febrero de 2023, 8:41



COMUNICADO DE SU
COMPAÑÍA DE AGUA



Apreciado/a cliente,

En relación a su consulta, acusamos recibo de su solicitud y damos traslado para su trámite.

No dude en ponerse en contacto con nosotros en caso de necesitar cualquier otra aclaración.

Un cordial saludo.

Servicio de Atención al Cliente



Esta comunicación no contiene información comercial, es información relacionada con tu servicio de agua. Este mensaje y sus archivos adjuntos remitidos por EMASAGRA están dirigidos exclusivamente a su destinatario pudiendo contener información confidencial. No está permitida su comunicación, reproducción o distribución. Si no eres el destinatario final, por favor, elimínalo y notifícalo al remitente.

Puedes encontrar toda la información sobre el tratamiento de datos en la Política de Privacidad de EMASAGRA disponible en la página Web. Si tienes alguna duda sobre el tratamiento de tus datos personales, quieres ejercitar algún derecho, cambiar tus datos de contacto o no deseas recibir más comunicaciones,

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=73d9d0d6a6&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1757881969760082749&simpl=msg-f%3A175788...> 1/2

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



puedes tramitarlo por medio de la sección [contáctanos de la web](#).

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=73d9d0d6a6&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1757881969760082749&simpl=msg-f%3A175788...> 2/2

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30



Contiene l firma digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Expte. nº: 10337/2021

Asunto: Estudio de Ordenación para cambio de uso en Avda. Argentinita, nº 4 y 4D.

NOTIFICACIÓN ACUERDO JGL

Por la presente le comunico a Vd. que la Junta de Gobierno Local, mediante acuerdo de fecha 10 de marzo de 2023, aprobó inicialmente el Estudio de Ordenación arriba referenciado, que literalmente dice:

"Visto expediente núm. 10.337/2021 de Urbanismo relativo a la **aprobación del Proyecto e inicial del estudio de ordenación para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial plurifamiliar uso compatible/alternativo con residencial singular en Avda. Argentinita, nº 4-4D.**

En relación al expediente de la Dirección General de Urbanismo núm. 10337/2021, respecto a estudio de ordenación en Avda. Argentinita, nº 4-4D, de conformidad con la normativa urbanística vigente, los documentos técnicos, así como los informes técnicos, jurídico y sectoriales que obran en el expediente, informa a la Junta de Gobierno Local de lo siguiente:

Con fecha de registro de entrada 4 de junio de 2021, D. Gabriel Jesús Fernández Adarve, en representación de Camcar 2014, S.L., Gelo y Tapa 2009, S. L. y Lu&Hans, S.L., presenta solicitud relativa a tramitación de innovaciones del Plan general de ordenación urbana (PGOU) y del Plan parcial P-22, para cambio de uso deportivo privado a residencial singular, en Avda. Argentinita, nº 4-4D, acompañada de documentación técnica, ambiental y acreditativa de la representación aludida.

Remitida la documentación referida, la Administración autonómica competente en materia de medio ambiente, con fecha 27 de octubre de 2021, emite informe ambiental estratégico relativo a la innovación del PGOU planteada.

Con motivo de posteriores actuaciones diversas del interesado, se dictan correlativos actos administrativos y se emiten informes técnicos por el Jefe de Servicio de planeamiento no protegido, fechados los días 27 de abril, 31 de mayo y 11 de agosto de 2022.

A través del sistema ORVE, con fecha de registro de salida 18 de enero de 2023, se remite a la Administración autonómica competente consulta previa de evaluación de impacto en la salud relativa a la pretendida innovación del PGOU, de conformidad con lo solicitado por el interesado y la documentación aportada.

Con fecha de registro de entrada 19 de enero de 2023, el interesado solicita continuar los trámites por la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y acompaña para ello estudio de ordenación para actuación de transformación urbanística de mejora urbana para el cambio de uso urbanístico pretendido inicialmente.

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	Pag. 1 de 17



Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	Pag. 43 de 83





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

En el resumen ejecutivo contenido en el estudio de ordenación presentado, se indica, entre otros:

a) Área homogénea y ámbito: parcelas catastrales 5772510VG4157B0001EJ y 5772542VG4157B0001EJ, sitas en Avda. Argentinita, nº 4 y 4D.

b) Objetivo: cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial plurifamiliar uso compatible/alternativo con residencial singular.

c) No se recoge previsión sobre suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.

Con fecha 23 de febrero de 2023, el Jefe de Servicio de planeamiento no protegido emite informe donde expone:

"Con fecha 4 de junio de 2021 se solicitó por parte de D. Gabriel Gabriel Jesús Fernández Adarve, en representación de las mercantiles CAMCAR 2014 SL, GELO Y TEPA 2009 SL y LU&HANS SL, modificación del PGOU en las parcelas sitas en avenida de la Argentinita 4-4D para su cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular, presentando junto con la solicitud el borrador de la Innovación del PGOU y el Documento Ambiental Estratégico. Con fechas 12 de abril y 22 de julio de 2022 se presentaron nueva documentación en contestación a los informes técnicos realizados tanto por la Subdirección de Planeamiento del Ayuntamiento de Granada como por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Con fecha 23 de diciembre de 2021 entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y con fecha 23 de diciembre de 2022 entró en vigor el Reglamento General que la desarrolla.

La disposición transitoria tercera de la LISTA dispone que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley pueden tramitarse conforme a las determinaciones de ésta, siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental por no verse afectado su contenido. También en la disposición transitoria tercera del Reglamento de la LISTA se establece que en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa.

Con fecha 15 de noviembre de 2021 se recibió informe suscrito por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en el que se determina que la modificación propuesta no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

Con fecha 27 de diciembre de 2022 se solicita el cambio del procedimiento a la LISTA y con fechas 19 de enero y 10 de febrero de 2023 se presenta la documentación necesaria (Estudio de Ordenación) para su aprobación.

La actuación de mejora urbana propuesta se justifica y motiva en que con la nueva ordenación se generaría en el actual solar, en el cual nunca se desarrolló el uso deportivo

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	Pag. 2 de 17



Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	Pag. 44 de 83





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

y que actualmente se encuentra en situación de abandono, una parcela de uso residencial comunitario en el cual se prestaría un servicio social, una parcela residencial municipal y se crearían un sistema general y local de espacios libres que comunicaría las dos agrupaciones de viviendas unifamiliares (una con acceso a través de la calle Sol y Sombra y otra con acceso por la Av. Luis Miranda Dávalos) actualmente sin comunicación entre ellas por la barrera física que supone las parcelas objeto del Estudio de Ordenación, permeabilizando la zona y generando por un lado una zona de esparcimiento, reposo y ocio de la población y, por otro, un sistema de movilidad peatonal y transporte no motorizado que fomente el desplazamiento a pie a través de un recorrido confortable desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire y del confort acústico.

En el Estudio de Ordenación presentado se delimita el área homogénea sujeta a la actuación de mejora urbana constituida por las dos parcelas sitas en la avenida de la Argentinita n.º 4 y 4(D) para las que se propone la modificación de su uso pormenorizado actual (equipamiento deportivo privado) a un uso residencial compatible con la residencia comunitaria.

El área homogénea se encuentra incluida en la zona de suelo urbano establecida por el Documento de Adaptación del PGOU a la LOUA (publicado en el BOP nº 93 de 19 de mayo de 2009) constituida por los planes parciales de suelo en transición P-22, P-23 y P-24. Los niveles dotacionales actuales de esta zona de suelo urbano calculados según lo dispuesto en el Reglamento de la LISTA son los siguientes:

Superficie = 374.759 m²
Edificabilidad residencial = 180.230 m²t
Edificabilidad lucrativa no residencial = 869 m²t
Edificabilidad infraestructuras = 18.676 m²t
Edificabilidad dotacional objetivo = 29.929 m²t
Edificabilidad Total = 229.704 m²t
Superficie EL y ZV objetivo = 60.099 m²s
Superficie Equipamientos objetivo = 32.143 m²s
Superficie Dotacional objetivo = 92.242 m²s
Superficie EL y ZV existente = 58.698 m²s
Superficie Equipamientos existente = 22.025 m²s
Superficie Dotacional existente = 80.723 m²s
Nivel Dotacional objetivo = 0,4016 m²s/m²t
Nivel Dotacional existente = 0,3514 m²s/m²t

El Estudio de Ordenación propone la generación de una parcela residencial compatible con el residencial comunitario de 5.449 m² de superficie, una parcela residencial de 500 m² para materializar el 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico, una parcela de 2.803 m² de superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres y una parcela de 249 m² de superficie destinada a Sistema Local de Espacios Libres.

La nueva ordenación propuesta para el área homogénea es la indicada en los planos 4.1 y 4.2 de la cartografía de ordenación, siendo su ordenanza urbanística detallada la dispuesta en el punto "2.- Normativa Urbanística" incluidos en el Estudio de Ordenación.

Con esta nueva ordenación del ámbito los niveles dotacionales en la zona de suelo urbano en la que se incluye serían los siguientes:

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 3 de 17 

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	 Pag. 45 de 83 



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Nivel Dotacional Objetivo = 0,3775 m²/m²t
Nivel Dotacional Existente = 0,3371 m²/m²t

La reducción respecto a los niveles dotacionales previos a la actuación de transformación urbanística de mejora urbana se debe a dos cuestiones: por un lado que el uso pormenorizado del suelo que va a ser modificado es el de equipamiento deportivo privado (equipamiento básico) y, por otro lado, que 2.803 m² de superficie del ámbito pasa a ser clasificado como Sistema General de Espacios Libres que no computa a la hora de calcular el nivel dotacional de la zona.

Si se analiza la zona de suelo urbano en cuestión como si se tuviesen que generar dotaciones locales a través de una ATU de nueva urbanización en suelo rústico, el nivel dotacional objetivo a alcanzar sería:

Nivel Dotacional Objetivo = 0,3071 m²/m²t (*)

(*) Calculado para las 51 viviendas/Ha de esta zona de suelo urbano con una reserva de dotaciones locales de 16 m²/habitante (2,4 habitantes/vivienda), tal y como se dispone en el artículo 82.6 del Reglamento de la LISTA.

Como puede observarse, el nivel dotacional objetivo a alcanzar (0,3071) es inferior al que quedaría en la zona de suelo urbano tras la ATU de mejora urbana propuesta (0,3775) e incluso inferior a su nivel dotacional existente (0,3371). Esto quiere decir que la zona de suelo urbano en la que se incluye el área homogénea delimitada en el estudio de ordenación está más dotada de espacios libres y zonas verdes y equipamientos básicos que la exigida por la LISTA para una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización.

Por otro lado, según lo expuesto en la Memoria de Sostenibilidad Económica del Estudio de Ordenación, las actuaciones urbanizadoras no supondrán impacto alguno en las haciendas públicas afectadas (Ayuntamiento de Granada) ya que los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y los servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes correrán a cargo de los promotores de estas actuaciones urbanizadoras. También se hace constar que la ordenación propuesta no conlleva la modificación de las redes públicas existentes en el viario limítrofe con el área homogénea delimitada, pero que en caso de que fuera necesario, los promotores correrían con los gastos que esto supusiese.

Tanto el diseño final del Sistema General y Local de Espacios Libres y Zona Verde como el coste final de su ejecución se detallarán en el futuro proyecto de urbanización de éstos.

Reflejar que en el Estudio de Ordenación presentado se justifica que en la zona de suelo urbano en la que se incluye el área homogénea y en su entorno inmediato existe una gran dotación de equipamientos deportivos (plano 03 de la cartografía de información), no siendo necesaria por tanto la previsión de dicho uso para el servicio público, uso al que por otra parte nunca fueron destinadas las parcelas que integran el área homogénea.

Así pues y teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, considero que la propuesta de ordenación pormenorizada dispuesta en el estudio de ordenación presentado es acorde a los objetivos establecidos en el artículo 69 de la LISTA y las determinaciones del artículo 92 del Reglamento que la desarrolla, por lo que informo en

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	Pag. 4 de 17



Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	Pag. 46 de 83





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

sentido favorable para su aprobación inicial."

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

De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la LISTA y disposición transitoria quinta del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como a los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento. Ahora bien, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de la LISTA y el RGLISTA siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

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

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

El art. 28 de la LISTA y el art. 49 del RGLISTA enumeran los deberes de la

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	Pag. 5 de 17



Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	Pag. 47 de 83





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

promoción de ATU de mejora urbana en suelo urbano y rigen las particularidades de las entregas de suelo pertinentes.

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

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

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

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

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

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	Pag. 6 de 17



Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	Pag. 48 de 83





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

también los arts. 98 y 111 del RGLISTA).

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

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

El procedimiento de tramitación (habida cuenta de la solicitud por parte del interesado de que se sigan los trámites por lo dispuesto en la LISTA y RGLISTA, conservándose las actuaciones del órgano ambiental, al no verse afectadas en su contenido) se concreta, en adelante, en las siguientes fases:

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

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

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

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

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

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 7 de 17 

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	 Pag. 49 de 83 



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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

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

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

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

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

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

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 8 de 17 

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	 Pag. 50 de 83 



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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

- Informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos:

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

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

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

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

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

e) Consulta, durante la información pública, a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	Pag. 9 de 17



Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	Pag. 51 de 83





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

actuación urbanística (art. 78.5, letra d, de la LISTA y art. 105.2 del RGLISTA).

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

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

- Nueva información pública.

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

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

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

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

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

- Aprobar definitivamente de forma completa, o parcialmente si no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto por afectar las deficiencias detectadas a concretas partes del instrumento de ordenación urbanística susceptibles de gestión y ejecución autónomas. La parte no aprobada definitivamente podrá ser denegada o suspendida para ser subsanada en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual sin acuerdo de aprobación definitiva (con los trámites previos exigidos en el art. 109.3 del RGLISTA) de las determinaciones inicialmente suspendidas, se entiende denegada.

- Suspender la aprobación definitiva, por deficiencias sustanciales que deben

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 10 de 17 

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	 Pag. 52 de 83 



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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

- Denegar la aprobación definitiva.

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

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

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

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

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

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

- En en el boletín oficial correspondiente.

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

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 11 de 17 

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	 Pag. 53 de 83 



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

Corresponde, de forma previa, la aprobación del proyecto del instrumento de ordenación urbanística detallada a la Junta de Gobierno Local, según lo regulado en el vigente art. 127.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 12 de 17 

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	 Pag. 54 de 83 



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

régimen local (LBRL) y art. 18.1.c) del Reglamento Orgánico Municipal (ROM, Boletín Oficial de la Provincia nº 185, de 29 de septiembre de 2014).

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

El Pleno Municipal tiene atribuida la competencia para los acuerdos de aprobación que pongan fin a la tramitación municipal de planes y demás instrumentos de ordenación (art. 123.1.i de la LBRL y art. 16.1.i del ROM), previo dictamen de la Comisión Informativa Delegada que corresponda (art. 122.4 de la LBRL y arts. 46 y 55 del ROM).

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

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

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

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

El art. 40 y, en concordancia, los arts. 38 y 39, de la LGICA regulan el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística. La declaración ambiental estratégica (en el procedimiento ordinario) perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde su publicación, con posibilidad de tramitar prórroga (art. 38.8 de la LGICA) y para el informe ambiental estratégico (en el procedimiento simplificado) ese plazo máximo es de cuatro años desde su publicación.

Conforme al art. 38.7 de la LGICA y art. 26.2 de la LEA, para el caso de instrumentos de ordenación urbanística sometidos a evaluación ambiental estratégica

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	Pag. 13 de 17



Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	Pag. 55 de 83





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

ordinaria, en el plazo de quince días desde la aprobación definitiva del instrumento, se remitirá por el órgano sustantivo remitirá para publicación en el Boletín oficial de la Junta de Andalucía:

- Resolución de aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística y referencia a la dirección electrónica en la que órgano sustantivo pone a disposición el contenido íntegro del instrumento de ordenación urbanística.

- Un extracto que incluya los siguientes aspectos:

1.º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.

2.º Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas, incluyendo en su caso las consultas transfronterizas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

3.º Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

- Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

Para los instrumentos sometidos a la evaluación estratégica simplificada, el art. 32 de la LEA, resume tal exigencia de publicación (en el plazo de diez días) a:

- Resolución de aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística y referencia a la dirección electrónica en la que órgano sustantivo pone a disposición el contenido íntegro del instrumento de ordenación urbanística

- Referencia al boletín oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.

Al efecto, la Administración autonómica competente en materia de medio ambiente, con fecha 27 de octubre de 2021, emite informe ambiental estratégico relativo a la innovación del PGOU planteada, donde determina que la "Innovación del PGOU de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular en Avenida Argentinita nº 4 y 4D" no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico" y contiene el siguiente condicionado:

"A. 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.

B. Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, también se deberá obtener informe del Organismo de cuenca, preceptivo de acuerdo con el 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,

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	Pag. 14 de 17



Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	Pag. 56 de 83





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recurso hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.

C. El planeamiento de desarrollo debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático.”

Como se señala en el informe ambiental estratégico, éste “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.”

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

Al respecto, a través del sistema ORVE, con fecha de registro de salida 18 de enero de 2023, se remitió a la Administración autonómica competente consulta previa de evaluación de impacto en la salud relativa a la pretendida innovación del PGOU planteada inicialmente, de conformidad con lo solicitado por el interesado y la documentación aportada, sin que, a la fecha, conste respuesta en el expediente administrativo.

Por tanto, emitido informe jurídico de 7 de marzo de 2023, de conformidad con lo expuesto, aceptando propuesta de la Subdirección de Planeamiento, y de conformidad con lo establecido en los arts. 24.1, 27, 61, 62, 69, 80, disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); arts. 47, 49, 78 y ss., 85, 92, 98 y ss., disposiciones transitorias tercera y quinta del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA); en ejercicio de las competencias atribuidas en el vigente art. 127.1.c) y d), en relación con el art. 123.1.j), de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local (LBRL) y art. 18.1.c) y d), en relación con el art. 16.1.i), del Reglamento Orgánico Municipal (ROM, Boletín oficial de la provincia nº 185, de 29 de septiembre de 2014), y a propuesta del Coordinador General con el Conforme del Concejal Delegado de Urbanismo y Obra Pública, la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los presentes, **acuerda:**

Primero: Aprobar el proyecto y aprobar inicialmente el estudio de ordenación para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial plurifamiliar uso compatible/alternativo con residencial singular en Avda. Argentinita, nº 4-4D, parcelas catastrales 5772510VG4157B0001EJ y 5772542VG4157B0001EJ.

Segundo: Someter el mencionado documento al trámite de información pública por

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	Pag. 15 de 17



Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	Pag. 57 de 83





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES, mediante publicación de anuncios en el Boletín oficial de la provincia, tablón de edictos de la sede electrónica, página web y portal de transparencia municipal; con audiencia a los interesados que procedan; consulta a las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística; y requerimiento de informes a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el art. 75.2.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso a la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 107 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento general de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), a la Administración hidráulica andaluza según el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y al Organismo de cuenca de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, de acuerdo con el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto refundido de la Ley de aguas.

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

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

Quinto: Con arreglo a lo dispuesto en el art. 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas, requerir al promotor que cumplimente, en el plazo de DIEZ DÍAS HÁBILES a partir del siguiente desde la notificación de este acto, el trámite de aportación de datos que se indica:

- Identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales e interesados sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia, ex art. 70 ter, apartado tercero, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de bases de régimen local.

Se advierte al interesado que, de no cumplir tal extremo, se le podrá declarar decaído en su derecho al trámite correspondiente. No obstante, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día que se notifique la resolución en la que se tenga por transcurrido el plazo.

Además, también a los efectos previstos en el propio precepto, se indica que el art. 95.1 de la LPACAP establece: "En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones, notificándose al interesado. Contra la resolución que declare la caducidad procederán los recursos pertinentes."

Lo que le participo a Vd. para su conocimiento y efectos, significándole que el

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 16 de 17 

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	 Pag. 58 de 83 



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y OBRA PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

documento de Estudio de Ordenación aprobado inicialmente, se somete a información pública, por plazo de VEINTE DÍAS hábiles, contados a partir del día siguiente al recibí de la presente notificación, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía –LISTA-, y 104.1 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía-RGLISTA-.

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

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

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

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO,
Fdo. M.ª Isabel Rodríguez Hervías
(firmado electrónicamente)

**D. GABRIEL JESÚS FERNÁNDEZ ADARVE
CUESTA DE RODRIGO DEL CAMPO, Nº 45
18009 GRANADA**

Código seguro de verificación: 8S53R7DQ40QM06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por dele RODRIGUEE HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	21-03-2023 13:52:09
Contiene 1 firma digital	 Pag. 17 de 17 

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO	La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	 Pag. 59 de 83 

Ayuntamiento de Granada

C/ Gran Capitán, 22-24.

18071 - GRANADA (Granada)

S/Ref.: 10337/2021

N/Ref.: OT-URB/JMR-RVS/CCR/078-EO-01

Asunto: Informe sobre el “Estudio de Ordenación para cambio de uso de Equipamiento Deportivo Privado a Residencial Plurifamiliar uso compatible/alternativo con Residencial Singular en la Avenida de la Argentinita 4 y 4D de Granada”, solicitado por el Ayuntamiento de Granada.

Se examina el expediente de referencia, remitido por el Ayuntamiento de Granada a esta Delegación Territorial, a los efectos previstos en el artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Atendiendo a lo dispuesto en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, modificado por Decreto 13/2022, de 8 de agosto, y el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, corresponde a ésta el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Urbanismo.

Conforme a lo previsto en el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, y en la Disposición Adicional Décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, corresponde a esta Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, el ejercicio en la provincia de Granada de las competencias en materia de Urbanismo.

Visto el informe emitido por los servicios técnicos de esta Delegación en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 36/2014 y conforme a los artículos 75.2 b) y 78.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se procede a emitir el siguiente INFORME:

A. INTRODUCCIÓN.

A.1. Objeto del informe.

Es este el informe preceptivo a emitir por esta Consejería durante la tramitación del instrumento de ordenación urbanística detallada “**Estudio de Ordenación para cambio de uso de Equipamiento Deportivo Privado a Residencial Plurifamiliar uso compatible/alternativo con Residencial Singular en la Avenida de la Argentinita 4 y 4D de Granada**”, conforme al artículo 75.2.b de la Ley 7/2021, de 1 de

Avd. Joaquina Eguaras 2. Complejo Administrativo Almanjáyar
Edif. 2. Plantas 3ª y 4ª. 18013 - Granada

T: 958145300
dt.granada.cfiot@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 1/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 60 de 83





diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y artículos 105.1.b y 107 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 (RG-LISTA).

Este informe tiene el carácter de preceptivo y no vinculante por tratarse de un instrumento de ordenación urbanística detallada, conforme al artículo 75.2.b de la LISTA y el artículo 107.2 del RG-LISTA.

Este informe se solicitará durante el trámite de información pública posterior a la aprobación inicial (artículo 78.4 LISTA y 107.3 del RG-LISTA).

De acuerdo con el artículo 107.6 del RG-LISTA, este informe se emite con respeto a la potestad municipal sobre ordenación urbanística y se limita a los siguientes aspectos:

- control de legalidad de la normativa territorial y urbanística,
- cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación,
- valoración de la incidencia de la actuación sobre los intereses supralocales que pudieran verse afectados conforme al artículo 2 de la LISTA.

A.2. Competencia y normativa de aplicación.

La legislación territorial y urbanística en vigor es la LISTA, cuya fecha de entrada en vigor fue el 23/12/2021, siendo de aplicación de forma íntegra, inmediata y directa, de acuerdo a su disposición transitoria primera.

La disposición transitoria tercera de la LISTA establece que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento. No obstante, como permite el apartado segundo de la misma disposición, el municipio ha optado por tramitar el instrumento conforme a las determinaciones de la **LISTA** por haber considerado que pueden conservarse informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones ambientales que no ven afectado su contenido.

Conforme a lo indicado en la disposición transitoria segunda de dicha ley, en su punto 1, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuviesen en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la LISTA, conservarán su vigencia y efectividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de la ley.

A.3. Tramitación administrativa.

En el expediente administrativo aportado a esta Delegación Territorial, hasta la fecha de aprobación inicial, consta la siguiente documentación:

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 2/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital





Fecha	Trámite (a fecha de 17/05/2023)
18/01/2023	Solicitud del Ayuntamiento a la Consejería de Salud y Familias de consulta previa a fin de conocer su sometimiento a evaluación de impacto en salud, aportando Memoria Resumen de <i>Estudio de Ordenación</i> .
19/01/2023	Solicitud de las empresas promotoras del instrumento al Ayuntamiento para continuar la tramitación con la LISTA, aportando instrumento adaptado a la LISTA: <i>Estudio de Ordenación</i> .
10/02/2023	Presentación por las empresas promotoras de la Memoria del <i>Estudio de Ordenación</i> corregida.
23/02/2023	Informe técnico municipal
07/03/2023	Informe jurídico municipal
08/03/2023	Informe en materia de salud (No puede afirmarse que el plan no deba someterse a evaluación de impacto en la salud por ser la documentación presentada insuficiente).
10/03/2023	Acuerdo por la JGL de Aprobación Inicial.

De acuerdo con el artículo 40.4.b) de la *Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* (GICA), los Estudios de Ordenación se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada. En esta Delegación Territorial consta la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la “Innovación del PGOU de Granada para cambio de uso de Equipamiento Deportivo Privado a Residencial Singular en Avenida Argentinita nº4 y 4D”, que actúa sobre el mismo ámbito que el Estudio de Ordenación objeto de este expediente. No obstante, es el Ayuntamiento al que, en ejercicio de sus competencias, le corresponde velar por la correcta tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con el artículo 75.2 de la LISTA.

A.4. Documentación técnica.

El documento aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Granada el 10/03/2023, relativo a la “**Estudio de Ordenación para cambio de uso de Equipamiento Deportivo Privado a Residencial Plurifamiliar uso compatible/alternativo con Residencial Singular en la Avenida de la Argentinita 4 y 4D de Granada**”, documento suscrito el 10 de febrero de 2023 y diligenciado con fecha 10/03/2023 por la Secretaria General del Ayuntamiento, consta de los siguientes apartados:

1. MEMORIA

- Memoria de Información y de Diagnóstico
- Memoria de Participación e Información Pública
- Memoria de Ordenación
- Memoria Económica (de gestión y ejecución)

2. NORMATIVA URBANÍSTICA

3. CARTOGRAFÍA (planos)

- Cartografía de información
 - Situación y planeamiento vigente
 - Situación y planeamiento vigente
- Parcelas catastrales y área homogénea delimitada por el Estudio de Ordenación

Página 3 de 13

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 3/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 62 de 83





03 Justificación: instalaciones deportivas en un entorno de 1 km de radio

b) Cartografía de Ordenación

04.1 Propuesta de ordenación: nuevos usos y cesiones

04.2 Ordenación pormenorizada

05 Modificación de Hoja 15 del plano de Calificación y Ordenación física del PGOU-2001

06 Modificación de Hoja n.º 1 del plano de Sistemas Generales del PGOU-2001

07 Resumen Ejecutivo

4. RESUMEN EJECUTIVO

5. ANEXOS

Hoja de cálculo de cesiones

Ordenación georreferenciada: Informes de validación gráfica

Solicitud a Emasagra de informe o certificación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento para dar servicio a los nuevos usos propuestos

Solicitud a Endesa de informe o certificación de la suficiencia de la red de electricidad para dar servicio a los nuevos usos propuestos

Observaciones:

De conformidad con el artículo 62.1.a.3º de la LISTA y artículo 85.1.a.3º y DT3.1 del RG-LISTA, la Memoria de Ordenación debe justificar la adecuación a los principios generales contemplados en el artículo 4 de la LISTA, así como a los criterios de ordenación establecidos en los artículos 79 a 81 del RG-LISTA.

La Memoria de Ordenación también debe justificar la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial, de acuerdo con los artículos 62.1.a.3º de la LISTA y 85.1.a.3º del RG-LISTA. El Estudio de Ordenación contiene un apartado de "Incidencia Territorial" pero hace referencia a la normativa derogada en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Deberá justificarse dicho apartado conforme a la normativa vigente de aplicación a este instrumento.

El artículo 92.3.b) del RG-LISTA exige que la Memoria de Ordenación contenga un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas. Sin embargo, el documento presentado solo contiene la comparación entre la edificabilidad y las dotaciones locales referidas a la zona de suelo urbano en que se ubica el área homogénea. Por tanto, deberá completarse con los datos de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas del área homogénea que se delimita, vigentes en la actualidad y propuestos por este Estudio de Ordenación.

Por otro lado, existen incongruencias entre el índice del documento y el contenido que realmente presenta el documento. En concreto, las siguientes:

- Según el índice el resumen ejecutivo es el apartado 5 y el de los Anexos el 4, cuando en el documento se presentan al contrario.
- En el índice se indica que el Anexo contiene diferentes anexos en documento separado, pero sin embargo, no aparecen en la documentación presentada y diligenciada. Se trata de los siguientes:

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 4/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital





- Certificación catastral de titularidad y colindantes.
- Informe-ficha urbanística. Servicio de información urbanística. Exp 5863/2020
- Informe municipal (24/09/2020) referido a una de las parcelas objeto de Innovación.
- Informe Ambiental Estratégico referido al Exp EAE/2254/2021, emitido por la DT de Desarrollo Sostenible en Granada de la Junta de Andalucía (27/10/2021).
- Informe de Urbanismo emitido por le DT-CFIOT-Junta de Andalucía (23/11/2021).
- Publicación en el BOJA n.º 22 de 2 de febrero de 2022: Anuncio de 27 de enero de 2022, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Granada, por el que se hace público Informe Ambiental Estratégico de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular que se cita, en el término municipal de Granada.

B. ÁMBITO Y OBJETO DEL INSTRUMENTO.

B.1. Objeto del instrumento.

El objeto del instrumento es la **delimitación, ordenación detallada y programación de una actuación de mejora urbana**, regulada en el artículo 27 de la LISTA, consistente en el incremento de edificabilidad y cambio de uso de dos parcelas de uso equipamiento deportivo privado a uso de residencial plurifamiliar, así como la reserva de suelo para sistema general de espacios libres y para sistema local de espacios libres y zonas verdes y la cesión a la Administración de una parcela lucrativa correspondiente al 10% de incremento de aprovechamiento urbanístico.

B.2. Ámbito del instrumento.

El ámbito del Estudio de Ordenación son dos parcelas contiguas que constituyen el **área homogénea** que se delimita para la actuación de transformación urbanística en suelo urbano (actuación de mejora urbana):

- 5772510VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n.º 4 de Granada
- 5772542VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n.º 4 (D) de Granada

C. VALORACIÓN.

C.1. Adecuación a la Normativa y Planificación Territorial.

C.1.1. Adecuación a la normativa territorial.

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

Para ello, los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, con el contenido mínimo que se recoge en el apartado 4 de dicho artículo.

Página 5 de 13

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 5/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 64 de 83





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

Observaciones:

Deberá incorporarse al documento un diagnóstico del paisaje de su ámbito de referencia, con el contenido mínimo establecido en el artículo 37.4 de la LISTA, así como las determinaciones necesarias, en función de su naturaleza y alcance, para la preservación y mejora de la calidad y percepción del paisaje, conforme a los criterios señalados en el artículo 37.5 de la LISTA.

C.1.2. Adecuación a los instrumentos de ordenación territorial.

Los instrumentos de planificación territorial que afectan en este municipio, sin perjuicio del resto de planes sectoriales, son:

- 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.
- El 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.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta, entre otros y en la medida en que sea aplicable:

- La Estrategia Andaluza del Paisaje.

Observaciones:

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

C.2 Adecuación a la Normativa Urbanística.

C.2.1 Planeamiento general vigente.

El municipio de Granada cuenta como instrumento de ordenación urbanística general con:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Granada (PGOU), aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 9/02/2001, publicada en BOJA núm. 27 de 6/03/2001 y publicada su normativa en el BOP núm. 105 de 10/05/2001.

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 6/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital			

Pag. 65 de 83



- Asimismo, fue aprobado el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA por el Pleno del Ayuntamiento el 27/02/2009, habiendo sido publicado el acuerdo de aprobación y su normativa en el BOP núm. 93 de 1905/2009.

C.2.2 Adecuación a la normativa urbanística.

1. Adecuación del instrumento utilizado al objeto del expediente.

Como establece la disposición transitoria tercera del RG-LISTA, en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, ajustándose a las disposiciones del RG-LISTA y, en particular, a los criterios de sostenibilidad del Título IV y a las reservas y estándares del artículo 82.

Este expediente tiene por objeto una actuación de mejora urbana conforme a su definición en el artículo 27 de la LISTA y 47 del RG-LISTA, por lo que el instrumento de ordenación urbanística detallada competente para delimitarla, establecer su ordenación detallada y su programación es el Estudio de Ordenación, cumpliendo lo establecido en el artículo 68 de la LISTA y artículo 92 del RG-LISTA.

2. Delimitación de la Actuación de Mejora Urbana.

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

3. Ordenación detallada de la Actuación de Mejora Urbana.

A continuación, se aporta una tabla comparativa de las determinaciones que se modifican con esta AMU:

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 7/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital





		Parámetros Urbanísticos del Área Homogénea		
		Existentes	Propuestos	
	Superficie Área Homogénea	9.001 m ² s	9.001 m ² s	
	Superficie Parcelas Lucrativas	9.001 m ² s	5.949 m ² s	
EDIFICABILIDAD	Edificabilidad Lucrativa Residencial	0 m ² t	(2 m ² t/m ² s) 11.898 m ² t	
	Edificabilidad Lucrativa no Residencial	(0,1538 m ² t/m ² s) 1.384,35 m ² t	0 m ² t	
	Edificabilidad Lucrativa Total	1.384,35 m ² t	11.898 m ² t	
	Incremento de Edificabilidad		10.513,65 m²t	
POBLACION	Número de viviendas (a razón de 100 m ² t res/viv)	0 viviendas	118 viviendas	
	Incremento de Población (a razón de 2,4 hab/viv según DA1ª RG-LISTA)		283 habitantes	
USOS	Usos Pormenorizados	Equipamiento Deportivo Privado	Residencial Plurifamiliar	
	Tipologías Edificatorias		Parcela R1: Bloque Abierto Parcela R2: Manzana Cerrada	
APROV.	Coefficiente de aprovechamiento	0,67 ua/m ² t	1 ua/m ² t	
	Aprovechamiento Objetivo	927 ua	11.898 ua	
	Incremento de aprovechamiento		11.062 ua	
CESIONES	Sistema General de Espacios Libres			
		Estándar de SGEL/hab existente en el municipio	10,67 m ² s/hab	
		Cesión de SGEL necesaria en base al incremento poblacional para mantener el estándar (art 82.3 RG-LISTA)	3.019,61 m ² s	
		SG Espacios Libres previsto	0 m ² s	Parcela SGEL: 2.803 m²s No cumple
	Sistema Local			
		Nivel Dotacional Objetivo por m ² edif. de la zona de suelo urbano (art 78.2.a)1º RG-LISTA)	0,5118 m ² s/m ² t	
		Nivel Dotacional Objetivo por habitante de la zona de suelo urbano (art 78.2.a)1º RG-LISTA)	2,1325 m ² s/hab	
		Cesión de SL precisa en base al incremento de población para mantener nivel dotacional (art 82.5 RG-LISTA)	602,79 m ² s	
		SL previsto	0 m ² s	Parcela SLEL: 249 m²s No cumple
	Parcela lucrativa			
		10% del incremento de aprovechamiento		1.106 ua
		Parcela lucrativa de cesión municipal prevista		Parcela R2: Sup suelo: 500 m ² s Edificabilidad: 1.000 m ² t Aprovechamiento: 1000 ua No cumple

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 8/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital





Mejora de la ciudad existente y ajuste a los criterios de sostenibilidad.

De acuerdo con el artículo 27.2 de la LISTA y 47.2 del RG-LISTA, las actuaciones de mejora urbana deben estar justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente y, además, su delimitación y ordenación detallada debe establecerse conforme a los criterios de mantenimiento, mejora, rehabilitación, regeneración, renovación e intervención en la ciudad existente que contenga el planeamiento general vigente, así como conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística de la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV del RG-LISTA.

La Memoria de Ordenación motiva y justifica las mejoras que supone sobre la ciudad existente la actuación de mejora urbana que se propone. No obstante, no se ha incluido un apartado de justificación del cumplimiento de los criterios de sostenibilidad del Reglamento.

Observaciones:

La Memoria de Ordenación debe incluir la justificación del cumplimiento del artículo 4 de la LISTA y de su ajuste a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística de la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV del RG-LISTA, como exige el artículo 47.2, 85.1.a)3º y DT3ª del RG-LISTA, entre otros.

Reserva de Sistema General de Espacios Libres.

El artículo 82.3 del RG-LISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán mantener el estándar existente en el municipio que, en el caso de Granada, es de 10,67 m²/habitante. Esta actuación de mejora urbana prevé un crecimiento poblacional de 283 habitantes, por lo que la reserva necesaria de sistema general de espacios libres es de 3.019,61 m².

La ordenación propuesta prevé una reserva para SG-EL de 2.803 m², la cual no cumple el mínimo exigido ni se indica que se vaya a dar cumplimiento a la falta de reserva dotacional mediante ninguno de los casos de sustitución permitidos en el artículo 49.2 del RG-LISTA.

Esta falta se debe a que el Estudio de Ordenación ha calculado el incremento de población que se genera en la parcela lucrativa privada (R1) pero no ha tenido en cuenta que la parcela lucrativa de cesión municipal (R2) también conlleva un incremento poblacional que debe incluirse en el total para aplicarle posteriormente el estándar.

Observaciones:

La reserva de sistema general de espacios libres no se ajusta al artículo 28.b) y 86.1 de la LISTA y artículo 82.3 del RG-LISTA, por no reservarse los sistemas generales necesarios en base al incremento de población conforme al estándar de sistema general de espacios libres por habitante alcanzado en el municipio. Debe completarse la reserva dotacional de sistema general de espacios libres hasta que ésta consiga mantener el estándar alcanzado en el municipio, pudiendo acogerse, si procede, a las otras formas de cumplimiento del deber establecidas en el artículo 49.2 del RG-LISTA.

Reserva de dotaciones locales.

El artículo 82.5 del RG-LISTA establece que en los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que demanden en base al

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 9/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital





incremento de población, teniendo en cuenta el **nivel dotacional objetivo** de la zona de suelo urbano donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

De acuerdo con los artículos 78.2.a.1º y 89.1 del RG-LISTA, el Plan de Ordenación Urbana, para zonas de suelo urbano de uso global residencial, define dos parámetros de nivel dotacional, uno por edificabilidad y otro por población. Al no existir aprobado Plan de Ordenación Urbana que defina dichos parámetros y el planeamiento vigente tampoco los establece, este Estudio de Ordenación debe recoger el cálculo del nivel dotacional objetivo por población de la zona de suelo urbano en que se encuentra el área homogénea para poder calcular la reserva necesaria de dotaciones locales, conforme a lo que establece el artículo 82.5 antes referido. Sin embargo, el documento presentado solo calcula el nivel dotacional objetivo por edificabilidad y no por población.

De acuerdo con los datos del documento presentando y el informe técnico municipal, la superficie de la zona de suelo urbano es 374.759 m² y cuenta con una edificabilidad lucrativa residencial de 180.230 m²t. A razón de 100 m²t/viv y 2,4 habitantes/viv, conforme a la disposición adicional primera del RG-LISTA, se obtiene una población de 43.255 habitantes en la zona de suelo urbano. Por otro lado, la superficie de dotaciones locales objetivo en la zona de suelo urbano es 92.242 m². Por tanto, partiendo de los datos aportados en la documentación presentada, resulta un nivel dotacional objetivo por población de 92.242 m² / 43.255 hab = 2,1325 m²s / hab.

Conforme al artículo 82.5 anteriormente mencionado, con este nivel dotacional y teniendo en cuenta que el incremento poblacional es de 283 habitantes, resulta necesaria una reserva de dotaciones locales en el ámbito de 2,1325 m²s / hab · 283 hab = 603,50 m²s.

El Estudio de Ordenación prevé una cesión de dotaciones locales de 249 m² y no se indica que se vaya a dar cumplimiento a la falta mediante ninguno de los casos de sustitución permitidos en el artículo 49.2 del RG-LISTA.

Por otro lado, se observa que la justificación aportada del dato de reserva de dotaciones locales no se ajusta a lo exigido por la Ley, sino que consiste en calcular la reserva necesaria si se tratase de una actuación de transformación urbanística en suelo rústico y decir que la reserva que han dispuesto es mayor que dicha hipótesis. Sin embargo, la LISTA en sus artículos 3.2, 86.1 y el RG-LISTA en el 47.3.b), 82 y 251, entre otros, proclaman el mantenimiento de los estándares dotacionales ya alcanzados en la ciudad existente, lo cual resulta independiente de los estándares exigidos para la creación de nueva ciudad.

Observaciones:

La reserva de dotaciones locales no se ajusta al artículo 28.b) y 86.1 de la LISTA y artículo 82.5 del RG-LISTA, por no reservarse las dotaciones locales necesarias en base al incremento de población conforme al nivel dotacional objetivo de la zona de suelo urbano en la que se ubica el área homogénea. Debe completarse la reserva dotacional de sistema local hasta que ésta consiga mantener el nivel dotacional objetivo alcanzado en la zona de suelo urbano por habitante; pudiendo acogerse, si procede, a las otras formas de cumplimiento del deber establecidas en el artículo 49.2 del RG-LISTA.

Zonas verdes.

Establece el artículo 82.8 del RG-LISTA que en las actuaciones de transformación urbanística, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 10/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital





se destinará como mínimo un 10 % de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas – sistemas generales o locales– como privadas.

Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.

El 10 % de la superficie del ámbito es 900,1 m²s y este Estudio de Ordenación ha previsto que de los 3.052 m²s de espacios libres, 1.601 m²s estén dedicados a zona verde, con la plantación de 105 árboles. Dicha previsión se ha recogido tanto en la Memoria de Ordenación, como en la Normativa Urbanística y en la Memoria Económica. Por tanto, se considera cumplido tal requisito.

Cesión de parcela lucrativa.

De acuerdo a lo que establece el artículo 28.a) de la LISTA, debe entregarse a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público del suelo, la parcela o parcelas libre de cargas, correspondientes al 10 % del incremento de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de la actuación; permitiéndose la sustitución de dicha cesión por su equivalente en metálico.

El incremento de aprovechamiento urbanístico de esta actuación de mejora urbana es de 11.062 ua, por lo que la cesión de las parcelas debe corresponder con el suelo necesario para materializar 1.106,2 ua.

Las parcelas en las que este Estudio de Ordenación propone materializar este deber tienen una superficie de 500 m²s, con una edificabilidad de 2 m²t/m²s y un coeficiente de aprovechamiento de 1, por lo que resulta un aprovechamiento urbanístico de 1000 ua, no alcanzándose el mínimo requerido. Tampoco el instrumento indica que la falta sea objeto de sustitución monetaria, por lo que no cumple este deber exigido en la LISTA.

Esta falta se debe a que el Estudio de Ordenación ha calculado el incremento de aprovechamiento de la parcela lucrativa privada (R1) pero no ha tenido en cuenta que la parcela lucrativa de cesión municipal (R2) también genera aprovechamiento que debe incluirse en el total para calcularle posteriormente el 10%.

Sin perjuicio de lo anterior, el artículo 78 del RG-LISTA no incluye entre las determinaciones urbanísticas la localización de la parcela o parcelas en las que se vaya a materializar la cesión de aprovechamiento urbanístico a la Administración, por lo que, si bien debe aparecer el valor de aprovechamiento que se cede, no debe establecerse la determinación de la parcela o parcelas objeto de la misma.

Observaciones:

El Estudio de Ordenación no se ajusta al artículo 28.a) de la LISTA y artículo 49.1 del RG-LISTA, por no cumplirse el deber de cesión a la Administración actuante de una parcela o parcelas de uso lucrativo correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico.

El Estudio de Ordenación no debe incluir como una determinación urbanística la parcela o parcelas en que se va a materializar la cesión de aprovechamiento urbanístico a la Administración, sino que este aspecto corresponde al instrumento de ejecución y gestión, conforme al artículo 123.a) del RG-LISTA.

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 11/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO** La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital




Pag. 70 de 83



Normativa.

Establece el artículo 90.3 del RG-LISTA (de aplicación por los artículos 92.3 y 91.3), que la Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada sobre el ámbito de la actuación de transformación urbanística, en el marco de la normativa del Plan General de Ordenación Municipal y del Plan de Ordenación Urbana, debiendo remitirse a la misma en los aspectos ya regulados por dichos instrumentos de ordenación urbanística.

El plano 4.2 de Ordenación pormenorizada, asigna a las parcelas lucrativas los usos pormenorizados de “Residencial plurifamiliar en bloque abierto” (a la parcela R1) y de “Residencial plurifamiliar en manzana cerrada” (a la parcela R2). Sin embargo, en el caso de la parcela R2, el documento de Normativa le establece una edificabilidad diferente (mayor en un caso y menor en otro) a la que le corresponde según la ordenanza incluida en el PGOU de Granada, en función del número de alturas que se establece.

Por otro lado, para el caso de la calificación de la parcela R1 como “residencial plurifamiliar en bloque abierto” se indica en la normativa que tiene “uso alternativo (compatible) con el residencial singular”.

En ambos casos, ya que se ha asignado a las parcelas lucrativas ordenanzas particulares de edificación que se encuentran reguladas en el planeamiento general vigente, no debe determinar este Estudio de Ordenación los aspectos ya regulados mediante dichas ordenanzas particulares existentes a las que se remite (ni la edificabilidad ni la compatibilidad de usos).

Por otro lado, se hace constar que el RG-LISTA en su Anexo de terminología diferencia los conceptos de uso alternativo y uso compatible, que en el documento presentado se utilizan de forma indistinta.

Observaciones:

El Estudio de Ordenación no debe regular ni contradecir aspectos ya regulados por la Normativa del instrumento de ordenación urbanística general vigente en el municipio, como establece el artículo 90.3 del RG-LISTA.

Memoria Económica.

En la Memoria de Sostenibilidad Económica no se ha valorado el coste del mantenimiento de los suelos dotaciones públicos que se ceden al Ayuntamiento, a cuyo cargo pasará tras la recepción de las obras de urbanización. Deberá valorarse este coste de cara a analizar el impacto de la actuación de transformación urbanística en las haciendas públicas, como exige el artículo 62.1.a)4º de la LISTA y artículos 85.1.a)4º y 85.3 del RG-LISTA, de conformidad con el artículo 22.5 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*.

Observaciones:

La Memoria de Sostenibilidad Económica debe incluir una valoración de los costes que vaya a tener que soportar la Administración y analizar su impacto en las Haciendas públicas, de conformidad con el artículo 62.1.a)4º de la LISTA y artículos 85.1.a)4º y 85.3 del RG-LISTA.

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 12/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital





Documentos sustitutivos.

Como exige el artículo 121.2.a) del RG-LISTA, se han aportado planos sustitutivos del plano de calificación y usos pormenorizados y del planos de sistemas generales del PGOU de Granada.

Carácter de las determinaciones.

El Estudio de Ordenación no especifica el carácter de cada una de sus determinaciones (norma, directriz o recomendación), tanto gráficas como textuales, como exige el artículo 73.3 del RG-LISTA.

Observaciones:

El Estudio de Ordenación no se ajusta al artículo 5 de la LISTA y 73.3 del RG-LISTA, según el cual debe indicar expresamente el carácter de cada una de sus determinaciones, tanto gráficas como textuales, y para lo cual se debe tener en cuenta cuáles deben tener, en todo caso, carácter de norma según establece dicho artículo.

4. Programación de la Actuación de Mejora Urbana.

En el documento de Memoria Económica (de gestión y ejecución) se han incluido las fases y plazos en los que se prevé el desarrollo de la actuación de mejora urbana, cumpliendo con el contenido del instrumento que establece la LISTA.

D. CONCLUSIÓN

Visto lo anterior, se informa DESFAVORABLEMENTE el “Estudio de Ordenación para cambio de uso de Equipamiento Deportivo Privado a Residencial Plurifamiliar uso compatible/alternativo con Residencial Singular en la Avenida de la Argentinita 4 y 4D de Granada” por no adecuarse su documentación y contenido a la legislación urbanística, conforme a lo indicado en los apartados de observaciones del presente informe.

Conforme al artículo 75.2.b) de la LISTA, este informe es preceptivo y no vinculante, por lo que según establece el artículo 78.8 de la LISTA, no será necesario remitir a esta Delegación Territorial de nuevo el instrumento para la emisión de nuevo informe previo a su aprobación definitiva, sino que el Ayuntamiento es responsable para aprobar el instrumento conforme a sus competencias.

Lo que se informa a los efectos oportunos,

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo. Antonio Ayllón Moreno

Página 13 de 13

FIRMADO POR	ANTONIO AYLLON MORENO	15/09/2023	PÁGINA 13/13
VERIFICACIÓN	BndJA95SND5T2QXZ6FZMNFVRP8EEJG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 72 de 83



AL EXCMO AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS
DIRECION GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCION DE PLANEAMIENTO
EXPDTE. N° 10337/2021

José M^a Carvajal García, con D.N.I. n° 29.082.986-S, Abogado n° 3.861 del ICAGR y representante legal de la mercantil "CAMCAR 2014, S.L.", propietaria de la parcela con referencia catastral 5772510VG4157B0001EJ, en relación al contenido de las alegaciones de las que se nos ha dado traslado en el expediente de referencia, a través del presente escrito, vienen a hacer las siguientes

MANIFESTACIONES:

Se hace referencia en el párrafo segundo de la denominada "Propuesta alternativa 3" del escrito de alegaciones, a una supuesta servidumbre de luces, que se afirma tiene a su favor la vivienda de los alegantes, sita en C/Clarines n° 1.

En primer lugar, manifestar que no existe tal servidumbre, ya que los lucernarios abiertos en la pared/fachada privativa de la vivienda de los alegantes, que no medianera, son a los que se refiere el Código civil en su artículo 581, denominados de mera tolerancia y en este sentido, el Tribunal Supremo en su sentencia de 26 de abril de 2022, ha declarado que el citado Código civil regula restricciones o limitaciones del derecho de propiedad para abrir huecos o ventanas en pared propia, de manera que cuando la pared (no medianera) sea contigua a finca ajena, sólo se pueden hacer los tragaluces a que se refiere el art. 581 CC, en las condiciones que especifica de altura y características detalladas en el mismo, y se prohíben la apertura de ventanas (también balcones o voladizos semejantes) a menos de dos metros de distancia en vista recta o de sesenta centímetros en vista oblicua sobre la finca del vecino.



8F8AJ-PV2IA-ZKU3H

COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://sedeelectronica.granada.org/validacion/Doc/index.jsp>

Documento firmado por:

JOSE MARIA CARVAJAL GARCIA (CAMCAR 2014 SL)

Fecha/hora:

04/10/2023 11:46

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma
digital



Pag. 73 de 83



2023/1004147101778654

REGISTRO GENERAL
Ayuntamiento de Granada

04/10/2023 11:47

Por tanto, esos lucernarios o tragaluces abiertos por los alegantes no son susceptibles de constituir servidumbre de luces, acompañando al presente, fotografía de los mismos a efectos ilustrativos.

En cualquier caso, y a los meros efectos dialécticos, los alegantes no tienen título alguno de la constitución de esa supuesta servidumbre, ya que no existe documento público ni privado en donde se haya recogido la misma, no constando inscrita en el registro de la propiedad correspondiente servidumbre de tipo alguno, como se acredita con la nota simple que se adjunta.

De igual modo, nunca jamás ha autorizado ningún propietario del antiguo camping a los alegantes a que abran los citados huecos existentes en la pared de su vivienda, al margen, de que como se ha expuesto antes, los mismos no son susceptibles de constituir ningún tipo de servidumbre.

Y, por último, si entendiéramos que dichos huecos pudieran ser susceptibles de constituir una servidumbre de luces, como manifiestan los alegantes, al ser la misma negativa, puesto que se han abierto en la pared privativa de la vivienda de los alegantes, se necesitarían 20 años a contarse desde el día en que hubiera tenido lugar un acto contrario a la servidumbre (también llamado el acto obstativo), el cual aún no ha sucedido.

En su virtud,

SOLICITO A ESE AYTO.: Que admita el presente escrito con los documentos que le acompañan y tenga por efectuadas las manifestaciones contenidas en el mismo, a sus oportunos efectos legales. Por ser Gracia que pido en Granada, a 4 de octubre de 2023.

290829865 Firmado digitalmente
por 290829865 JOSE
JOSE MARIA MARIA CARVAJAL (R:
CARVAJAL (R: B19573492)
B19573492) Fecha: 2023.10.04
11:20:52 +02'00'

Documento firmado por:
JOSE MARIA CARVAJAL GARCIA (CAMCAR 2014 SL)

Fecha/hora:
04/10/2023 11:46

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Expte nº: 10.337/2021
Dirección: Avenida de la Argentinita 4 y 4D
R. Catastral: 5772510VG4157B0001EJ, 5772542VG4157B0001EJ
Asunto: Estudio de Ordenación

Con fecha 13 de octubre de 2023 se ha presentado en el registro municipal modificación del Estudio de Ordenación para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial plurifamiliar compatible/alternativo con residencial singular en Avda. Argentinita n.º 4-4D, a instancia de D. Gabriel Gabriel Jesús Fernández Adarve, en representación de las mercantiles CAMCAR 2014 SL, GELO Y TEPA 2009 SL y LU&HANS SL, solicitando su admisión a trámite.

El Estudio de Ordenación fue aprobado inicialmente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de marzo de 2023, tras lo cual fue sometido a información pública y se requirieron los informes previstos legalmente como preceptivos, según lo dispuesto en el artículo 78.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y el artículo 101.2 del Reglamento de desarrollo de la LISTA.

Con fecha 15 de septiembre de 2023 y conforme a lo dispuesto en el artículo 75.2.b de la LISTA, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitió informe desfavorable por no adecuarse la documentación presentada ni tampoco su contenido a la legislación urbanística.

En la nueva versión del documento, presentado en virtud de lo dispuesto en el artículo 108.1 del Reglamento de la LISTA, se reconoce el error cometido en el Estudio de Ordenación aprobado inicialmente, detectado por los servicios técnicos de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, al haberse establecido una edificabilidad máxima de uso residencial de 10.510,86 m²t para el cálculo de los Sistemas Generales de Espacios Libres a generar por incremento de población (apartado 6.2.1 de la Memoria de Ordenación), y sin embargo haberse generado dos parcelas de uso residencial que suman una edificabilidad máxima de 11.898 m²t (Normativa Urbanística).

Tras analizar la nueva versión del Estudio de Ordenación, el técnico que suscribe informa en sentido desfavorable por no haberse adecuado dicho documento a lo dispuesto en el informe emitido por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía de fecha 15 de septiembre de 2023 en los siguientes aspectos:

- 1.- Sigue haciéndose referencia a normativa derogada en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- 2.- No se adjunta el informe de urbanismo emitido por la DT-CFIOT-Junta de Andalucía de 23/11/2021 al que se hace mención en el Anexo.

Código seguro de verificación: GSICQ1CQ0GR402R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	31-10-2023 15:21:43
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS /JEFE DE SERVICIO DE PLANEAMIENTO NO	31-10-2023 14:24:29
Contiene 2 firmas digitales	Pag. 1 de 2	

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30
Contiene 1 firma digital	Pag. 75 de 83	

CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

3.- No se adjunta la publicación en el BOJA n.º 22, de 2 de febrero de 2022: *Anuncio de 27 de enero de 2022, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Granada, por el que se hace público Informe Ambiental estratégico de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular que se cita, en el término municipal de Granada*, a la que se hace mención en el Anexo y, sin embargo, se adjunta una publicación del BOJA n.º 243, de 15 de diciembre de 2014, que nada tiene que ver con el instrumento de ordenación que se tramita.

4.- En el documento presentado no se ha calculado el nivel dotacional objetivo por población de la zona de suelo urbano en que se encuentra el área homogénea. No se justifica la reserva de dotaciones locales dispuestas en la nueva versión del Estudio de Ordenación.

5.- La nueva versión del Estudio de Ordenación presentada califica a las parcelas residenciales como Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto Argentinita y Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada Argentinita, no habiendo establecido las ordenanzas de edificación para dichas calificaciones con el objeto de establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

6.- Aún no se ha obtenido respuesta de las compañías suministradoras respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. En función de dichos informes puede que el estudio económico-financiero difiera del presentado en la nueva versión del Estudio de Ordenación.

Lo que se comunica a los efectos que procedan.

Código seguro de verificación: GSICQ1CQ0GR402R0DRD4		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	31-10-2023 15:21:43	
Firmado por	ARJONA RUIZ JOSE LUIS /JEFE DE SERVICIO DE PLANEAMIENTO NO	31-10-2023 14:24:29	
Contiene 2 firmas digitales			Pag. 2 de 2

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30	
Contiene 1 firma digital			

LU&HANS
MONASTERIO DE SILOS, 88 1ª
28049 - MADRID

Ref. Solicitud: 0000735588
Tipo Solicitud: SUMINISTRO - NUEVO SUMINISTRO
Dirección del Suministro: AV ARGENTINITA (DE LA) 4, RESIDENCIA, 18014, GRANADA, GRANADA
Potencia solicitada: 75 kW
Fecha: 4 de noviembre de 2023

Estimado cliente,

Nos ponemos en contacto con Vd. para comunicarle las condiciones técnico económicas del suministro eléctrico solicitado y cuyo importe asciende a:

1.576,76 €
(IVA/IGIC/IPSI incluido)

La vigencia de estas condiciones técnico económica es de 6 meses. Durante este periodo puede aceptarlas realizando el pago de este importe por alguno de los siguientes medios:

- mediante tarjeta bancaria a través del siguiente enlace: <https://zonaprivada.edistribucion.com/solicitudesconexion?lang=es&cod=a2f2o000005hece> o accediendo al portal privado de la web www.edistribucion.com y desde el detalle de la solicitud proceder al pago.
- mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente ES20-0182-3994-06-0202689006, indicando en el concepto el texto literal: "**CNX 0000735588**". En este caso deberá enviarnos el justificante de la misma al correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com o desde el área privada de nuestra web www.edistribucion.com, a través del servicio "Conexión a la red" y seleccionando esta solicitud en el apartado "Tus solicitudes de conexión".

En cuanto recibamos el pago anteriormente indicado, emitiremos la factura a nombre de **LU&HANS**¹ y procederemos a realizar los trámites y trabajos necesarios para la conexión.

Esta comunicación anula y sustituye a las que pudiera haber recibido anteriormente relativas al mismo suministro.

Muchas gracias

¹Si se trata de una Administración Pública, previo a la aceptación de las condiciones técnicas y económicas deberán comunicarnos los códigos DIR3 (Oficina Gestora, Oficina Contable, Unidad Tramitadora y, opcionalmente, Expediente) que deben acompañar a la factura que emitiremos a su nombre.

Caso de que la factura deba emitirse a nombre de otra persona (física o jurídica), será necesario que previo al pago, nos envíe la autorización de pago y facturación a conexiones.edistribucion@enel.com, utilizando el modelo disponible en www.edistribucion.com, apartado Conexiones a la Red, ¿Deseas descargar los formularios para enviarlos por correo electrónico?, o solicitándolo a conexiones.edistribucion@enel.com.

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica_sim/root

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



DETALLE DEL PRESUPUESTO

Cuota de extensión según R.D. 1048/2013 75 kW x 17,374714 €/kW:	1.303,10 €
IVA/IGIC/IPSI en vigor ² (21%):	273,65 €
Total Importe:	1.576,76 €

El plazo previsto de ejecución de los trabajos es de 30 días hábiles, sin considerar los plazos para la obtención de los permisos y autorizaciones administrativas necesarias.

QUE DEBE HACER EN SU INSTALACIÓN.

Deberá proceder a la instalación de la Caja General de Protección (CGP) sobre la fachada exterior del inmueble, en el límite entre la propiedad privada y pública de la finca.

Se utilizará un esquema 9 en montaje vertical, cuya parte inferior estará por encima de 1,2 m. respecto al nivel del suelo, o un esquema 7 en montaje horizontal, cuya parte inferior estará por encima de 0,5 m. respecto al nivel del suelo, ambos en el interior de un nicho o monolito. Su amperaje será ajustado al siguiente escalón normalizado respecto de la potencia solicitada.

Puede consultar las Especificaciones Particulares de e-distribución (NRZ103 - Instalaciones Privadas Consumidores BT) disponibles en el área pública de nuestra página web www.edistribucion.com, en el apartado *Estándares de nuestra Red*.

Y PARA QUE TENGA SUMINISTRO

Una vez hayamos finalizado los trabajos de conexión, le informaremos de la finalización de los mismos y le facilitaremos el del Código Universal del Punto de Suministro (CUPS), con el que podrá formalizar el contrato de suministro a través de la empresa Comercializadora que considere.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 900 92 09 59 o del correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com. También puede consultar nuestra página web www.edistribucion.com, para obtener mayor información.

Un saludo

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal

² Importe total calculado con el impuesto general vigente, a fecha de emisión de estas condiciones económicas, del territorio donde se presta este servicio.

De producirse una variación del mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el nuevo valor del impuesto aplicable a la fecha del pago.

En el caso de **personas jurídicas**, rogamos tengan en consideración que **el impuesto y el tipo impositivo indicado en estas condiciones económicas se verá modificado al facturarle si usted**, a nuestros efectos, **no consta con domicilio fiscal en el mismo territorio donde se presta este servicio**.

Si procede facturar con alguna excepción al impuesto general, debe contactar con conexiones.edistribucion@enel.com.

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8S80**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Operaciones Comerciales
Conexiones



Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8S80**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma
digital





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

N. Rfa. - Expte. nº: 10337/2021

Asunto: Estudio de Ordenación para cambio de uso en Avda. Argentinita, nº 4 y 4D.

REMISIÓN DE INFORME

En relación con el asunto arriba referenciado, ha tenido entrada en el Registro General de este Ayuntamiento, con fecha 6 de noviembre de 2023, Informe de Emasagra sobre infraestructuras del ciclo integral del agua, el cual le adjunto para su conocimiento y efectos.

Granada, en la fecha abajo indicada.

LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO,
Fdo. M.^a Isabel Rodríguez Hervías
(firmado electrónicamente)

D. Gabriel Jesús Fernández Adarve
Cuesta Rodrigo del Campo nº45
18009 Granada

Código seguro de verificación: 8SD4Q5FQ93QF07QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	SECRETARÍA GENERAL - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	10-11-2023 09:52:01	
Firmado por	RODRIGUEZ HERVIAS MARIA ISABEL /DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO	10-11-2023 09:07:08	
Contiene 2 firmas digitales			Pag. 1 de 1

Código seguro de verificación: CSEER48Q95QH06QJ8SBO			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	16-01-2024 13:26:30	
Contiene 1 firma digital			

Excmo. Ayuntamiento de Granada
A/A Directora General de Urbanismo
M^a Isabel Rodríguez Hervías

3 de noviembre de 2023

ASUNTO: INFORME SOBRE DE INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA PARA ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA CAMBIO DE USO EN AVDA. ARGENTINITA N^o4 Y 4D, REF. CATASTRALES 5772510VG4157B0001EJ Y 5772542VG4157B0001EJ DE GRANADA

EXP. AYUNTAMIENTO: 10337/2021

Estimada Sra., en contestación a su solicitud realizada a Emasagra y estudiada la documentación que obra en el expediente aportado, le podemos informar sobre los aspectos del ciclo integral del agua en la zona de actuación, que existen redes de abastecimiento y saneamiento en las inmediaciones de las parcelas catastrales del asunto, aptas para atender los servicios futuros. Una vez los promotores realicen los proyectos de urbanización/edificación correspondientes y aporten los datos de dotaciones y puntos de conexiones necesarios a Emasagra, se estudiará por esta empresa las redes a las que se considerará mejor opción su conexión futura desde el punto de vista operativo, así como diámetros de acometidas, posición y posibles refuerzos.

Informamos asimismo que las parcelas del asunto, son atravesadas longitudinalmente por una red de pluviales particular proveniente de la zona comercial existente aguas arriba de las fincas, cuya servidumbre de paso está escriturada y que conecta con vía pública en la fachada de las fincas en Avda. Argentinita al colector de saneamiento público existente en dicha fachada. Por tanto, hay que tener en cuenta en las futuras actuaciones previstas en las parcelas del asunto, la existencia de dicha servidumbre y desvío si fuera necesario para mantener así su uso y evacuación al colector de Avda. Argentinita.

Lo que ponemos en su conocimiento a los efectos oportunos, estando a su disposición para cualquier aclaración.

Atentamente,

Ana J. Mariscal Vicente
Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos
Responsable de Planificación

MARISCAL
VICENTE ANA
JOSE -
24278330J

Firmado digitalmente por
MARISCAL VICENTE
ANA JOSE -
24278330J

1



Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 81 de 83





PROYECTO DE EJECUCIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL	AVENIDA SAN PABLO II, S/N 18013 GRANADA	SANEAMIENTO EXTERIOR	FS-08	18NOV02_E	MARZO 20	1 : 200	01			AUTOSERVICIO VALDÉS Registro Mercantil nº 219

Sin especificar
Sin especificar
Desactivado

Código seguro de verificación: **CSEER48Q95QH06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:30

Contiene 1 firma digital



