



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: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 60



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



PROMOTORAS

LU&HANS S.L.

CAMCAR 2014 S.L.

GELO Y TEPA 2009 S.L.



GABRIEL J. FERNÁNDEZ ADARVE
ARQUITECTO

Cuesta Rodrigo del Campo, 45. 18009-GRANADA. Teléfono: 606.968519_ Correo electrónico: gfadarve@gmail.com

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma
digital



Pag. 2 de 60



Página en blanco, sin contenido.

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma
digital



Pag. 3 de 60



INDICE: nueva versión ESTUDIO de ORDENACIÓN Av. Argentinita 4-4D. Doc. para aprob. def.

1. MEMORIA

a. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

1. ANTECEDENTES:
 - 1.1 Identificación de las promotoras.
 - 1.2 Autor del documento.
 - 1.3 Antecedentes en la tramitación
2. OBJETO Y OBJETIVO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN:
3. AMBITO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN: Delimitación de área homogénea.
 - 3.1. Datos catastrales, topográficos y urbanísticos
 - 3.2. Plantas y superficies de la edificación existente
 - 3.3. Fotografías del estado actual
4. AFECIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES:
 - 4.1. AFECIONES TERRITORIALES:
 - 4.1.1. Planeamiento territorial vigente, planes con incidencia en la ordenación del territorio y otras determinaciones territoriales.
 - 4.1.2. Incidencia territorial.
 - 4.2 AFECIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES.
 - 4.2.1. Afección ambiental. Diagnóstico del paisaje
 - 4.2.2. Afección a la salud pública de Andalucía.
 - 4.2.3. Afección al patrimonio histórico.
 - 4.2.4. Afección de carreteras.
 - 4.2.5. Afección en materia de aguas

b. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

c. MEMORIA DE ORDENACIÓN:

5. JUSTIFICACION DE LA MEJORA URBANA.
 - 5.1. Justificación del cumplimiento del artículo 4 de la LISTA
6. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS
 - 6.1. Antecedentes
 - Justificación del cumplimiento del Informe Ambiental Estratégico (27/10/2021)
 - Consideración de las observaciones del **INFORME preceptivo de Urbanismo** emitido el 15/09/2023
 - 6.2. Cuantía y cálculo de las cesiones
 - 6.3. Ubicación y geometría del suelo a ceder
 - 6.4. Estudio comparativo de parámetros urbanísticos existentes y propuestos (tabla):

d. MEMORIA ECONÓMICA (de gestión y ejecución)

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- Impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas
- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

- Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos
- Determinaciones económicas básicas. Importe de la inversión
- Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación
- Estudio en términos de equidistribución de beneficios y cargas
- Horizonte temporal: programación y gestión
- Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y...



- Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana

2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA /pormenorizada (Art 78.2 del Reglamento LISTA)

3. CARTOGRAFÍA (planos):

a) CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

01. Situación y planeamiento vigente:

- **1.1. Situación y planeamiento vigente (I)**
 - PGOU de Granada (2001): Plano de calificación y ordenación física (hoja 15)
 - Plan Parcial P-22 (1992): Plano de ordenación
 - Ortofoto
- **1.2. Situación y planeamiento vigente (II)**
 - AP LOUA_PGOU-2008. Plano CLASIFICACIÓN DE SUELO (hoja 1)
 - AP LOUA_PGOU-2008. Plano USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES (hoja 1)
 - AP LOUA_PGOU-2008. Plano SIST GENERALES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (hoja 1)

02. Parcelas catastrales y ÁREA HOMOGÉNEA delimitada por el Estudio de Ordenación

- Ficha de parcela catastral 1.
- Ficha de parcela catastral 2.
- Levantamiento topográfico y ÁREA HOMOGÉNEA delimitada por el ESTUDIO de ORDENACIÓN.

03. Justificación: instalaciones deportivas en un entorno de 1 Km de radio

b) CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

04. Planos de ordenación

- **4.1.** Propuesta de ordenación: nuevos usos y cesiones
- **4.2.** Ordenación pormenorizada

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

06. Modificación de Hoja nº 1 del plano de Sistemas Generales del PGOU-2001

07. Resumen ejecutivo

- Parcelas catastrales y ÁREA HOMOGÉNEA delimitada por el Estudio de Ordenación.
- Calificación actual: Equipamiento deportivo privado
- Propuesta de nuevos usos y de cesiones (sobre cartografía PGOU-2001)

4. RESUMEN EJECUTIVO:

5. ANEXOS:

- Ordenación georreferenciada: informes de validación gráfica (IVG).
 - **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 el Informe Ambiental Estratégico
- 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 CFIOT** sobre el documento de Estudio de Ordenación (AI)
- Informe de la mercantil "CAMCAR 2014, S.L.", propietaria de la parcela con referencia catastral 5772510VG4157B0001EJ
- Informes respuesta de ENDESA (04/11/2023) y de EMASAGRA (10/11/2023)
- Planos de redes de saneamiento: 1) LIDL: saneamiento exterior y 2) EMASAGRA: redes en el ámbito de Avda. Argentinita



a. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

1. ANTECEDENTES:

1.1 IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.

El presente **ESTUDIO DE ORDENACIÓN en Avenida de la Argentinita nº 4-4D**, está promovido por las siguientes mercantiles:

- **CAMCAR 2014 SL**, CIF B19573492, cuesta de Escoriaza n° 3, 2º Puerta E, 18008-Granada, propietaria de la parcela 5772510VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n° 4 de Granada, representada por D. José María Carvajal García, con DNI 29082986S y mismo domicilio.
- **GELO Y TEPA 2009 SL**, B85744480, calle Ave del Paraíso n° 9, 28023-Madrid, copropietaria de la parcela 5772542VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n° 4 (D) de Granada, representada por Dª María Teresa Vázquez Arias, con DNI 76618405T y mismo domicilio.
- **LU&HANS SL**, B88338017, calle Monasterio de El Paular, 13-E, 28049-Madrid, copropietaria de la parcela 5772542VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n° 4 (D) de Granada, representada por D. Juan María Santaella García-Royo, con DNI 44253579S y mismo domicilio.

1.2. AUTOR DEL DOCUMENTO.

En el año 2021, dichas promotoras hicieron el encargo de redacción de la una INNOVACIÓN al PGOU-2000 (hoy sustituido por el presente Estudio de Ordenación) al técnico que suscribe, el Arquitecto **Gabriel J. Fernández Adarve**, colegiado nº 3101 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con domicilio profesional en Granada en la Cuesta Rodrigo del Campo nº 45, 18009-Granada. Tfno.: 606 968519. Correo electrónico: gfadarve@gmail.com

Además, el Arquitecto redactor ejerce las funciones de representación ante el Ayuntamiento de Granada en base a los poderes notariales que las promotoras han firmado con fecha 15 de abril de 2021 ante el Notario de Granada, D. Luis Ignacio Medina Medina, y con fecha 19 de abril de 2021 ante el Notario de Madrid D. Fernando de la Cámara García.

1.3. ANTECEDENTES DE LA TRAMITACIÓN

- Con fecha **4 de junio de 2021** se presentó ante el Ayuntamiento de Granada el Borrador de la citada Innovación y el correspondiente Documento Ambiental Estratégico para su tramitación en la Junta de Andalucía mediante Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.
- Recibidos por el Ayuntamiento de Granada éste, a su vez, los remitió a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, a su DT de Desarrollo Sostenible de Granada, solicitando con fecha **30 de junio de 2021** el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificado relativo a la Innovación del PGOU de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular en Avenida Argentinita nº 4 y 4D.
- Con fecha **21 de julio de 2021** la DT de Desarrollo Sostenible de Granada emitió la Resolución de admisión a trámite de la solicitud del Ayuntamiento de Granada, de inicio del procedimiento de 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 nº 4 y 4D (Expediente **EAE/2254/2021**)

Página 3 de 45

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



Pag. 6 de 60



- Con fecha **27 de octubre de 2021** la DT de Desarrollo Sostenible de Granada emitió **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO** respecto a la 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. (Exp. EAE/2254/2021)
- Con fecha **23 de noviembre de 2021** la DT de Desarrollo Sostenible de Granada dio traslado del **INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO** de la DT de la CFIOT de la Junta de Andalucía en respuesta a la Consulta de la “Innovación del PGOU-2000 de Granada para cambio de uso: de Equipamiento Deportivo Privado a Residencial Singular”, del municipio de Granada, de acuerdo con el artículo 40.6.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
- Con fecha **17 de diciembre de 2021** el Ayuntamiento de Granada remite, a través de su sede electrónica, al representante de las promotoras el citado INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO cuyo asunto es la Innovación del PGOU de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular, en avenida Argentinita, nº 4 y 4D (**Expte. Municipal nº: 10337/2021**)
- Con fecha **30 de diciembre de 2021** el Ayuntamiento de Granada remite, a través de su sede electrónica, al representante de las promotoras el citado INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO de la DT de la CFIOT de la Junta de Andalucía (ref. al Expte. Municipal nº: 10337/2021)
- Con fecha **24 de enero de 2022** se acuerdan la posición y geometría de las cesiones a las que obliga el INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO de la DT de la CFIOT de la Junta de Andalucía
- 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
- Se acuerda una nueva ordenación en la que se reubicaron las cesiones dejando el SSGG al fondo del ámbito para que sirviera de unión peatonal a las dos calles adyacentes. Resultado de este acuerdo, con fecha, **22/07/2022** se presentó nueva documentación referida a la INNOVACIÓN del P-22 (PGOU-1985) en Av. Argentinita 4-4D (PLANOS Y MEMORIA: documento revisado en Julio-2022), para su APROBACIÓN INICIAL.
- Con fecha **06/09/2022** se recibió un requerimiento de la Subdirección de planeamiento de la Dirección general de urbanismo del Ayuntamiento de Granada en el que solicitaba la presentación de nueva documentación en la que se justificara que la superficie dotacional a ceder por la actuación prevista sea resultado de la media dotacional de la zona considerando para su cálculo la edificabilidad global y las superficies destinadas a dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos locales establecidas en los Planes Parciales P-22, P-23 y P-24
- Con fecha **07/09/2022** se acordó que hasta la aprobación en Pleno de un nuevo criterio de interpretación que permitiera medias dotacionales más acordes entre las diversas áreas homogéneas de Granada se solicitó un **APLAZAMIENTO** para la presentación de un nuevo documento de la Innovación del PGOU en Avda. de Argentinita en el que se considere la nueva media dotacional que corresponda. Finalmente, el nuevo criterio de interpretación que hubiera hecho viable la actuación planteada no se aprobó. Las consultas hechas en relación a todo ello desde el Ayuntamiento a la Junta de Andalucía abundan en la inviabilidad de la actuación que se pretende si se continuara su tramitación conforme a la LOUA
- **25/10/2022** visto que la próxima aprobación del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre LISTA abriría una nueva puerta que haría viable la actuación, se acuerda y se comunica al Ayuntamiento la intención de los promotores de retomar el trámite con los

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



- mismos objetivos que se establecieron desde el inicio, pero haciéndolo mediante la **LISTA**, para lo cual se presentaría un **Estudio de Ordenación**.
- El día **02/12/2022** se publicó en BOJA 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. A partir de este momento se fijan los datos de la zona homogénea en la que está incluida el área homogénea a delimitar en el Estudio de Ordenación a presentar.
 - El **27/12/2022** se presenta por sede electrónica Solicitud de CONSULTA PREVIA (Anexo IV) acompañada de 2 planos de situación (referidos al **Estudio de Ordenación**) y una MEMORIA RESUMEN con el contenido mínimo indicado en el artículo 13.2 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía
 - El **19/01/2023** se presentó el doc. de Estudio de Ordenación para su aprobación inicial
 - El **10/03/2023** la Junta de Gobierno Local, acordó la **APROBACIÓN INICIAL del Estudio de Ordenación**, su publicación en el BOP y su exposición pública.
 - El **21/09/2023** el Ayuntamiento notifica las alegaciones presentadas hasta la fecha al documento aprobado inicialmente, así como el correspondiente informe de la DT de Granada de la CFIOT de fecha 15/09/2023.
 - El **13/10/2023** se presenta ante el Ayuntamiento una nueva versión del Estudio de Ordenación que atiende a las observaciones del informe de la CFIOT de 15/09/2023 y cuyo efecto más destacable es la reducción de la edificabilidad de la parcela lucrativa.
 - El **31/10/2023** se emite informe técnico municipal referido a la versión del Estudio de Ordenación de 13/10/2023 cuyos reparos se resuelven en el presente documento.
 - Informes de ENDESA (**04/11/2023**) y EMASAGRA (**10/11/2023**) y plano de saneamiento.

2. OBJETO Y OBJETIVO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

El objeto del presente Estudio de Ordenación son las dos parcelas situadas en la Avenida de la Argentinita nº 4 y 4(D) de Granada, que como Actuación de Mejora Urbana quedan delimitadas como **área homogénea** (art. 27 y 69 de la LISTA).

El objetivo es el cambio del uso actual de las dos parcelas situadas en la Avenida de la Argentinita nº 4 y 4(D) de Granada, según el vigente PGOU-2001 de Granada, es decir, el de Equipamiento Comunitario Deportivo Privado al uso Residencial plurifamiliar, que es un uso alternativo (compatible) con el de RESIDENCIAL SINGULAR. Para ello, según el Art 28 LISTA, los deberes que se asumen son: **a)** Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, **b)** entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener. En el área homogénea delimitada no hay edificaciones que deban ser demolidas.

3. AMBITO DE LA ACTUACION: Delimitación de área homogénea.

El ámbito del presente Estudio de Ordenación delimitado como ÁREA HOMOGÉNEA (art. 27 y 69 de la LISTA), se ciñe sólo a dichas parcelas, cuyas referencias catastrales son estas:

- 5772510VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita nº 4 de Granada
- 5772542VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita nº 4 (D) de Granada

Se hace constar que NO existen inmuebles en su ámbito. Se presentan como Anejos las dos Certificaciones Catastrales de titularidad y colindantes



Datos catastrales de la parcela 10 de la manzana 57725

- Referencia catastral: 5772510VG4157B0001EJ¹
- Localización: Avenida de la Argentinita n º 4 de Granada
- Superficie parcela catastral: 4.417 m²
- Superficie construida: 57 m²
- Uso principal (s/ catastro): Residencial
- Propietaria única: CAMCAR 2014 S.L., CIF B19573492

Datos catastrales de la parcela 42 de la manzana 57725

- Referencia catastral: 5772542VG4157B0001EJ
- Localización: Avenida de la Argentinita n º 4 (D) de Granada
- Superficie parcela catastral: 4.584 m²
- Superficie construida: 327 m²
- Uso principal (s/ catastro): Residencial
- Propietarias (al 50 % cada una):
 - GELO Y TEPA 2009 S.L., B85744480
 - LU&HANS S.L., B88338017

DATOS URBANÍSTICOS: 1) Adap. P. LOUA/ PGOU-2008, 2) PGOU-2001 y 3) del P-22 (PGOU-1985)

El Documento de Adaptación Parcial a la LOUA_PGOU-2008, incluye a ambas parcelas en el suelo clasificado como urbano consolidado.

En el vigente PGOU-2001 las parcelas están clasificadas como suelo urbano consolidado, pero como suelo en Régimen de Transición, es decir, aquel constituido por los ámbitos de los planes especiales y parciales gestionados y urbanizados, en que se mantienen los aprovechamientos de las parcelas aún no construidas asignadas por sus instrumentos de gestión urbanística, derivados del PGOU-1985. Según el punto “5º Actuaciones en suelo urbano transitorio. Particularidades” de los Criterios de interpretación de aspectos puntuales de la Normativa y Ordenanzas del PGOU 2001 (BOP nº 241 de 19 de Octubre de 2002), “*los cambios de uso –salvo determinación expresa de la normativa de la figura de planeamiento considerada como transitoria– (que no es el caso) se regirán en lo referente a compatibilidad por las determinaciones del nuevo Plan General debiéndose respetar, en todo caso, los compromisos que en cuanto a conservación de usos se hayan adquirido a través de dicho planeamiento.*”²

Ambas parcelas, a efectos del P-22 eran la Unidad Básica nº 11, y fueron calificadas por dicho Plan Parcial P-22 (procedente del PGOU/1985) como Equipamiento Deportivo Lucrativo. Ambas estaban incluidas en la Subzona 2 (calificada en el PGOU/85 como uso global de “Equipamiento zona deportiva” y cambiada por el Plan Parcial a “Zona de equipamientos comunitarios”), zona en la que se han de ubicar, según el propio Plan Parcial, los equipamientos correspondientes al sector tanto de carácter lucrativo como de cesión, debiéndose mantener el uso característico en un porcentaje mínimo del 80%.

Ambas parcelas están calificadas por el PGOU/2001 como Equipamiento Comunitario Deportivo privado, siendo éste un uso pormenorizado obligatorio según lo dispuesto en su artículo 6.1.7.3. No obstante, para su transformación, se consideran como **Actuación de Mejora Urbana** (según el Art. 27 de la LISTA), es decir, se trata de dos parcelas delimitadas como Área Homogénea que estando “*en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de*

¹ Ver certificación Catastral de titularidad y colindantes que se adjunta como Anejo

² Texto extraído del informe técnico municipal de 24/09/2020, referido a una de estas parcelas, que se adjunta como Anejo

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

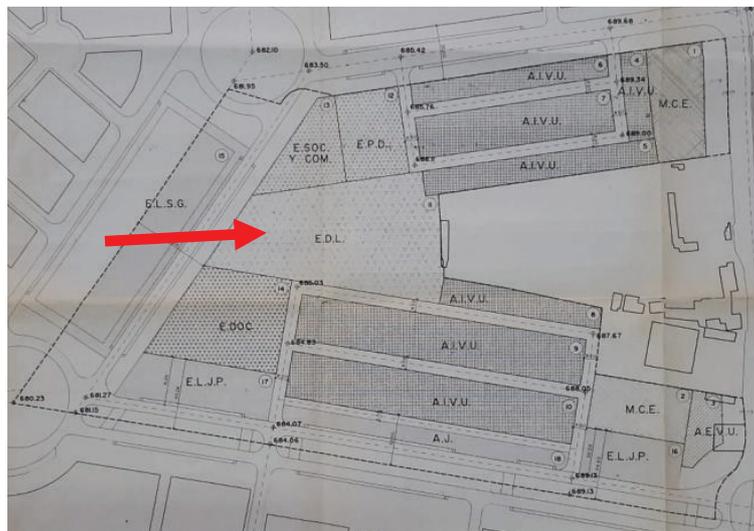
Contiene 1 firma digital



viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización”.

Resumen de datos urbanísticos vigentes:

- Superficie de parcelas (unidad básica nº 11 del P-22): 9.076 m²
- Superficie suma de las dos parcelas catastrales 9.001 m²
- Calificación de la Ud. Básica 11 según P-22: Equip. deportivo lucrativo EDL
- Edificabilidad en m²/m² (asignada por el P-22, aún no materializada): 0,1538 m²/m²
- Calificación de la parcela según PGOU-2001: Equip. deportivo privado
- Coeficiente de uso equipamiento deportivo: 0,67
- Coeficiente aprovechamiento de las parcelas: $0,1538 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,67 = 0,1030$
- Aprovechamiento de las parcelas: $0,1538 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 0,67 \times \text{Sup} = 927 \text{ uua}$



Arriba: Plano de calificación y usos PGOU-2001 (Hoja nº 15). Abajo: Plano D-1 Calificación, Uds. Básicas del Plan Parcial P-22

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



3.1. Fotografías del estado actual



De arriba hacia abajo (estado actual): ortofoto y vistas aéreas oblicuas desde el OESTE (Avda. Argentinita) y desde el SUR.

Código seguro de verificación: 8SDFQ19Q82R607QMGSE1

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital





Arriba: espacio libre central de Avda. de la Argentinita, con las vías del Metro en primer plano y al fondo la tapia de las parcelas objeto de Innovación. Abajo: Avda. Argentinita, acceso al centro de Autismo Granada junto a dicha tapia.

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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

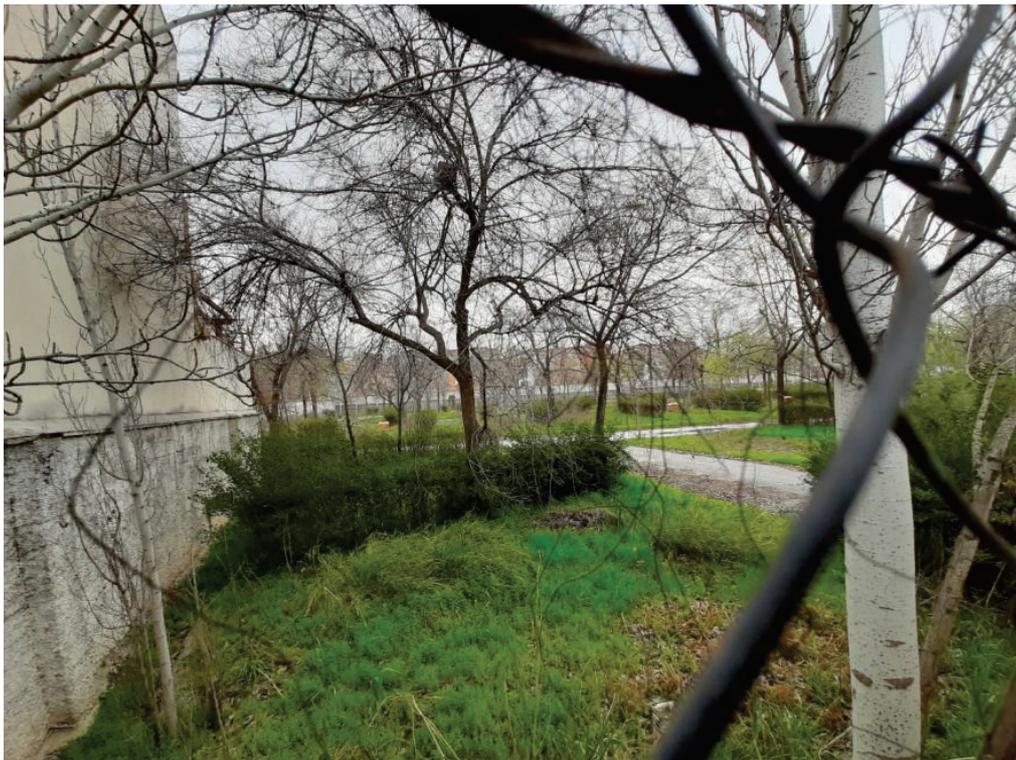
COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:47

Contiene 1 firma digital





Arriba: Rincón de la Calle Paseillo, al fondo una de las fachadas de la parcela objeto de Innovación. Abajo: Vista del interior de la parcela desde la Calle Paseillo en la que se parecían las calles interiores y el arbolado del antiguo camping que hubo en ella.

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital





Arriba: Calle Clarines, a la derecha el cerramiento de bloques, fachada ciega de la parcela objeto de Innovación. **Abajo:** Vista desde el lado opuesto de la Calle Clarines en el encuentro en rincón con el equipamiento docente colindante a dicha parcela.

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



4. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES:

4.1. AFECCIONES TERRITORIALES:

4.1.1. Planeamiento territorial vigente, planes con incidencia en la ordenación del territorio y otras determinaciones territoriales.

El artículo 34 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece que la planificación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- b) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
- c) Los Proyectos de Actuación Autonómicos, cuando desarrollan actuaciones no previstas en el planeamiento territorial vigente que, de conformidad con lo previsto en esta ley, sean declaradas de interés autonómico.

De éstos, el término municipal de Granada está afectado por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y por el POT AUG.

El POT AUG fue aprobado en 1999 e incluye, entre sus 33 municipios (hoy 34), al de Granada. El ámbito en cuestión, el Área Centro de Granada, estaría inserto en el sistema de asentamientos existente, no derivándose ninguna otra afección directa.

El documento del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA del vigente PGOU-2001, adecuó sus determinaciones a la ordenación del territorio, y estableció de forma expresa la coherencia de sus previsiones con el POT AUG.

4.1.2. Incidencia territorial.

De acuerdo con los artículos 62. 1. a. 3º de la LISTA y 85.1 a.3º del RG-LISTA, en lo referente tanto a la presente Memoria de Información como a la Memoria de Ordenación se hace constar la nula incidencia de las determinaciones del presente Estudio de Ordenación en la ordenación territorial.

No obstante, atendiendo al Art 60 (D) del POTA, se hace constar que el presente Estudio de Ordenación no afecta a la red de tráfico de la ciudad existente puesto que no crea nuevos viales rodados, sin embargo, con la creación del nuevo SGEL y su denso arbolado supone una reducción de la contaminación atmosférica y acústica (60.1 y 60.3 del POTA).

4.1.2.1 Incidencia diagnóstico del paisaje.

Conforme a los apartados 4 y 5 el artículo 37 se hace constar que el paisaje urbano del área homogénea delimitada por el Estudio de Ordenación y de su entorno es el propio de una trama de ciudad de nueva creación en la que conviven diversos usos y tipologías, trama ordenada a partir de un extenso y rotundo bulevar. La propuesta del Estudio de Ordenación se integra perfectamente en el paisaje urbano existente al proponer tipologías y usos ya existentes en esta parte de la ciudad y que, al eliminar la degradación alcanzada en las parcelas ordenadas y al aumentar la superficie de espacios libres públicos arbolados, supondrá una mejora de la calidad del paisaje urbano y de la percepción del mismo.

4.2. AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES.

4.2.1. Afección ambiental.



Según se ha recogido en el punto 1.3, el instrumento de planeamiento que se tramitó en su día estaba sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada. A fin de dar cumplimiento a la Ley 7/2007 (GICA) se redactó aquella Innovación, acompañada del Documento Ambiental Estratégico, redactado por el geógrafo Juan Garrido Clavero, que contiene la documentación establecida en el Art 39.1 de la citada Ley.

Con objeto de cumplir con la normativa medioambiental, el Borrador de dicha Innovación y su correspondiente DAE, fueron presentados y tramitados ante el órgano ambiental correspondiente, y a resultados de la documentación presentada y de las consultas a las diferentes administraciones afectadas se ha emitido el Informe Ambiental Estratégico que aquí se adjunta como Anexo y que concluye determinando 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.

4.2.2. Afección a la salud pública de Andalucía.

En el ámbito estatal, el título II de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General Salud Pública regula las actuaciones dedicando su capítulo VII a la Evaluación de Impacto en Salud de otras políticas. Así, en su artículo 35, incorpora el deber de las administraciones públicas a someterse a las normas, planes y programas que seleccionen por tener un impacto significativo en la salud.

En el ámbito autonómico, según el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía *Artículo 56. Ámbito de aplicación.*

1. Se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud:

b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

1º Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.

Y, así mismo, según los artículos 2 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, regulan que:

EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 10. Instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a informe de evaluación de impacto en salud.

De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de este Decreto, se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como sus innovaciones y aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia para la salud, según los criterios establecidos en los artículos 11 y 12.

La Orden de 13 de junio de 2016 se ocupa de las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía a los efectos del procedimiento de evaluación de impacto en la salud; en dicha orden se determinan como áreas urbanas socialmente desfavorecidas las incluidas como Zonas con Necesidad de Transformación Social en el



Anexo I del Decreto-ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social.

En el citado Anexo I NO figura el área homogénea delimitada por el presente Estudio de Ordenación.

Como se ha dicho, el pasado 27/12/2022 se presentó por sede electrónica una solicitud de CONSULTA PREVIA (Anexo IV) acompañada de 2 planos de situación (referidos al presente Estudio de Ordenación) y una MEMORIA RESUMEN con el contenido mínimo indicado en el artículo 13.2 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía

4.2.3. Afección al patrimonio histórico.

El nuevo uso propuesto, no tiene afección al patrimonio histórico puesto que el área homogénea delimitada por el presente Estudio de Ordenación no está protegida ni se encuentra en entorno de BIC.

4.2.4. Afección de carreteras.

El presente Estudio de Ordenación no tiene incidencia concreta a ninguna carretera estatal, por tanto, no le es de aplicación el artículo 21 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, relativo a la coordinación con el planeamiento urbanístico.

4.2.5. Afección en materia de aguas.

El área homogénea delimitada por el presente Estudio de Ordenación no está afectada ni por dominio público hidráulico, ni por zona de servidumbre, ni por zona de policía.

b. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

El acuerdo del JGL de 10/03/2023 por el que el documento de Estudio de Ordenación presentado el 19/01/2023 fue aprobado inicialmente, ha sido publicado en el BOP, y dicho Estudio de Ordenación fue sometido a información pública a partir de la cual se presentaron alegaciones ante el Ayuntamiento de Granada. El contenido de una de ellas ha sido objeto de un informe por parte de una de las mercantiles en la que manifiesta que no existe servidumbre alguna, documento éste presentado ante el Ayuntamiento y que aquí se aporta como anejo

Con anterioridad la evaluación ambiental (en la que ya estaba definido el ámbito que es coincidente con el área homogénea de 9001 m² aquí delimitada) ya tuvo su exposición pública, ver en Anejos:

- 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



C. MEMORIA DE ORDENACIÓN:

5. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA:

El vigente PGOU-2001 no permite otro uso para las parcelas que el uso de Equipamiento Comunitario Deportivo Privado. Esta es una opción que a los propietarios de las parcelas pudo interesar en su momento (1985 a 2000) pues complementaba las actividades del barrio, así como al uso del contiguo camping-motel que, en su día, era la misma parcela. Sin embargo, en la actualidad las demandas del barrio han cambiado bastante. Hoy se encuentran en él suficientes equipamientos comunitarios deportivos, caso del Centro Deportivo *Inacua Antonio Prieto* o las *Pistas Polideportivas ARGENTINITA*, distantes apenas unas decenas de metros. Se puede afirmar que **existe una superdotación** de estos equipamientos deportivos tanto en el ámbito del área homogénea definida en el documento de AP-LOUA PGOU-2008 (P22+P23+P24) como en su entorno inmediato. Para ello, véase el **Plano 03** del presente Estudio de Ordenación en el que se han localizado 16 instalaciones deportivas existentes, públicas y privadas, en 1Km de radio alrededor del ámbito a ordenar. Finalmente, hace tiempo que cesó la actividad del camping-hotel, hoy cerrado, habiendo quedando su parcela original subdividida.

En la zona de suelo urbano establecida por el Documento de Adaptación del PGOU a la LOUA en la que se localiza el área homogénea en cuestión, constituida por los planes parciales P22, P23 y P24, su media dotacional, calculada según las determinaciones establecidas por el planeamiento vigente, **resulta muy alta (se puede afirmar que es un ámbito urbano que cuenta con una notable superdotación)** en cualquier caso superior a la calculada en el último documento de Innovación presentado en julio de 2022, ya de por sí muy alta. Dado que las medias dotacionales de las distintas zonas de suelo urbano establecidas por el Documento de Adaptación del PGOU-2000 a la LOUA difieren considerablemente unas de otras, desde el Servicio de Planeamiento se quiso corregir tal divergencia mediante la aprobación en Pleno de un nuevo criterio de interpretación de la normativa lo cual hubiera permitido equilibrar esta situación estableciendo medias dotacionales más acordes entre las diversas áreas homogéneas de Granada.

La ubicación de las parcelas que forman el área homogénea delimitada por el presente Estudio de Ordenación, están insertas en una de las zonas residenciales con más expectativas de Granada, lo cual hace que su localización resulte atractiva para la localización de usos residenciales (vivienda, residencia de ancianos, residencia de estudiantes) y usos terciarios (comerciales). De hecho, en dos parcelas colindantes a las mismas, recientemente se han instalado dos establecimientos comerciales de gran capacidad, Mercadona y Lidl, lo que hace que esta segunda opción haya perdido interés. Por su parte los usos residenciales de vivienda en cualquiera de sus calificaciones, es una opción muy factible que, dado que suponen un incremento en la densidad de vivienda, conlleva la **correspondiente cesión de suelo tanto para dotaciones locales como para sistemas generales**.

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



Finalmente, el presente Estudio de Ordenación, propone el cambio del vigente uso, Equipamiento Comunitario Deportivo Privado, a uso residencial plurifamiliar, uso éste que en términos del Reglamento de la LISTA resulta alternativo (compatible) con el uso residencial singular. 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, el uso residencial singular es el uso lucrativo que se puede considerar que se adapta mejor 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-2001 de Granada).

En resumen, los criterios considerados para la propuesta del nuevo uso son los siguientes:

- **Urbanísticos:** se ha considerado el grado de desarrollo urbanístico alcanzado en el sector origen, es decir, las del ámbito del P-22 (PGOU-1985), que pese a que el PGOU-2001 lo clasificó como suelo urbano consolidado en Régimen de Transición, 21 años después de su entrada en vigor, mediando el documento de AP LOUA-PGOU-2009, se puede afirmar que ya estamos ante un suelo plenamente consolidado. Sin embargo, estas parcelas son las únicas de aquel sector que no han sido desarrolladas conforme a su calificación y aún permanecen sin uso una vez que cesó la actividad del Camping. Contrasta esta situación de paralización con el dinamismo urbanístico del resto del sector de la ciudad en el que se inserta. Considerando este criterio se justifica la necesidad de la **actuación de mejora urbana** propuesta en el presente Estudio de Ordenación.
- **Medioambientales:** El estado de semi abandono en la que se encuentran ambas parcelas hace que su vegetación/arbolado se encuentren en riesgo. Así mismo, ese mismo estado favorece la imagen de solar abandonado que cada vez más se percibe desde el exterior, con el riesgo añadido que supone toda parcela con apariencia de abandono en relación a posibles ocupaciones ilegales o acumulación de basura en su interior con el riesgo que ello supondría para la salud del vecindario. Considerando este criterio se justifica la necesidad de la **actuación de mejora urbana** propuesta en el presente Estudio de Ordenación con el que se termina con el estado de abandono que generaba riesgos medioambientales: en la nueva propuesta arquitectónica que se derive del nuevo uso, en su espacio libre obligatorio, se podrá conservar buena parte del arbolado existente, pero sobre todo, en los nuevos espacios libres públicos que se crean, se propone la plantación de un **elevado número de nuevos árboles** (ver ordenación pormenorizada)
- **Sociales.** El uso que otorgan a las parcelas tanto el P-22 como por el vigente PGOU-2001, el de equipamiento deportivo privado, en 1992, cuando se aprobó el Plan Parcial P-22 pudo tener cierto sentido, pero el desarrollo que ha tenido esta parte de la ciudad de Granada en los últimos 30 años la ha dotado de numerosas instalaciones deportivas ya sean públicas o privadas: se han contabilizado 16 en un ámbito de 1km de radio con centro en el nº 4 de la Avenida de Argentinita, según se aprecia en el plano 03). No es, por tanto, el uso deportivo el más demandado socialmente puesto que ya existe una sobrada oferta del mismo en la zona. Considerando este criterio se justifica la necesidad de la **actuación de mejora urbana** propuesta en el presente Estudio de Ordenación con la que se



cubre la demanda social que existe en esta zona y en Granada en general de los usos pomenorizados del Residencial Singular, tales como residencias de estudiantes, residencias de mayores, etc.

- **Económicos:** La situación de paralización de algunas parcelas de equipamiento (público o privado) según la calificación otorgada por el planeamiento municipal han dado lugar a cierta paralización económica que afecta directamente a esos suelos pero que también acaba afectando a su entorno inmediato. Es el caso de estas dos parcelas de Avenida de Argentinita cuya obsoleta calificación ha hecho que se paralice la actividad económica que por su ubicación en la ciudad pudieran llegar a tener. Considerando este criterio se justifica la necesidad de la **actuación de mejora urbana** propuesta en el presente Estudio de Ordenación, cuyos nuevos usos residenciales supondrán un claro impacto económico positivo.

5.1. Justificación del cumplimiento del artículo 4 de la LISTA

Como continuación de lo dicho, en este apartado se justifica el 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:

- a) Viabilidad social: justificada en el apartado anterior
- b) Viabilidad ambiental y paisajística: justificada en el apartado anterior
- c) Ocupación sostenible del suelo: se está ante una AMU por tanto en ciudad compacta
- d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: el presente Estudio de Ordenación propone actuaciones y posteriores obras que no suponen un uso irracional de los recursos naturales, obras de urbanización y de edificación a las que se le exigirá el mayor grado de eficiencia energética
- e) Resiliencia: la AMU propuesta es de tan pequeño tamaño y sus propuestas tan básicas que queda garantizada su capacidad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas
- f) Viabilidad económica: justificada en el apartado anterior
- g) Gobernanza en la toma de decisiones: en la tramitación del presente Estudio de Ordenación se fomenta la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

6. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS

6.1. Antecedentes

Como se ha dicho, el 4 de junio de 2021, con el mismo objetivo que tiene el presente Estudio de Ordenación, se presentó ante el Ayuntamiento de Granada el Borrador de la Innovación del PGOU en Avda. de la Argentinita 4-4D y su correspondiente Documento Ambiental Estratégico para su tramitación en la Junta de Andalucía mediante Evaluación Ambiental Estratégica simplificada. De aquella y tramitación se derivaron sendos informes que, pese a referirse a la LOUA, por su interés se han tenido en cuenta en este Estudio de Ordenación

6.1.1. Toma en consideración del INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (Exp. EAE/2254/2021)

Previo a la emisión del Informe Ambiental Estratégico de fecha 27 de octubre de 2021, en la DT se han recibido varios informes a raíz de sus consultas de Evaluación Ambiental Estratégica



Simplificada respecto al Borrador de aquella Innovación y su DAE. Resumidamente se han pronunciado como sigue, subrayándose por parte del redactor del presente Estudio de Ordenación lo más relevante y haciendo, entre paréntesis, ciertas aclaraciones:

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 (POTA) 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. (DESPUÉS DE REMITIDO EL IAE AL AYUNTAMIENTO DE GRANADA SE APORTÓ UN INFORME PREVIO DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA QUE SE TRATA DE FORMA INDEPENDIENTE EN EL APARTADO 8.2)

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

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



contribuirán al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica. Asimismo, se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, 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. (NO CONSTA)

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. (NO SE HA RECIBIDO INFORME 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.

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

Código seguro de verificación: 8SDFQ19Q82R607QMGSE1

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



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.

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.

(EN RELACIÓN A LOS CUATRO APARTADOS ANTERIORES EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA DETERMINARÁ EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN O PROYECTO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN QUE PUDIERA EXIGIR AL PROMOTOR EN DESARROLLO DEL PRESENTE ESTUDIO DE ORDENACIÓN, ESPECIFICAMENTE EN RELACIÓN AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DEL QUE SE TRATARÁ MÁS ADELANTE)

Red de Carreteras de Andalucía

Vista la documentación que conforma el expediente, se ha comprobado que el documento urbanístico NO AFECTA a ninguna Carretera de la Red de Carreteras de Andalucía, compuesta por la Red Autonómica y la Red Provincial

El INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO concluye así:

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.

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.

6.1.2. Toma en consideración del INFORME preceptivo emitido el día 15/09/2023 por la DT de Granada de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

En este apartado se hace un resumen de la toma en consideración que se hace en el presente Estudio de Ordenación de las observaciones (en orden de pág.) que contiene el citado informe:

- **Observaciones respecto a la documentación técnica (pág. 4 de 13):**
 - Se ha añadido un apartado específico de justificación de la adecuación a los principios generales contemplados en el artículo 4 de la LISTA
 - Se ha suprimido la normativa derogada en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se justifica el cumplimiento conforme a la normativa vigente de aplicación al presente Estudio de Ordenación.
 - Se completa el estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas. Ver tabla
 - Se han corregido las incongruencias que había entre el índice del documento y el contenido que realmente presenta el documento: número de orden de Anexos y de resumen ejecutivo
- **Observaciones respecto a la adecuación a la normativa territorial (pág. 6 de 13):**
 - Se ha añadido un apartado de análisis-diagnóstico-propuesta del paisaje urbano. Ver Art 60.3 del RG-LISTA
- **Observaciones respecto a la adecuación a los instrumentos de ordenación territorial (pág. 6 de 13):**
 - En el apartado 4.1.2. *Incidencia territorial* se ha añadido una aclaración respecto al art. 60.3 (D) del POT.
- **Observaciones respecto a la mejora de la ciudad existente y ajuste a los criterios de sostenibilidad (pág. 9 de 13)**
 - Se ha añadido un apartado específico de justificación de la adecuación a los principios generales contemplados en el artículo 4 de la LISTA
- **Observaciones respecto a la reserva de Sistema General de Espacios Libres. (pág. 9 de 13)**
 - Se ha corregido el error material detectado en la edificabilidad propuesta para la parcela lucrativa quedando en el presente Estudio de Ordenación reducida a 9.944,10 m²t (1,825 m²/m²) lo que supone mantener la propuesta de cesiones reservadas para los sistemas generales del documento aprobado inicialmente necesarios en base al incremento de población conforme al estándar de sistema general de espacios libres por habitante alcanzado en el municipio. Por tanto, se reduce la edificabilidad, pero se mantiene inalterada la superficie de SGEL y con ella toda la ordenación de los planos de la documentación aprobada inicialmente.
- **Observaciones respecto a la reserva de dotaciones locales. (pág. 10 de 13)**
 - Se ha corregido el error material detectado en la edificabilidad propuesta para la parcela lucrativa y para la de cesión lo que permite mantener la reserva de dotaciones locales de la aprobación inicial puesto que ésta mantiene el nivel dotacional objetivo alcanzado en la zona de suelo urbano por habitante (ver justificación). Por tanto, una vez reducida la edificabilidad, se mantiene inalterada la superficie de dotaciones locales y con ella toda la ordenación de los planos de la documentación aprobada inicialmente
- **Observaciones respecto a la cesión de parcela lucrativa. (pág. 11 de 13)**

Página 22 de 45

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



Pag. 25 de 60



- Una vez corregido el error material detectado en la edificabilidad, el presente Estudio de Ordenación se ajusta al artículo 28.a) de la LISTA y artículo 49.1 del RG-LISTA, al ceder al Ayuntamiento una parcela de uso lucrativo correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico.
- De la lectura del Art 123.a) del RG-LISTA se desprende que nada impide incluir como una determinación urbanística definir la citada parcela en la que se va a materializar la cesión de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, con el que se ha acordado su ubicación y geometría, y a continuación redactar y aprobar el correspondiente **proyecto de reparcelación obligatoria**.
- **Observaciones respecto a la normativa. (pág. 12 de 13)**
 - En el presente Estudio de Ordenación se crean ordenanzas particulares de edificación que aparecen definidas en la Memoria y expresamente indicadas en los planos de ordenación en los que se mantiene la ordenación gráfica del documento aprobado inicialmente. Las ordenanzas particulares de edificación son:
 - **Residencial plurifamiliar "Argentinita"** y alternativa **RESIDENCIAL SINGULAR "Argentinita"**
 - **Residencial plurifamiliar manzana cerrada "Argentinita"**
 - En la Memoria se aclara que en la parcela R1 se permite la ordenanza Residencial plurifamiliar "Argentinita" y la alternativa RESIDENCIAL SINGULAR "Argentinita"
- **Observaciones respecto a la Memoria Económica. (pág. 12 de 13)**
 - En la Memoria Económica se ha añadido 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.
- **Observaciones respecto al carácter de las determinaciones. (pág. 13 de 13)**
 - El presente Estudio de Ordenación se ajusta al artículo 5 de la LISTA y 73.3 del RG-LISTA, al expresar el carácter de cada una de sus determinaciones, tanto gráficas como textuales, todas con carácter de norma (N).
- **Conclusión**
 - Se considera que en el presente Estudio de Ordenación se han tenido en cuenta todas las observaciones del informe preceptivo emitido el 15/09/2023 por la DT de Granada de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía. Según establece el artículo 78.8 de la LISTA, no será necesario remitirlo de nuevo a dicha DT previo a su aprobación definitiva, sino que el Ayuntamiento es responsable para aprobarlo definitivamente conforme a sus competencias

6.2. Cuantía y cálculo de las cesiones:

De las numerosas reuniones técnicas mantenidas con la Subdirección de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada ha salido el acuerdo respecto a la ubicación de las cesiones que se derivan del presente Estudio de Ordenación, así como su cálculo, referido al área homogénea en la que se ubican las parcelas cuyo uso se cambia.

El cambio de uso propuesto partiendo del vigente uso que es el de Equipamiento Deportivo privado (Pr) es a uso Residencial Plurifamiliar "Argentinita" y, en términos del RG-LISTA, al uso alternativo de Residencial Singular "Argentinita".

En dichas reuniones se ha acordado que sean Baja+4 plantas la altura máxima de la edificación que pueda construirse en la parcela resultante con una edificabilidad máxima de 1,825 m²/m² que es el punto de partida para el cálculo de las cesiones que se detallan a continuación y que se ha hecho mediante varias iteraciones con la tabla de cálculo utilizadas por el Ayuntamiento. Los datos resultantes se han reflejado en el **Plano 4.1. Propuesta de ordenación: nuevos usos y cesiones**, y de forma resumida son los siguientes:

- CESIÓN: Parcela de Sistema General de Espacios Libres (SGEL):	2.803 m²
- CESIÓN: Parcela de sistema local espacios libres a unir al SGEL:	249 m²
• Superficie total de espacios libres:	3.052 m ²
- CESIÓN: Parcela de uso residencial (10 % del increm. aprovech):	500 m²
- Parcela neta resultante lucrativa de uso residencial:	5.449 m²
• SUPERICE TOTAL DEL ÁREA HOMOGÉNEA	9.001 m²



- 1) **Cesión de suelo para el Sistema General de Espacios Libres en la parcela origen:**
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 m²s/habitante. En esta actuación de mejora urbana se alcanzará un total de 10.946 m²t de suelo residencial, suma de los 9.944,10 m²t de la parcela resultante lucrativa y de los 1.001,90 m²t de la parcela de cesión de suelo patrimonial. Por tanto, se prevé un crecimiento poblacional de 263 habitantes, por lo que, a razón de 2,4 habitantes/100 m²t, la reserva de sistema general de espacios libres fijada por el presente Estudio de Ordenación es de **2.803 m²**.
- 2) **Cesión de suelo para dotaciones locales:** En las reuniones con los técnicos municipales se ha acordado que el cálculo se haga sobre el Área Homogénea delimitada en el documento de AP a la LOUA del PGOU-2008, en lugar de hacerlo sobre el ámbito del PP-22. Ver justificación del cálculo a pie de página. El resultado ha sido una parcela a ceder como dotación local de **249 m²** de la que se ha acordado con el Ayuntamiento que pase a formar parte del sistema de espacios libres a unir con el SGEL colindante.
 - **Cálculo de dotaciones locales a ceder:**
 - 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 P22, P23 y P24. 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 m²s
 - 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
 - Este Estudio de Ordenación propone la generación de una parcela residencial (alternativo con 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. Con

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



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

- Nivel Dotacional Objetivo = 0,3775 m²s/m²t
- Nivel Dotacional Existente = 0,3371 m²s/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.
- Nivel dotacional objetivo por población: 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, resulta un nivel dotacional objetivo por población de: 92.242 m²/ 43.255 hab = 2,1325 m²s /hab
- No obstante, 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: 0,3071 m²s/m²t, calculado para las 51 vdas/Ha de esta zona de suelo urbano con una reserva de dotaciones locales de 16 m²s/habitante (2,4 hab./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**

- 3) Cesión de **suelo patrimonial 10 % s/incremento de aprovechamiento lucrativo**: en este caso la cifra es exacta. Se ha hecho también con la hoja de cálculo de la Subdirección de Planeamiento. El resultado es el de la última iteración es decir el 10 % de 10.019 uua de incremento de aprovechamiento lucrativo, 1.001,9 uua que considerando el coeficiente de uso de residencial (1,00) y una edificabilidad de 2,004 m²/m² supone una cesión de una parcela con una superficie de **500 m²**, que es la mínima exigible para la calificación de Residencial Singular que se ha

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



considerado como referencia (500 m², según Artículo 7.15.2.- y Artículo 7.13.2.- del PGOU-2000)

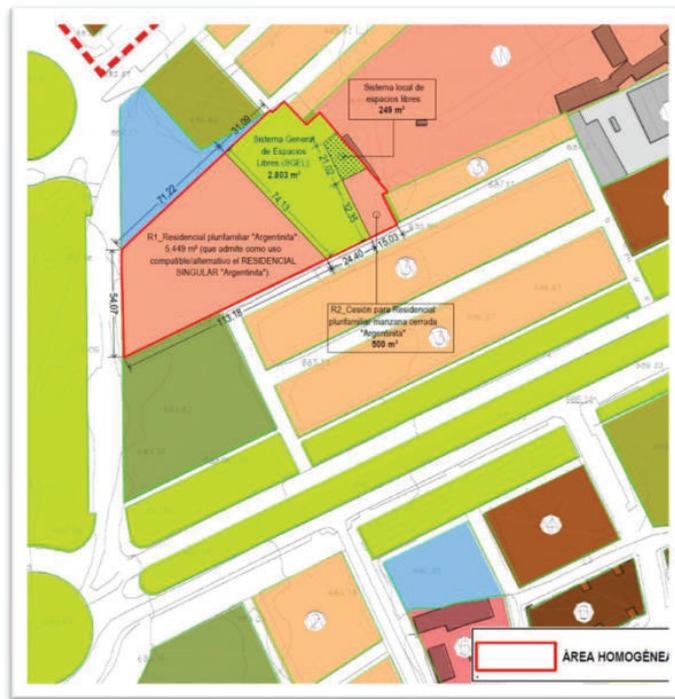
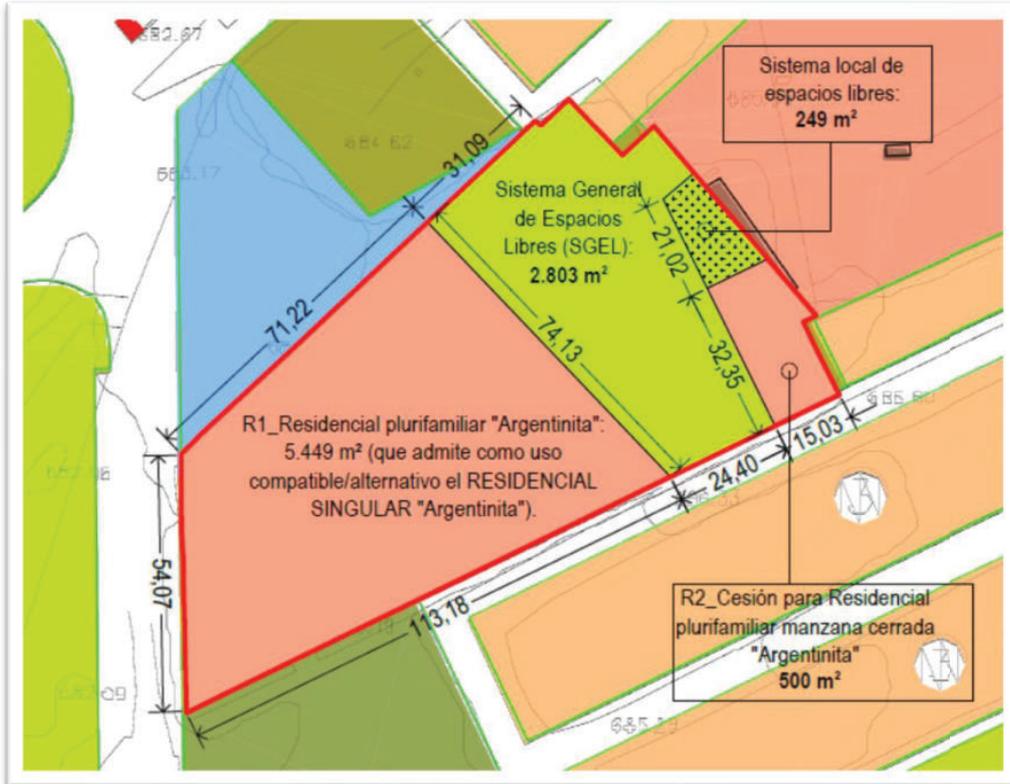
▪ Aprovechamiento de las parcelas originales:	927 uua
▪ Aprovechamiento de las parcelas resultantes:	10.946 uua
▪ Incremento de aprovechamiento: 10.946 uua - 927 uua=	10.019 uua
▪ 10 % del incremento de aprovechamiento:	1.001,9 uua

6.3. Ubicación y geometría del suelo a ceder:

Se ha acordado la ubicación y la geometría del suelo a ceder tras el análisis de las ventajas e inconvenientes de las distintas opciones que se han planteado desde el principio. De ellas, la elegida es la que se presenta en el Plano 04.1 de la presente Innovación y que se describe aquí:

- Se propone que los **3.052 m²**, que es la superficie total de **espacios libres** resultado de la suma de los **2.803 m²** de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres de la ciudad más la parcela de **249 m²** de dotaciones locales (espacios libres), se sitúen en la parte posterior del área homogénea, de tal modo que sirvan como unión peatonal que comunique las calles Clarines y Paseillo, hoy incomunicadas. De este gran espacio libre público, el 60% de la superficie del sistema general, 1.601 m² son zonas verdes a generar que incluirán 105 árboles (1 por cada vivienda posible de materializar en el ámbito).
- Se propone que la parcela de **500 m²** de cesión de **suelo de carácter patrimonial** (también de uso residencial) se ubique al final de la hilera de viviendas de la calle Clarines a la que presenta un frente de unos 15 m de fachada y otro de más de 32 m con fachada al sistema general de espacios libres, lo cual supone un atractivo en el caso de que el Ayuntamiento decida enajenarla.
- Finalmente, la **parcela neta resultante lucrativa de uso residencial**, es un trapecioide de **5.449 m²**, que presenta su fachada principal a lo largo de los más de 54 m de frente a la Avenida de la Argentinita, una fachada lateral a la calle Clarines y una fachada posterior de más de 74 m al sistema general de espacios libres





Cesiones a las que da lugar el Estudio de Ordenación. Detalles del Plano 04.1

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



6.4. Estudio comparativo de parámetros urbanísticos existentes y propuestos:

	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	10.946 m ² t
	Edificabilidad Lucrativa NO Residencial	(0,1538 m ² /m ²) 1.384,35 m ² t	0 m ² t
	Edificabilidad Lucrativa Total	1.384,35 m ² t	10.946 m ² t
	Incremento de Edificabilidad		9,561,65 m ² t
Población	Número de viviendas (a razón de 100 m ² t res/viv)	0 viviendas	109 viviendas
	Incremento de Población (a razón de 2,4 hab/viv)	0 habitantes	263 habitantes
Usos	Usos Pormenorizados	Equip Deportivo Privado	Res plurifam y Res singular
	Tipologías Edificatorias		Parc R1: Bloque Abierto Parc R2: Manzana cerrada
Aprovech	Coefficiente de aprovechamiento	0,67 ua/m ² t	1 ua/m ² t
	Aprovechamiento Objetivo	927 uua	10.946 uua
	Incremento de aprovechamiento		10.019 uua
Cesiones	Sistema General de Espacios Libres SGEL		
	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)		2.803 m ² s
	SG Espacios Libres previsto en Estudio de Ordenación		2.803 m²s
	Sistema local (dotaciones locales) SL		
	Nivel Dotacional Objetivo por m ² edif. de la zona de suelo urbano (art 78.2.a)1º RG-LISTA)	0,3514 m2s/m2t	(0,3775 m2s/m2t) 249 m ² s
	Sistema local previsto	0 m ² s	249 m²s
	Parcela lucrativa		
	10% del incremento de aprovechamiento		1.001,9 ua
	Parcela lucrativa de cesión municipal prevista		Parcela R2: Sup suelo: 500 m²s Edificabilidad: 1.001,9 m² t Aprovechamiento: 1.001,9 ua

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



d. MEMORIA ECONÓMICA (de gestión y ejecución)

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA:

Impacto de las actuaciones urbanizadoras

Las actuaciones urbanizadoras derivadas del presente Estudio de Ordenación 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.

Los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones urbanizadoras derivadas del presente Estudio de Ordenación proporcionados al Ayuntamiento de Granada son las derivadas de la cesión de las parcelas dotacionales descritas en el apartado anterior y, especialmente, de la parcela de 500 m² de cesión de suelo de carácter patrimonial, (de uso residencial).

Otros beneficios económicos para el Ayuntamiento municipales derivados de la AMU

Se considera que hay otros beneficios económicos para el Ayuntamiento municipales derivados de la AMU como son las tasas e ICIO de las obras de urbanización y de edificación que se generan a partir de este Estudio de Ordenación. Así mismo engrosarán las arcas municipales el IBI de los edificios residenciales que se construirán en su ámbito

Coste de mantenimiento de los espacios libres

Según datos publicados por el Área de Mantenimiento del Ayuntamiento de Granada se estima que anualmente se producirán unos costes de mantenimiento de los espacios libres públicos que ascienden a:

- 3,85 €/m ² /año x (SGEL: 2.803 m ² + SL: 249 m ²) =	11.750,20 €/año
- 21 % de IVA =	2.467,42 €/año
- Coste anual total =	14.217,74 €/año

Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En apartados anteriores ha quedado expresada la suficiencia y adecuación de la parcela lucrativa resultante (parcela residencial R1 de 5.449 m² de superficie de suelo) en la que se podrá construir un edificio residencia plurifamiliar, de uso alternativo (compatible) RESIDENCIAL SINGULAR con un máximo de 10.898 m²t (residencia de estudiantes).

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos

Ver tabla del apartado 6.4

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, lo promotores correrían con los gastos que esto supusiera.

En este sentido, se hace constar que, para adjuntarlo a este expediente, se ha solicitado a las compañías suministradoras de los servicios de abastecimiento y saneamiento (EMASAGRA) y de electricidad (ENDESA) que informen o, en su caso, certifiquen 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 Av. de la Argentinita:** las necesarias para las acometidas que puedan servir a un edificio de 9.944,10 m² de residencia de estudiantes (asimilable a 99 viviendas).
- **En la C/ Clarines:** las necesarias para las acometidas que puedan servir a un edificio residencial de 1001,9 m² como máximo (residencial plurifamiliar de 10 viviendas).
- **En la C/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.

En los informes emitidos por ENDESA y EMASAGRA (van adjuntos en los Anejos) se dice que:

- 1) EMASAGRA: *“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/edificaciones 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.”*
- 2) ENDESA: *“Nos ponemos en contacto con Vd. para comunicarle las condiciones técnico económicas del suministro eléctrico solicitado...”*

En ambos casos, se entiende que hay redes para atender los servicios futuros. No obstante, en el proyecto de urbanización se incluirá un nuevo ramal de saneamiento en el nuevo espacio público (EL2 y EL3) que conecte con la red existente en la calle Paseillo o en la calle Clarines al objeto de servir para evacuar su aguas pluviales y para una nueva acometida de la *“red de pluviales particulares provenientes de la zona comercial existente aguas arriba de las fincas”*, (ver informe de Emasagra y planos de saneamiento en Anejos) ramal de unos 37 m y nueva acometida de la citada *“zona comercial”* cuyo coste se estima en **10.000 €** (IVA incluido) y que se incluye en este apartado.

Independientemente de lo anterior, se entiende que el CT que será necesario para el edificio a construir en la parcela R1 se ubicará en el interior de la parcela con arreglo a la normativa de ENDESA (ver plano 4.2). Se considera que en la parcela R1 serán necesarios 100 KW por lo que se precisa un CT cuyo coste se estima en **50.000 €** (IVA incluido) y se incluye en este apartado.

Se hace constar la rentabilidad de la operación propuesta.

Determinaciones económicas básicas

Se hace constar que en las actuaciones urbanizadoras propuestas no se van a considerar ningún tipo de ayudas públicas, directas o indirectas. Así mismo, se hace constar que no se va a considerar indemnización alguna dado que no existe inmueble ni ocupante alguno en el Área Homogénea delimitada por este Estudio de Ordenación

Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión se ciñen sólo al uso residencial propuesto.

La estimación del importe de la inversión es el siguiente:



Según los técnicos de la Dirección Técnica de Obras del Ayuntamiento de Granada a los que se le ha consultado, el presupuesto y superficies de varias actuaciones recientes en Sistemas Generales, con acabados de paseos pavimentados, grandes superficies ajardinadas y con especies arbóreas normales, suponen un módulo de costes de urbanización de **60 €/m² (PEM)**.

En el caso que nos ocupa, los 3.052 m² de espacios libres a urbanizar, deberían ser similares a los del boulevard de la Avenida de la Argentinita lo que, incluso manteniendo algunos de los árboles que existen actualmente en ese suelo, los del antiguo camping, puede suponer un coste de obras de urbanización de:

Presupuesto de Ejecución Material (PEM): 3.052 m² x 60 €/m² = **183.120,00 €**

Presupuesto de Ejecución Material:	183.120,00 €
+ 19 % de GG y BI:	34.792,80 €
Presupuesto de contrata	217.912,80 €
+ 21 % IVA:	45.761,68 €
Presupuesto total (IVA incluido):	263.674,48 €

Como único plazo a efectos del estudio económico y financiero se establece el de la previsión del gasto de costes de urbanización que será de SEIS meses a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Estimación de otros gastos repercutibles a las actuaciones urbanizadoras derivadas del presente Estudio de Ordenación

- Honorarios técnicos (IVA incluido)	
• De proyecto y DO de urbanización	7.000 €
• De proyecto de reparcelación	2.500 €
- Tasas municipales e ICIO	20.000 €
- Honorarios de Notaría y Registro	1.500 €
- Impuestos AJD	8.400 €
• TOTAL	39.400 €

Por tanto, el importe total de la inversión asciende a:

$$263.674 € + 50.000 € + 10.000 € + 39.400 € = \mathbf{363.074 €}$$

Como se ha dicho, la ordenación prevista, no conlleva modificación alguna de las redes públicas existentes, dado que las parcelas residenciales (la resultante lucrativa y la de cesión patrimonial al Ayuntamiento) presentan fachada a viales existentes que ya cuentan con todos los servicios urbanísticos, a los que, en su día, en el proceso edificatorio, se solicitarán las correspondientes acometidas a las empresas suministradoras.

En cuanto a las parcelas dotacionales que se ceden como espacios libres públicos, se hace constar que las promotoras del presente Estudio de Ordenación son los sujetos responsables del deber de costear las redes públicas como parte de su urbanización.

Los costos de urbanización de los Sistemas Generales de Espacios Libres a generar correrán a cargo de los promotores privados, pues no se trata de Sistemas Generales de Espacios Libres (adscritos o no) previstos por el vigente PGOU. Así, por tanto, esta cantidad, **363.074 €** es el coste final que han de sufragar en su totalidad los promotores privados y, por tanto, no se prevé



impacto alguno en la Hacienda Municipal responsable del mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios necesarios.

Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación

Queda garantizada la inversión que atraerá la actuación aquí planteada dado que ya hay varias ofertas de empresas dedicadas a la promoción y explotación de residencias de estudiantes que están interesadas en la compra de la parcela lucrativa resultante. Por tanto, la operación económica en marcha justifica por sí misma que es capaz de generar ingresos suficientes para financiar todo el coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los promotores.

Estudio en términos de equidistribución de beneficios y cargas

Los promotores del Estudio de Ordenación corren con todos los beneficios y las cargas de la actuación urbanística. El Ayuntamiento de Granada es receptor del suelo ya urbanizado que corresponde tanto a las cesiones de dotaciones de espacios libres públicos ya descritas y de la parcela de carácter patrimonial de 500 m² de suelo de uso residencial.

Programación y gestión:

El horizonte temporal que será preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación urbanística se vincula al proceso de promoción inmobiliaria que se producirá a continuación sobre la parcela lucrativa resultante.

La tramitación y gestión administrativa prevista en adelante es la siguiente:

- **Noviembre 2023:** presentación ante el Ayuntamiento de Granada del presente ESTUDIO DE ORDENACIÓN en la Avenida de la Argentinita 4 y 4D de Granada
- **Diciembre 2023:** APROBACIÓN DEFINITIVA
- Aprobado el ESTUDIO DE ORDENACIÓN, y como consecuencia de ello, hay que redactar el correspondiente proyecto administrativo de reparcelación para: **1)** agrupación de las dos parcelas catastrales origen, la 5772542VG4157B0001EJ y la 5772510VG4157B0001EJ, **2)** segregar de la parcela agrupada las de cesión del suelo correspondientes al Sistema General de Espacios Libres, la parcela para las dotaciones locales (espacios libres) y la parcela a ceder de uso residencial equivalente al 10 % del incremento de aprovechamiento lucrativo, y **3)** la definición de la parcela resultante de uso RESIDENCIAL SINGULAR. A la par, a criterio municipal, se debe tramitar el proyecto de urbanización o el proyecto de obras de urbanización necesario para ejecutar el SGEL cuyo suelo se cede. Se prevé que la redacción de ambos proyectos (reparcelación y urbanización) permita su tramitación y aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Granada a **final de abril de 2024**

Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas

No procede la evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas puesto que no se prevé que haya nuevas redes, salvo las que formen parte de los espacios libres públicos que se ceden y cuyas obras de urbanización como ya se ha dicho corren a cargo de los promotores. Por tanto, no cabe hablar de que deban



ser financiadas por la Administración, ni que haya impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana (en cumplimiento del artículo 28 de la LISTA y el artículo 49 de su Reglamento)

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

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

En este caso se cede una parcela de 500 m² de uso residencial plurifamiliar en manzana cerrada, la denominada R2 en los planos 4.1 y 4.2

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

En este caso se ceden dos parcelas contiguas:

- Una para el sistema general de espacios libres de la ciudad, de 2.803 m², que afectos de su ordenación detallada se divide a su vez en dos ámbitos, EL1 que es un espacio libre ajardinado con 105 árboles y con una superficie de 1.601 m², y EL2 que es un espacio libre con pavimento filtrante y con una superficie e 1.202 m²
- Otra parcela como sistema local, en este caso también de espacios libres, de 249 m²

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

En este caso no ha lugar a indemnización alguna dado que no existe ninguna edificación en el área homogénea delimitada.



2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

Tal como exige el artículo 73.3 del RG-LISTA, el presente Estudio de Ordenación especifica el carácter de todas sus determinaciones, gráficas y textuales: todas se consideran **NORMA (N)**

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA /pormenorizada:

- Del ESPACIO LIBRE PÚBLICO
- De la EDIFICACIÓN

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA/pormenorizada del ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

Ver planos 4.1 y 4.2

PARCELA SGEL

Superficie: **2.803 m²**

- **EL1:** Espacio libre ajardinado con 105 árboles. Superficie: **1.601 m²**
 - La curva diseñada (plano 4.2) a marcar con árboles de altura (palmera o ciprés)
 - El resto del espacio con árboles de pequeño porte (naranjos o similar)
 - 75 % de superficie de tierra vegetal y 25 % de pavimento filtrante
- **EL2:** Espacio libre con pavimento filtrante. Superficie: **1.202 m²**
 - Espacio libre con mobiliario urbano
 - Fachada a calle Paseillo: acceso peatonal y de vehículos de emergencia
 - Fachada a calle Clarines: acceso peatonal exclusivo.

PARCELA Sistema local espacios libres (zona verde)

Superficie: **249 m²**

- **EL3:** Espacio libre ajardinado zona de juego de niños. Superficie: 249 m²
 - Pavimento blando y mobiliario de juego de niños

2) ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA/ pormenorizada de la EDIFICACIÓN.

Ver planos 4.1 y 4.2

Esta nueva versión del Estudio de Ordenación califica a las parcelas residenciales como:

- **Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto "Argentinita" y**
- **Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada "Argentinita".**

A continuación, se detallan las **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN** para estas nuevas calificaciones con el objetivo de establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.



RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO "ARGENTINITA"

PARCELA RESIDENCIAL R1 Superficie: 5.449 m²

- **Uso:** R1 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR "ARGENTINITA"
- **Uso alternativo:** R1 RESIDENCIAL SINGULAR "ARGENTINITA"
- **Tipología:** BLOQUE ABIERTO "ARGENTINITA"
- **Edificabilidad:** 1,825 m²/m². Máximo: 9.944,10 m²t
- **Altura máxima (plantas):** Baja+4 (altura máxima, no obligatoria)
- **Altura máxima (m):** Según PGOU
- **Ocupación máxima:** 50 %
- **Espacio ajardinado:** 50 % del espacio sin edificar de la parcela
- **Retranqueos obligatorios:** H(m)/2, sólo en medianeras y C/Clarines.
- **Alineación a fachada:** Libre, no obligatoria, en Av. Argentinita y EL1
- **Plazas de aparcamiento:** 1 cada 150 m²t (como mínimo en residencial singular)

Para el resto de condiciones de la edificación no definidas en la presente calificación habrá de cumplirse, de forma general, lo estipulado en el vigente PGOU-2001 en su TITULO SEPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN y, de forma particular, lo estipulado en su CAPITULO DÉCIMOTERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA "ARGENTINITA"

PARCELA RESIDENCIAL R2 Superficie: 500 m²

- **Uso:** R2 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR "ARGENTINITA"
- **Tipología:** MANZANA CERRADA "ARGENTINITA"
- **Edificabilidad:** 2,004 m²/m². Máximo: 1.001,9 m²t
- **Altura máxima(plantas):**
 - Baja+3 (altura máxima, no obligatoria)
 - Baja+2 (módulo adosado a colindante: altura máxima obligatoria)
- **Altura máxima (m):** Según PGOU
- **Ocupación máxima:** 80 %
- **Patio, retranqueo obligatorio:** H(m)/2.
- **Alineación a fachada:** Obligatoria
- **Adosamiento:** Obligatorio a colindante
- **Ancho mínimo de fachada:** El del módulo de B+2 tendrá un mínimo de 4m

Para el resto de condiciones de la edificación no definidas en la presente calificación habrá de cumplirse, de forma general, lo estipulado en el vigente PGOU-2001 en su TITULO SEPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN y, de forma particular, lo estipulado en su CAPITULO DUODÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Código seguro de verificación: 8SDFQ19Q82R607QMGSE1

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



Conforme a lo establecido en el artículo 78.2.a) del Reglamento de la LISTA, y en relación a la ordenación urbanística detallada, considerando las características descritas en la Memoria de Información, su pequeña superficie, su ubicación y el grado de desarrollo del tejido circundante, queda justificado que el área homogénea aquí delimitada queda integrada en la zona de suelo urbano existente.

La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las determinaciones establecidas en los apartados b), c), d), f), g), h) y j) del artículo 78.2 del Reglamento de la LISTA, y en el presente Estudio de Ordenación queda recogido como sigue:

b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma. (N)

El límite de la presente actuación de transformación urbanística es el área homogénea definida en la memoria de información y diagnóstico y la representada en los planos de información y de ordenación.

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende: (N)

1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

La presente actuación de transformación urbanística no posee red viaria salvo los espacios libres públicos que son de tránsito exclusivo peatonal. **No se modifican las alineaciones y las rasantes del viario que rodea al ámbito ordenado.**

2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.

La presente actuación de transformación urbanística define en su memoria de ordenación y en los planos de ordenación los espacios libres y zonas verdes que se ceden, localizando las parcelas donde se implantarán

3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.
No procede

4º. La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.

La ordenación propuesta no conlleva la modificación de las redes públicas existentes en el viario limítrofe con el área homogénea delimitada. Se adjuntan sendos informes de los servicios de abastecimiento y saneamiento (EMASAGRA) y de electricidad (ENDESA) que informan de 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

5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

La ordenación detallada aquí propuesta para el resto de parcelas resultantes queda definida tanto en el presente apartado como en la memoria de ordenación y en los planos de ordenación, con la definición de sus usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.



d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas. Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes. Tales preceptos deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

La ordenación propuesta es tal que no necesita definir ni redes de infraestructuras ni servicios técnicos propios dado que se servirá de los existentes en el viario que la bordea, excepto un nuevo ramal de saneamiento en el espacio público (EL2 y EL3) que conecte con la red existente en la calle Paseillo o en la calle Clarines al objeto de servir tanto para evacuar sus aguas pluviales como para una nueva acometida de la "red de pluviales particulares provenientes de la zona comercial existente aguas arriba de las fincas" (ver informe de Emasagra y planos de saneamiento en Anejos)

La ordenación propuesta no implica la modificación de las redes públicas existentes en el viario limítrofe con el área homogénea delimitada. Se adjuntan sendos informes de los servicios de abastecimiento y saneamiento (EMASAGRA) y de electricidad (ENDESA) que informan de que la capacidad de sus redes es suficiente para dar servicio a los nuevos usos propuestos.

Esta ordenación se remite a la vigente Ordenanza Municipal de Urbanización

e) La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende: (N)
1º La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.

2º Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.

No procede

f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios. (N).

Dado el pequeño tamaño y las características del área homogénea delimitada, en el presente Estudio de Ordenación sólo se regulan los usos pormenorizados definidos tanto en este apartado como en la memoria y planos de ordenación.

g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)

1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

Queda definida en el apartado de *ordenación urbanística detallada (pormenorizada) de la edificación* y en el plano de ordenación 4.2

h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos. (N)

Queda definida en el apartado de *ordenación urbanística detallada (pormenorizada) del espacio libre público* y en el plano de ordenación 4.2

i) En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción. (N)

No procede

j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá:



1º El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada. (N)

No procede

2º La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación del sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización. (N)

No procede

3º La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

No procede

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



3.- CARTOGRAFÍA (planos)

Incluye toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística que queda debidamente georreferenciada: en los Anejos se aportan los listados de coordenadas del ámbito (área homogénea) y de las parcelas resultantes de la ordenación y sus correspondientes informes de validación gráfica

a) **CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN**, que contiene la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la memoria de información y de diagnóstico. Dadas las características del ámbito ordenado no se incluyen mapas de riesgos ni análisis del estado de transformación urbanística de los suelos.

Los planos que integran la cartografía de información son estos:

01. Situación y planeamiento vigente:
 - 1.1. Situación y planeamiento vigente (I)
 - PGOU de Granada (2001): Plano de calificación y ordenación física (hoja 15)
 - Plan Parcial P-22 (1992): Plano de ordenación
 - Ortofoto
 - 1.2. Situación y planeamiento vigente (II)
 - AP LOUA_PGOU-2008. Plano CLASIFICACIÓN DE SUELO (hoja 1)
 - AP LOUA_PGOU-2008. Plano USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES (hoja 1)
 - AP LOUA_PGOU-2008. Plano SIST GENERALES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS (hoja 1)
02. Parcelas catastrales y ÁREA HOMOGÉNEA delimitada por el Estudio de Ordenación
 - Ficha de parcela catastral 1.
 - Ficha de parcela catastral 2.
 - Levantamiento topográfico y ÁREA HOMOGÉNEA delimitada por el ESTUDIO de ORDENACIÓN.
03. Justificación: instalaciones deportivas en un entorno de 1 Km de radio

b) **CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN**, que contiene las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para la definición completa del modelo de ordenación adoptado.

Los planos que integran la cartografía de ordenación son estos:

04. Planos de ordenación
 - 4.1. Propuesta de ordenación: nuevos usos y cesiones
 - 4.2. Ordenación pormenorizada
05. Modificación de Hoja 15 del plano de Calificación y Ordenación física del PGOU-2001
06. Modificación de Hoja nº 1 del plano de Sistemas Generales del PGOU-2001
07. Resumen ejecutivo
 - Parcelas catastrales y ÁREA HOMOGÉNEA delimitada por el Estudio de Ordenación.
 - Calificación actual: Equipamiento deportivo privado
 - Propuesta de nuevos usos y de cesiones (sobre cartografía PGOU-2001)

Granada, noviembre de 2023

FERNANDEZ ADARVE
GABRIEL JESUS - 24202848V Firmado digitalmente por FERNANDEZ ADARVE GABRIEL JESUS - 24202848V
Fecha: 2023.11.13 20:34:17 +01'00'

Gabriel J. Fernández Adarve. ARQUITECTO

Página 39 de 45

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



Pag. 42 de 60



4. RESUMEN EJECUTIVO (VER plano 07)

ESTUDIO DE ORDENACIÓN en la Avenida de la Argentinita 4 y 4D de Granada

- **ÁREA HOMOGÉNEA:**
 - El área homogénea delimitada por el Estudio de Ordenación son 2 parcelas con referencias catastrales:
 - 5772510VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita nº 4 de Granada
 - 5772542VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita nº 4 (D) de Granada
 - Ámbito en el que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística. La duración de dicha suspensión la fijará el Ayuntamiento de Granada
- **SUPERFICIE DEL ÁREA HOMOGÉNEA:** **9.001 m²**
- **DATOS URBANÍSTICOS DE PARTIDA:**
 - Superficie de parcelas (**unidad básica nº 11** del P-22): 9.076 m²
 - Superficie suma de parcelas catastrales objeto de innovación: 9.001 m²
 - Calificación de la Ud. Básica 11 según P-22: Equip. deportivo lucrativo EDL
 - Edificabilidad en m²/m² (asignada por el P-22, aún no materializada): 0,1538 m²/m²
 - Calificación de la parcela según PGOU-2001: Equip. deportivo privado
 - Coeficiente de uso equipamiento deportivo: 0,67
 - Coeficiente aprovechamiento de las parcelas: 0,1538 m²/m² x 0,67 = 0,1030
 - Aprovechamiento de las parcelas: 0,1538 m²/m² x 0,67 x Sup = 927 uua
- **OBJETIVO del ESTUDIO DE ORDENACIÓN:** el cambio el uso fijado por el vigente PGOU de Equipamiento Comunitario Deportivo Privado, al propuesto, **residencial plurifamiliar "Argentinita", uso alternativo residencial singular "Argentinita"**.
- **DATOS URBANÍSTICOS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN:**
 - Cesión de suelo para Sistema General de Espacios Libres: 2.803 m²
 - Cesión de suelo para dotaciones locales (espacio libre ZV): 249 m²
 - Cesión de suelo patrimonial 10 % s/incremento de aprovech.: 500 m²
 - Suma total de la superficie de suelo a ceder: **3.552 m²**
 - Edificabilidad residencial de la parcela cedida al Ayto. **1.001,90 m²t**
 - Parcela neta resultante (deducidas las cesiones de suelo): **5.449 m²**
 - Edificabilidad materializable en la parcela resultante: **9.944,10 m²t**
 - Altura máxima: B+4 plantas
 - USO de la parcela resultante: **residencial plurifamiliar "Argentinita"**
 - Uso alternativo: **residencial singular "Argentinita"**
 - Edificabilidad residencial total en el área homogénea **10.946 m²t**
- **PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**
 - **Noviembre de 2023:** presentación ante el Ayuntamiento de Granada
 - **Diciembre de 2023:** APROBACIÓN DEFINITIVA
 - **Abril de 2024.** Redacción, tramitación y APROBACIÓN DEFINITIVA por el Ayuntamiento de Granada de los proyectos de reparcelación (PR) y de urbanización (PU) del suelo cedido como SGEL y SL espacio libre
 - **Diciembre de 2024:** terminación de las obras de urbanización del SGEL y SL espacio libre
- **ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO. Programación**
 - Se estima que los 3.052 m² de espacios libres que se ceden urbanizados tendrán un presupuesto total para obras de urbanización de 263.674 € (IVA incluido) que junto a los 10.000 € de red de saneamiento, 50.000 € de CT y 39.400 € de gastos asociados suman el importe total de la inversión que asciende a 363.074 €, coste final que han de sufragar en su totalidad los promotores privados y, por tanto, no se prevé impacto alguno en la Hacienda Municipal
 - Como único plazo a efectos del estudio económico y financiero se establece el previsto del gasto de costes de urbanización que será de SIETE meses a partir de la aprobación definitiva del PU, o sea, diciembre de 2024



5. ANEXOS:

- Ordenación georreferenciada: informes de validación gráfica (IVG).

En la 2ª parte de los anejos va la documentación no firmada por el redactor del estudio de ordenación:

- 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 el Informe Ambiental Estratégico
- 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 (AI)
- 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:
 - 1) LIDL: saneamiento exterior
 - 2) EMASAGRA: redes en el ámbito de Avda. Argentinita

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



**Ordenación georreferenciada: informes de validación gráfica (IVG).
 TABLAS DE COORDENADAS GML Y CROQUIS**

ÁREA HOMOGÉNEA			
Punto	Coord. X	Coord. Y	CROQUIS
0	445588.35	4116906.87	
1	445589.22	4116905.16	
2	445590.32	4116902.99	
3	445584.32	4116900.03	
4	445504.27	4116860.54	
5	445476.82	4116847.00	
6	445463.36	4116840.37	
7	445453.46	4116835.48	
8	445453.44	4116835.80	
9	445453.25	4116844.14	
10	445453.07	4116851.93	
11	445452.90	4116859.03	
12	445452.82	4116862.76	
13	445452.70	4116867.85	
14	445452.40	4116874.27	
15	445452.28	4116883.63	
16	445452.20	4116889.86	
17	445452.20	4116890.14	
18	445454.08	4116891.93	
19	445454.79	4116892.60	
20	445456.21	4116894.10	
21	445461.14	4116898.75	
22	445462.22	4116899.76	
23	445474.27	4116911.11	
24	445496.83	4116932.57	
25	445526.37	4116960.65	
26	445526.50	4116960.50	
27	445527.65	4116959.46	
28	445533.34	4116965.20	
29	445535.76	4116962.63	
30	445538.42	4116959.88	
31	445540.67	4116957.55	
32	445543.77	4116954.34	
33	445544.68	4116953.39	
34	445551.06	4116959.32	
35	445551.29	4116959.53	
36	445573.01	4116934.10	
37	445585.41	4116919.58	
38	445582.70	4116918.36	
39	445585.61	4116912.27	

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



Parcela R1			Croquis
Punto	Coor. X	Coor. Y	
0	445554.88	4116885.51	
1	445504.27	4116860.54	
2	445476.82	4116847.00	
3	445463.36	4116840.37	
4	445453.46	4116835.48	
5	445453.44	4116835.80	
6	445453.25	4116844.14	
7	445453.07	4116851.93	
8	445452.90	4116859.03	
9	445452.82	4116862.76	
10	445452.70	4116867.85	
11	445452.40	4116874.27	
12	445452.28	4116883.63	
13	445452.20	4116889.86	
14	445452.20	4116890.14	
15	445454.08	4116891.93	
16	445454.79	4116892.60	
17	445456.21	4116894.10	
18	445461.14	4116898.75	
19	445462.22	4116899.76	
20	445474.27	4116911.11	
21	445496.83	4116932.57	
22	445503.82	4116939.21	

Parcela R2 (cesión)			Croquis
Punto	Coor. X	Coor. Y	
0	445582.70	4116918.36	
1	445585.61	4116912.27	
2	445588.35	4116906.87	
3	445589.22	4116905.16	
4	445590.32	4116902.99	
5	445584.32	4116900.03	
6	445576.85	4116896.34	
7	445562.53	4116925.35	
8	445575.16	4116931.58	
9	445585.41	4116919.58	

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



Parcela de SGEL (cesión)			
Punto	Coor. X	Coor. Y	Croquis
0	445562.53	4116925.35	
1	445576.85	4116896.34	
2	445554.88	4116885.51	
3	445503.82	4116939.21	
4	445526.37	4116960.65	
5	445526.50	4116960.50	
6	445527.65	4116959.46	
7	445533.34	4116965.20	
8	445535.76	4116962.63	
9	445538.42	4116959.88	
10	445540.67	4116957.55	
11	445543.77	4116954.34	
12	445544.68	4116953.39	
13	445551.06	4116959.32	
14	445551.29	4116959.53	
15	445559.68	4116949.71	
16	445553.24	4116944.20	

Parcela de SLEL (cesión)			
Punto	Coor. X	Coor. Y	Croquis
0	445573.01	4116934.10	
1	445575.16	4116931.58	
2	445562.53	4116925.35	
3	445553.24	4116944.20	
4	445559.68	4116949.71	

Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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

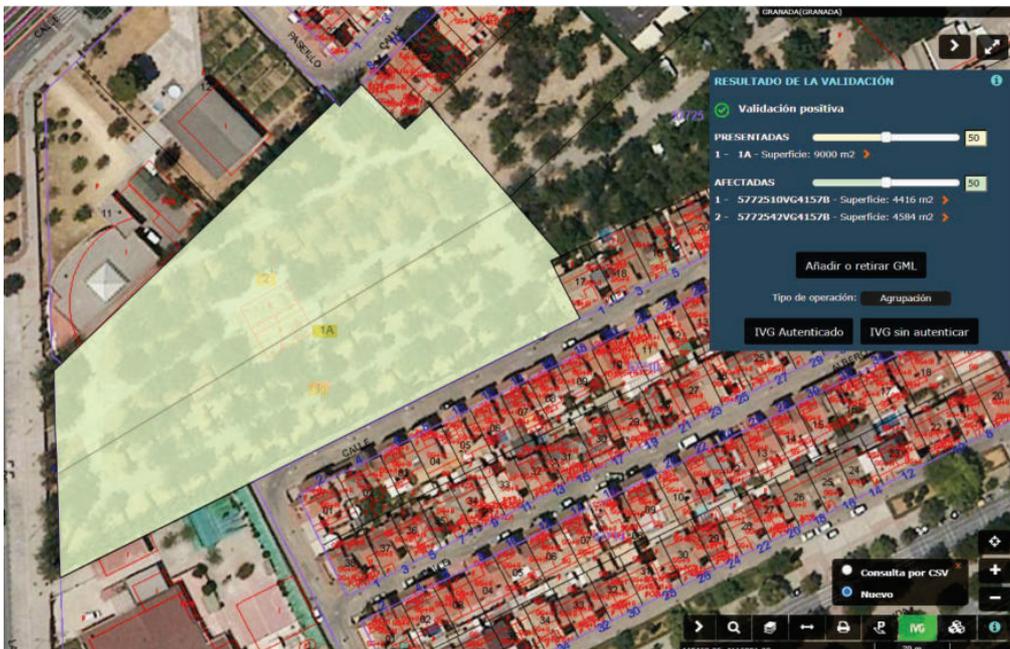
/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:47

Contiene 1 firma digital



VALIDACIONES CATASTRALES: IVG POSITIVOS



Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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

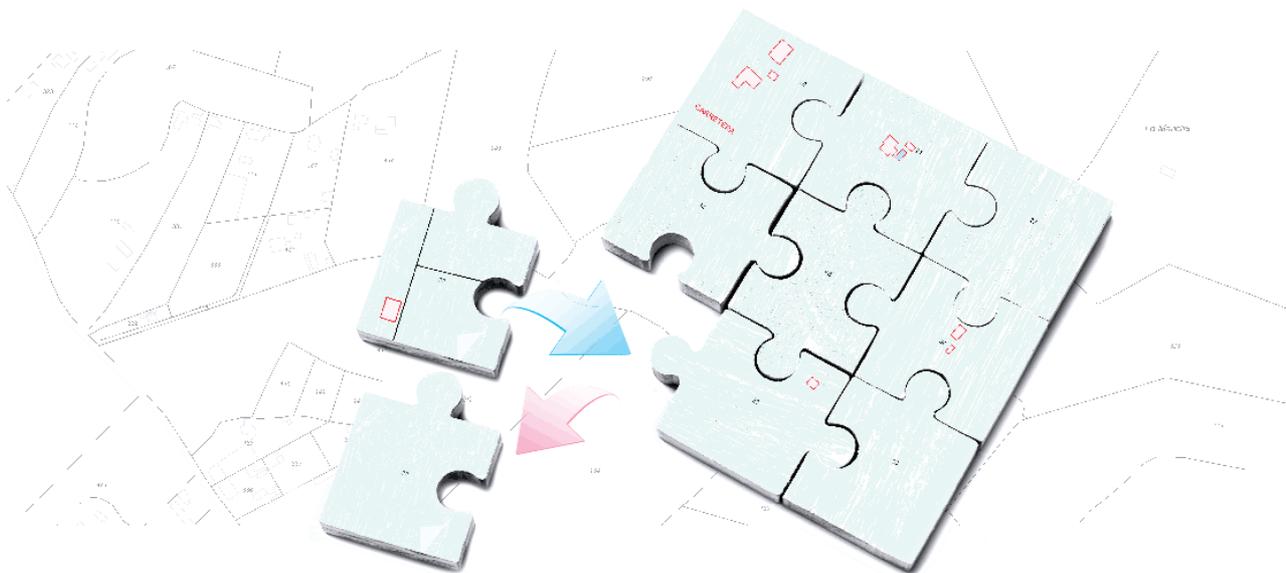
Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:47

Contiene 1 firma digital





Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



Tipo de operación

AGRUPACIÓN

Solicitante del IVG

FERNANDEZ ADARVE GABRIEL JESUS

Titulación: Arquitecto

Universidad: Sevilla

Colegio profesional: Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

Número colegiado: 3101





16-01-2024 13:26:47

/SECBTRBIO/A GEMBRAL

COBO KAWBBRTE ILDBRONS

Firmado por

Código seguro de verificación: 8SDFQ19Q8ZR607QMGSE1

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



SECRETARÍA GENERAL DE FISCALÍA Y ADMINISTRACIÓN ECONÓMICA DEL GOBIERNO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: N3EYF3M477MFFNQG5

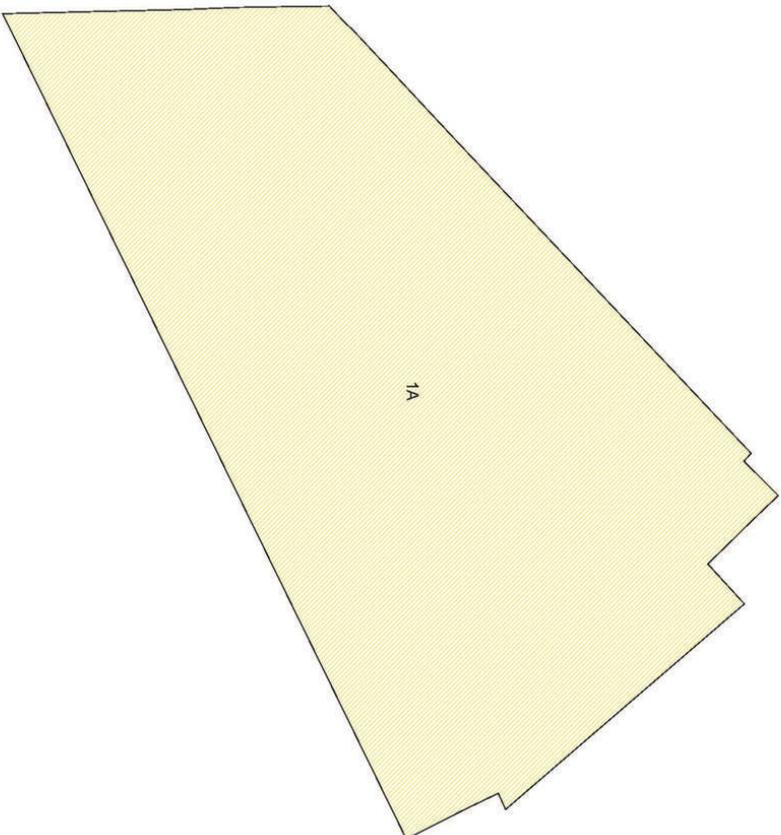
Nueva parcelación

Provincia: GRANADA

Municipio: GRANADA

(445428 : 4116817)

(445615 : 4116817)



(445428 : 4116817)

(445615 : 4116817)

ESCALA 1:1000





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: N3EYF3M477MFFNQG5

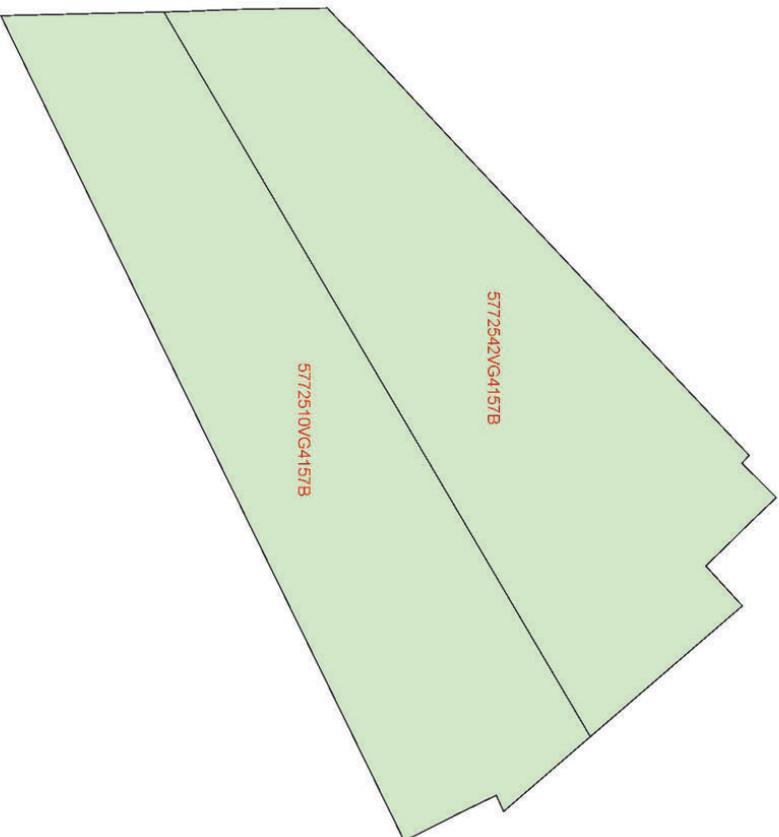
Parcelación catastral

Provincia: GRANADA

Municipio: GRANADA

(445628 : 4116984)

(445615 : 4116984)



(445628 : 4116984)

(445615 : 4116984)



ESCALA 1:1000





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: N3EYF3M477MFNQG5

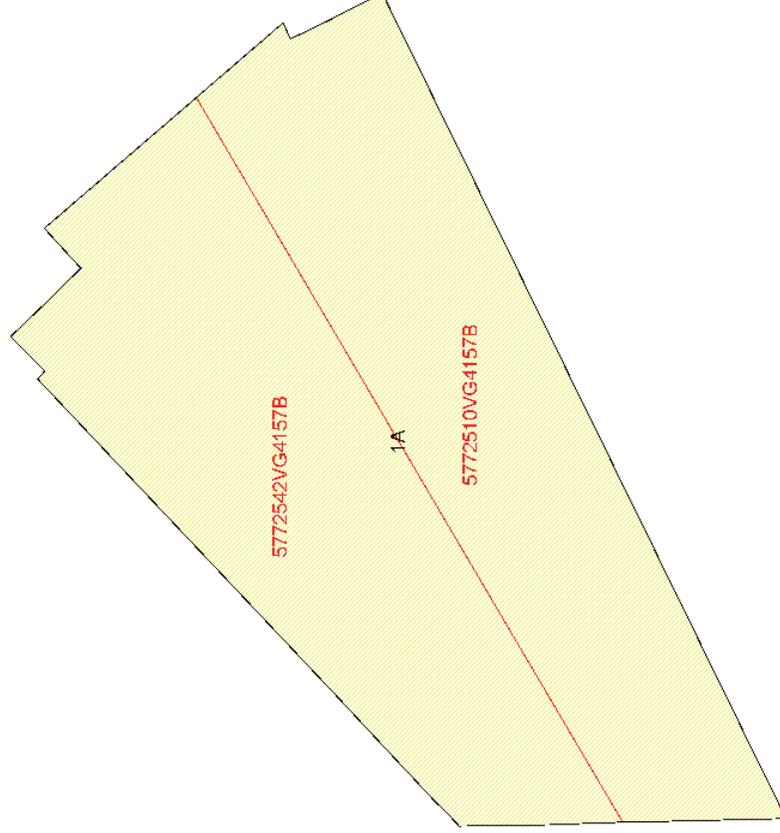
Superposición con cartografía catastral

Provincia: GRANADA

Municipio: GRANADA

(440428 ; 4116884)

(445816 ; 4116884)



(445428 ; 4116817)

(445816 ; 4116817)



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Código seguro de verificación: 8SDFQ19Q82R607QMGSE1

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



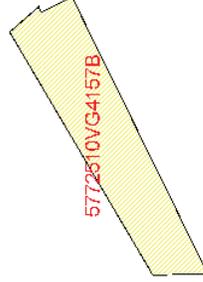


INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

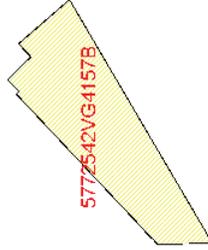
CSV: N3EYF3M477MFNQG5

Parcelas catastrales afectadas

Referencia Catastral: 5772510VG4157B
Dirección AV DE LA ARGENTINITA 4
GRANADA [GRANADA]
AFECTADA TOTALMENTE



Referencia Catastral: 5772542VG4157B
Dirección AV DE LA ARGENTINITA 4 [D]
GRANADA [GRANADA]
AFECTADA TOTALMENTE



Código seguro de verificación: 8SDFQ19Q82R607QMGSE1

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 13:26:47

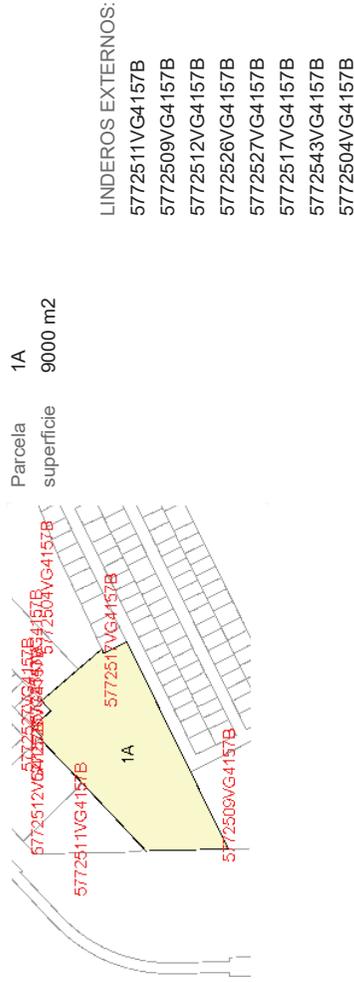
Contiene 1 firma digital



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: N3EYF3M477MFNQG5

Parcelas resultantes



Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q82R607QMGSE1**

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**

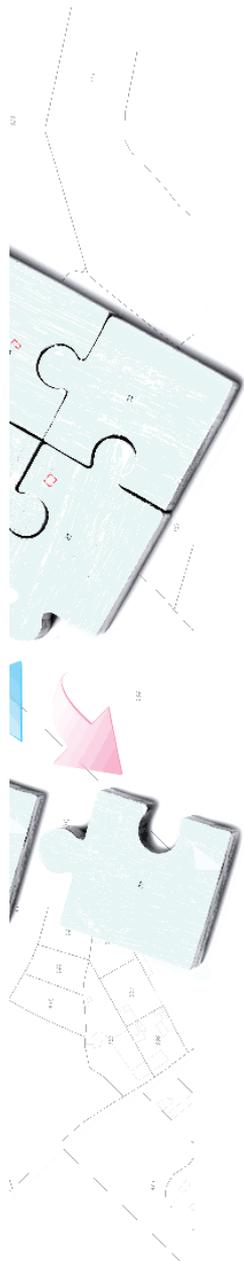
/SECRETARIO/A GENERAL

16-01-2024 13:26:47

Contiene 1 firma digital



Pag. 55 de 60



Resultado de la validación



La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

FERNANDEZ ADARVE GABRIEL JESUS

Titulación: Arquitecto

Colegio profesional: Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

Universidad: Sevilla

Número colegiado: 3101





Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q8ZR607QMGSE1**
Plumado por **COBO KAWBRRTE ILDEFRMSO** / **SECBTRBIO/A GEMBRAL**
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/venhca.sim/root>
16-01-2024 13:26:47



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: D58WX3ZA2XWXM8V4

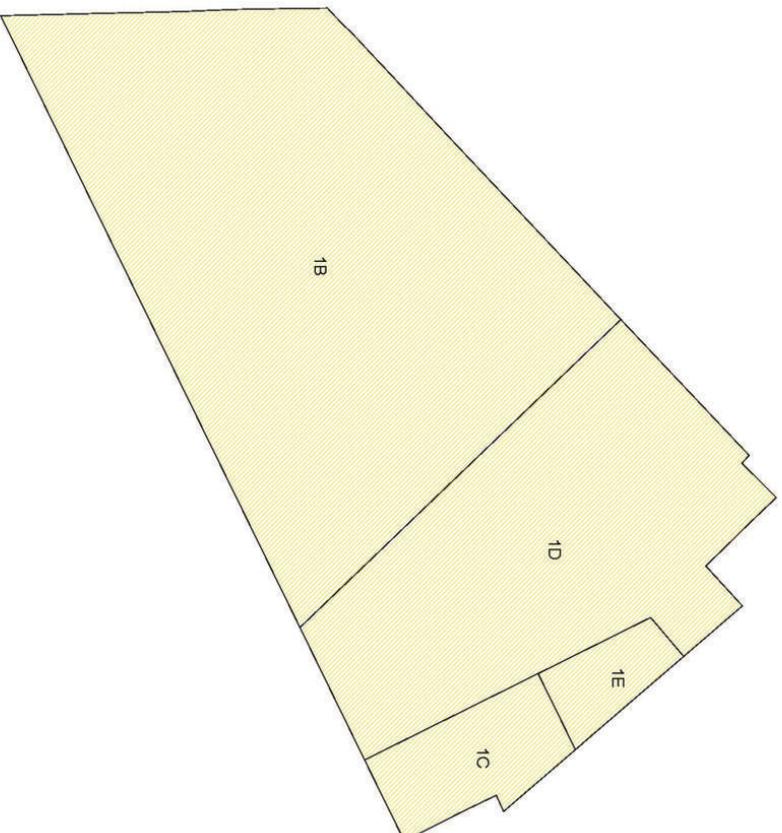
Nueva parcelación

Provincia: GRANADA

Municipio: GRANADA

(445428 : 4116817)

(445615 : 4116817)



ESCALA 1:1000

(445428 : 4116817)

(445615 : 4116817)





Código seguro de verificación: **8SDFQ19Q8ZR607QMGSE1**
Plumado por **COBO MAURRTE ILDEFORSO** / **SECBTRBIO/A GEMBRAL**
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/venhca.sim/root>
16-01-2024 13:26:47



SECRETARÍA GENERAL DE FISCALÍA



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: D58WX3ZA2XWXM8V4

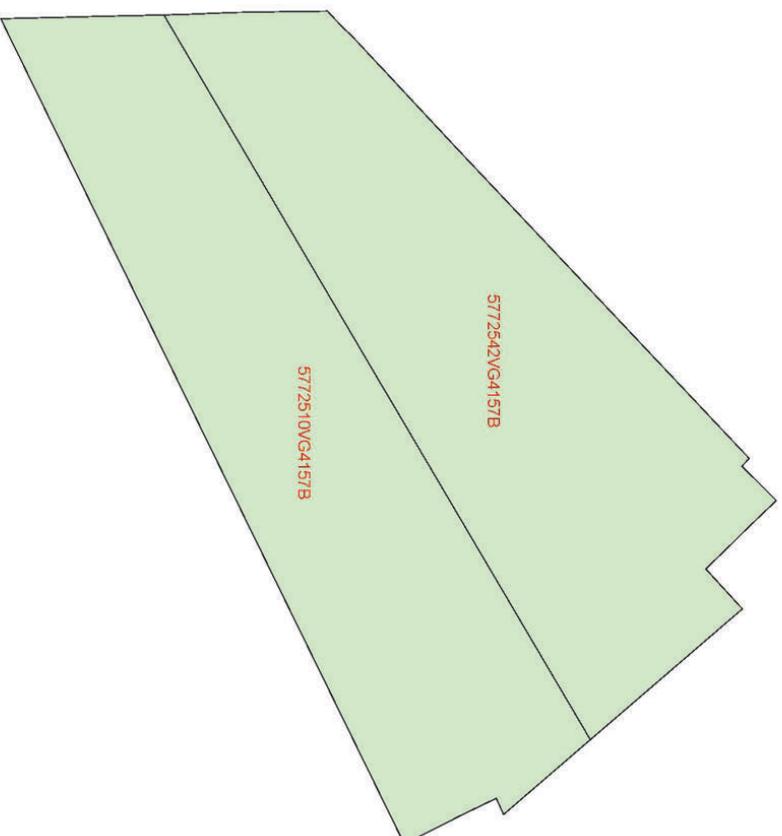
Parcelación catastral

Provincia: GRANADA

Municipio: GRANADA

(445628 : 4116984)

(445615 : 4116984)



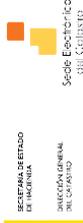
(445628 : 4116984)

(445615 : 4116984)



ESCALA 1:1000





INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: D58WX3ZA2XWXM8V4

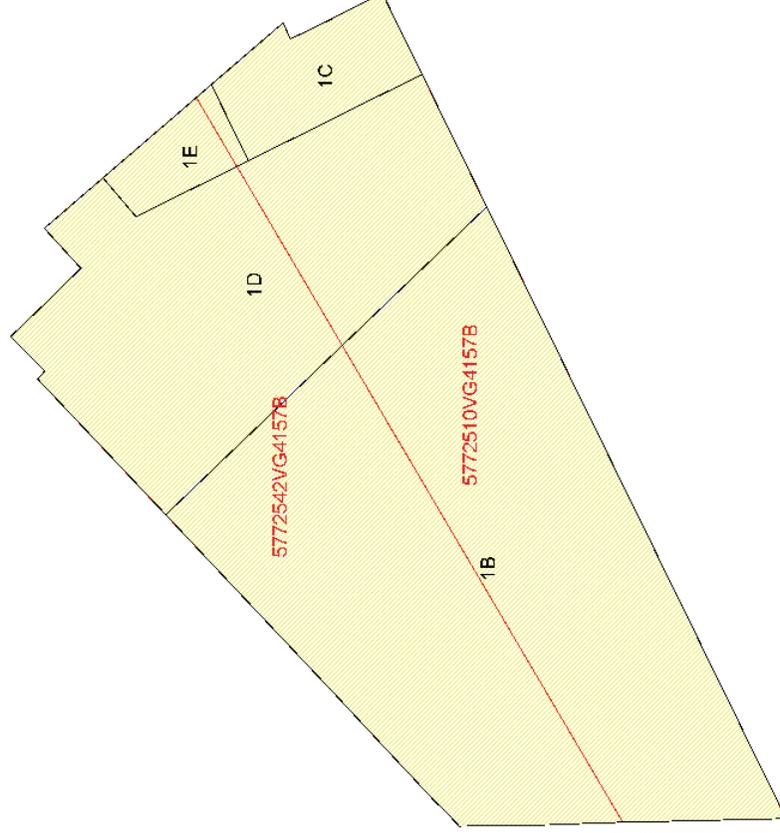
Superposición con cartografía catastral

Provincia: GRANADA

Municipio: GRANADA

(440428 ; 4116884)

(445816 ; 4116884)



(445428 ; 4116817)

(445816 ; 4116817)



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Código seguro de verificación: 8SDFQ19Q82R607QMGSE1

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital



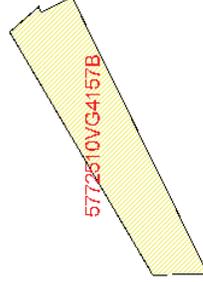


INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: D58WX3ZA2XWXM8V4

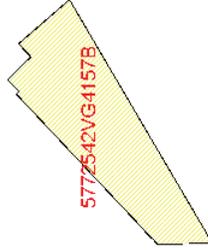
Parcelas catastrales afectadas

Referencia Catastral: 5772510VG4157B
Dirección AV DE LA ARGENTINITA 4
GRANADA [GRANADA]



AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral: 5772542VG4157B
Dirección AV DE LA ARGENTINITA 4 [D]
GRANADA [GRANADA]



AFECTADA TOTALMENTE

Código seguro de verificación: 8SDFQ19Q82R607QMGSE1

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 13:26:47

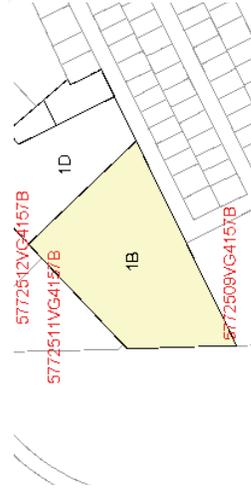
Contiene 1 firma digital



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: D58WX3ZA2XWXM8V4

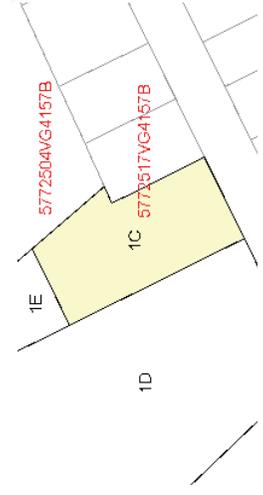
Parcelas resultantes



Parcela 1B
superficie 5446 m2

LINDEROS LOCALES:
1D

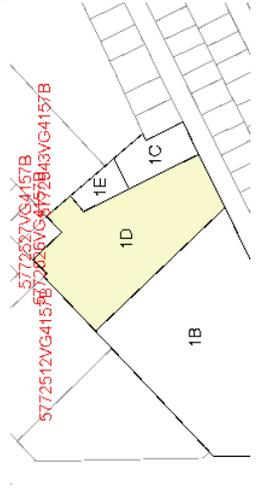
LINDEROS EXTERNOS:
5772511VG4157B
5772509VG4157B
5772512VG4157B



Parcela 1C
superficie 500 m2

LINDEROS LOCALES:
1D
1E

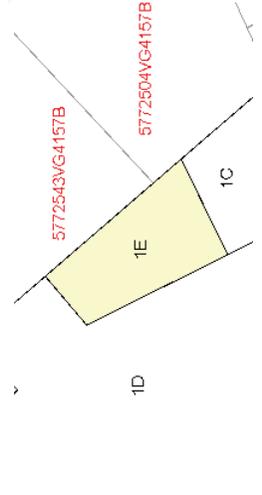
LINDEROS EXTERNOS:
5772517VG4157B
5772504VG4157B



Parcela 1D
superficie 2805 m2

LINDEROS LOCALES:
1B
1C
1E

LINDEROS EXTERNOS:
5772512VG4157B
5772526VG4157B
5772527VG4157B
5772543VG4157B



Parcela 1E
superficie 249 m2

LINDEROS LOCALES:
1C
1D

LINDEROS EXTERNOS:
5772543VG4157B
5772504VG4157B

Código seguro de verificación: 8SDFQ19Q82R607QMGSE1

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 13:26:47

Contiene 1 firma digital

