



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL**

DILIGENCIA

EXPEDIENTE 10.337/2021 URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 10 MARZO 2023.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General

Gustavo García-Villanova Zurita

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 65



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

Febrero 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: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma
digital



Pag. 2 de 65



Página en blanco, sin contenido.

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma
digital



Pag. 3 de 65



INDICE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN en Avda. Argentinita 4-4D

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. 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.
 - 4.1.2. Incidencia territorial.
 - 4.2 AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES.
 - 4.2.1. Afección ambiental.
 - 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.
6. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTOS
 - 6.1. Antecedentes
 - Justificación del cumplimiento del Informe Ambiental Estratégico (27/10/2021)
 - Justificación del cumplimiento del Informe de Urbanismo JA_DT Gr (23/11/2021)
 - 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:

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

Página 1 de 43

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



Pag. 4 de 65



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. ANEXOS:

- Hoja de cálculo de cesiones
- Ordenación georreferenciada: informes de validación gráfica (IVG).
 - En anejo independiente los que constan en el último documento presentado:
- Certificación Catastral de titularidad y colindantes
- Informe-Ficha Urbanística. Servicio de Información Urbanística. Exp 5863/2020
- Informe municipal (24/09/2020) referido a una de las parcelas objeto de Innovación.
- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO referido al Exp EAE/2254/2021, emitido por la DT de Desarrollo Sostenible en Granada de la Junta de Andalucía (27/10/2021)
- Informe de Urbanismo emitido por la DT- CFOT- Junta Andalucía (23/11/2021)
- Publicación en el BOJA nº 22 de 2 de febrero de 2022: Anuncio de 27 de enero de 2022, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Granada, por el que se hace público Informe Ambiental Estratégico de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular que se cita, en el término municipal de Granada

5. RESUMEN EJECUTIVO:



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.º 3, 2.º Puerta E, 18008-Granada, propietaria de la parcela 5772510VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n.º 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.º 9, 28023-Madrid, copropietaria de la parcela 5772542VG4157B0001EJ en Avenida de la Argentinita n.º 4 (D) de Granada, representada por D.ª 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.º 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 n.º 3101 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con domicilio profesional en Granada en la Cuesta Rodrigo del Campo n.º 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 n.º 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 n.º 4 y 4D (Expediente **EAE/2254/2021**)



- 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 produce una reunión entre el redactor de la presente Innovación y los técnicos de la Subdirección de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo en la que 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
- Tras varias reuniones con los técnicos municipales se acordó 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**, tras reunión con los técnicos municipales, 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 de la Junta de Andalucía abundan en la inviabilidad de la actuación que se pretende si se continuara su tramitación conforme a la LOUA
- En la reunión de **25/10/2022** en la DG Urbanismo, se informa de la próxima aprobación del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre LISTA, abriría una nueva puerta que

Código seguro de verificación: FRIFQ2GQCDR304R22RF6

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



haría viable la actuación. Siguiendo lo sugerido por la Directora General y por los técnicos de Urbanismo, por sede electrónica, se comunicó al Ayuntamiento la intención de los promotores de retomar el trámite con los 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 con los técnicos municipales 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 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
- El **11/01/2023** se recibe de la Subdirección de Planeamiento la última indicación a tener en cuenta para la ordenación pormenorizada del presente Estudio de Ordenación.
- El **09/02/2023** en reunión en la Subdirección de Planeamiento se acuerda el contenido del presente documento que concuerda en lo esencial con el presentado el 19/01/2023

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: FRIFQ2GQCDR304R22RF6

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

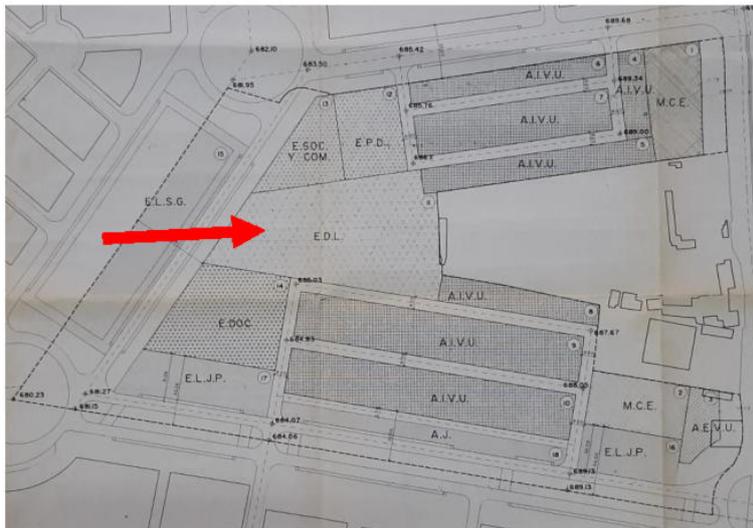
Contiene 1 firma digital



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:

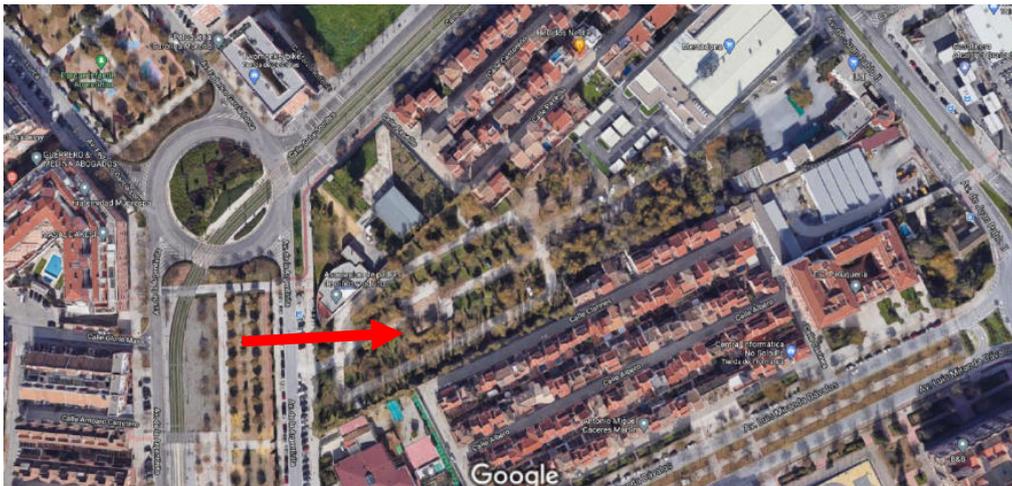
- Superficie de parcelas (unidad básica nº 11 del P-22): 9.076 m²
- Superficie suma de las dos parcelas catastrales 9.001 m²
- Calificación de la Ud. Básica 11 según P-22: Equip. deportivo lucrativo EDL
- Edificabilidad en m²/m² (asignada por el P-22, aún no materializada): 0,1538 m²/m²
- Calificación 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



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.





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: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

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: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

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: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

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 5 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece que la planificación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)
- El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.
- Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

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

El POTAUG 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 POTAUG.

4.1.2. Incidencia territorial.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establece en su Título I, dedicado a la Ordenación Urbanística que

Artículo 10. Determinaciones.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado,

La presente Innovación del PGOU-2000 de Granada no tiene incidencia territorial ni afecta a la ordenación estructural, ocupándose de un aspecto concreto de su ordenación pormenorizada, el cambio de uso de las parcelas de la Avenida de Argentinita 4 y 4 (D) de su actual uso como Equipamiento Comunitario Deportivo privado al nuevo propuesto Residencial Singular.

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 resultas 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 presente Estudio de Ordenación se someterá a información pública tras la aprobación inicial, no obstante, 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

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene l firma digital



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**.



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 pormenorizados 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.

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 contribuirán al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica. Asimismo, se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promoviendo 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 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^º 4 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 previo de URBANISMO (23/11/2021)

El contenido del escrito remitido por el Servicio de Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha posterior al del IAE se entiende que es de carácter general y que se ha emitido sin perjuicio del preceptivo Informe Urbanístico a evacuar previamente a la aprobación definitiva de la Innovación del PGOU que entonces se tramitaba, de acuerdo con la tramitación de los instrumentos de planeamiento establecida en los arts. 31.2 C) y 32 de la LOUA.



No obstante, lo anterior, para la elaboración del presente Estudio de Ordenación se ha considerado lo detallado en dicho escrito (informe previo), y se ha completado la documentación de manera que integra los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de cada uno de los correspondientes instrumentos en vigor (ver planos 05 y 06):

- Ya ha sido justificada la modificación de uso propuesta en este Estudio de Ordenación
- En esta Innovación se atienden las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento establecidas en el art. 36 de la LOUA. En este sentido se contemplan las cesiones que se describen más adelante para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.
- Dado que la presente Innovación no trata de un uso de hospedaje que deba encuadrarse en los usos turísticos, siguiendo la línea argumental del citado informe de Urbanismo, en principio el uso pormenorizado previsto de residencial plurifamiliar obliga a prever las reservas de sistema general de espacios libres que sean necesarias a razón de 1 habitante por cada 40 m² de incremento de edificabilidad residencial. Por tanto, el presente Estudio de Ordenación define la cuantía, posición y geometría del suelo que se cederá para el Sistema General de Espacios Libres de la ciudad.
- Se aporta un apartado específico justificando las nuevas previsiones de programación y gestión, así como estudio económico-financiero en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento. En especial los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas.
- Se aporta el preceptivo Informe de Sostenibilidad Económica en el que se justifica y, en su caso se pondera cualquier posible impacto de las actuaciones que se proponen en la Hacienda Municipal responsable del mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios necesarios.
- Además de contener un plano de Resumen Ejecutivo con el alcance de la alteración, se completa la presente Memoria incluyendo un apartado de Resumen Ejecutivo.

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**, uso éste que en términos del Reglamento de la LISTA resulta **alternativo (compatible) con el uso residencial singular**.

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 2 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 que se aporta como anejo. 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: se ceden **2.803 m²** que es el resultado de los siguientes parámetros: 10,67 m²s por habitante (a razón de 2,5 habitantes/100 m²t). Se hace considerando el máximo de 2 m²/m² de edificabilidad prevista en el área homogénea delimitada por el presente Estudio de Ordenación aplicados sobre los m²t del incremento de edificabilidad de la parcela resultante lucrativa y los de la parcela de cesión de suelo patrimonial (10 % s/incremento de aprovechamiento lucrativo), es decir sobre 10.510,86 m²t de uso residencial.
- 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. Para ello, y siguiendo con la fórmula empleada en la Subdirección de Planeamiento de la Dirección General de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, se ha utilizado la tabla de cálculo facilitada por dicha Subdirección con la que se han hecho varias iteraciones hasta afinar la superficie de la parcela a ceder para dotaciones locales. Se parte de la superficie neta teórica resultante de la última iteración del borrador, pero esta vez estimando también la cesión de SGEL con los estándares determinados por el Ayuntamiento. El resultado ha sido una parcela a ceder como dotación local de **249,00 m²** de la que se ha acordado que pase a formar parte del sistema de espacios libres a unir con el SGEL colindante.
- 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 9.970,59 uua (de incremento de aprovechamiento lucrativo) que considerando el coeficiente de uso de residencial (1,00) y una edificabilidad de 2 m²/m² supone una cesión de una parcela con una superficie de 498,53 m², redondeada al alza hasta los **500,00 m²**, superficie que cumple con la mínima exigible para la calificación de Residencial Singular que se ha considerado como referencia (500 m², según Artículo 7.15.2.- y Artículo 7.13.2.- del PGOU-2000)

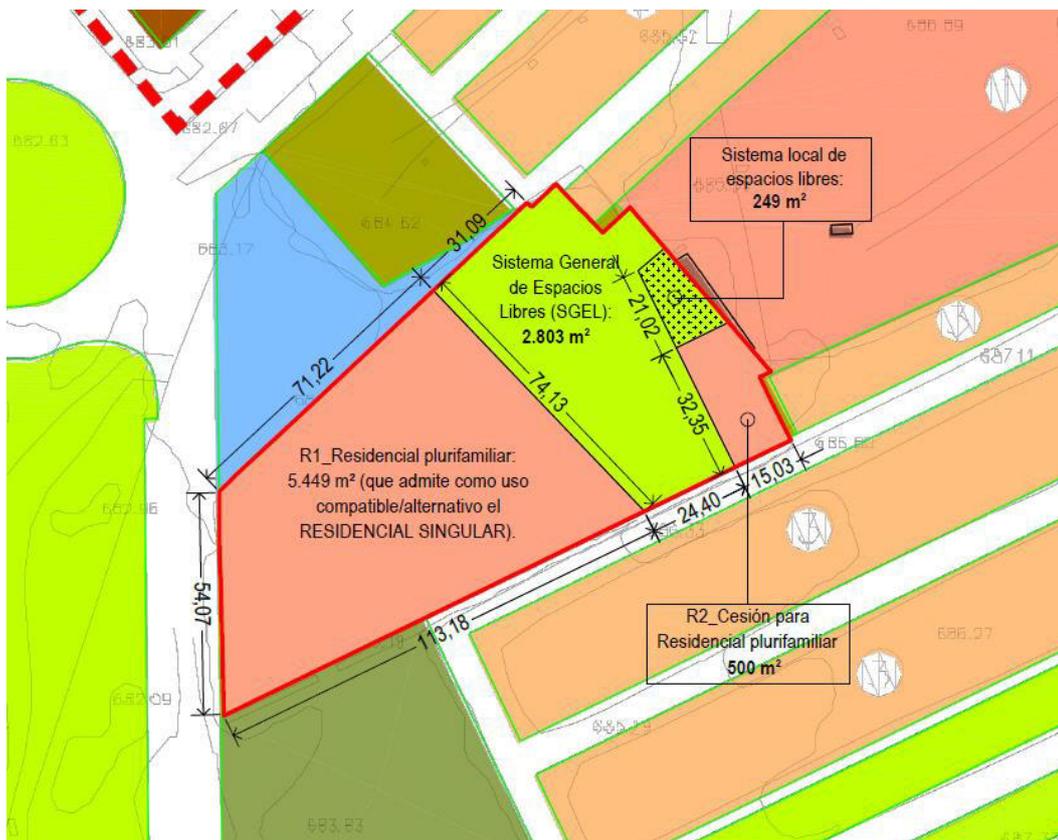
6.3. Ubicación y geometría del suelo a ceder:

Las reuniones con los técnicos de la DG de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada han servido también para acordar la ubicación y 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 de la presente Innovación y que se describen 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. Detalle del Plano 04.



6.4. Estudio comparativo de parámetros urbanísticos existentes y propuestos:

Este es el resumen de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos de la zona homogénea en la que está incluida el área homogénea delimitada en el presente Estudio de Ordenación:

Actualmente:

- Edificabilidad Residencial: 180.230 m²t
- Edificabilidad Lucrativa no Residencial: 869 m²t
- Edificabilidad Infraestructuras: 18.676 m²t
- Edificabilidad Dotacional Objetivo: 29.929 m²t
 - EDIFICABILIDAD TOTAL: 229.703 m²t

- Superficie Dotacional Objetivo: 92.242 m²s
- Superficie EL y ZV Objetivo: 60.099 m²s
- Superficie Equipamientos Objetivo: 32.143 m²s

- Superficie Dotacional Existente: 80.723 m²s
- Superficie EL y ZV Existente: 58.698 m²s
- Superficie Equipamientos Existente: 22.025 m²s

Nivel Dotacional Existente: 0,3514 m²s/m²t

Nivel Dotacional Objetivo: 0,4016 m²s/m²t

Con la nueva ordenación:

- Superficie del área homogénea delimitada= **9.001 m²s**
- Superficie Residencial = 5.449 m²s + 500 m²s = **5.949 m²s**
- Sistema General EL y SL zonas verdes= 2.803 m²s + 249 m²s = **3.052 m²s**

- Edificabilidad Residencial: 192.128 m²t
- Edificabilidad Lucrativa no Residencial: 869 m²t
- Edificabilidad Infraestructuras: 18.676 m²t
- Edificabilidad Dotacional Objetivo: 28.544 m²t
 - EDIFICABILIDAD TOTAL: 240.217 m²t

- Superficie Dotacional Objetivo: 90.691 m²s
- Superficie EL y ZV Objetivo: 60.348 m²s
- Superficie Equipamientos Objetivo: 30.343 m²s



- Superficie Dotacional Existente: 80.972 m²s
- Superficie EL y ZV Existente: 58.947 m²s
- Superficie Equipamientos Existente: 22.025 m²s

Nivel Dotacional Existente: 0,3371 m²s/m²t

Nivel Dotacional Objetivo: 0,3775 m²s/m²t

En el supuesto de que en la zona homogénea de la ciudad en la que se incluye el Área Homogénea delimitada por el Estudio de Ordenación se tuviesen que generar dotaciones locales, a través de una ATU de nueva urbanización como si se tratase de un suelo rústico, el nivel dotacional objetivo a alcanzar sería de 0,3071 m²s/m²t, calculado para las 51 viviendas/Ha de la zona homogénea, con una reserva de dotaciones locales de 16 m²s/habitante (2,4 habitantes/vivienda) tal y como se dispone en el artículo 82.6 del Reglamento de la LISTA.

Como puede observarse, el nivel dotacional objetivo a alcanzar es inferior al que quedaría en la zona homogénea tras la ATU de mejora urbana propuesta (0,3775) e incluso inferior a su nivel dotacional existente (0,3371).

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

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).

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 apartado 6.4

Se hace constar que la ordenación propuesta no conlleva la modificación de las redes públicas existentes en el viario limitrofe 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 Avenida de la Argentinita:** las necesarias para las acometidas que puedan servir a un edificio de 10.898 m²t de residencia de estudiantes (asimilable a 100 viviendas).
- **En la calle Clarines:** las necesarias para las acometidas que puedan servir a un edificio residencial de 1000 m²t como máximo (residencial plurifamiliar de 10 viviendas).
- **En la calle Paseillo:** las necesarias para las acometidas que puedan servir al espacio libre público que se ha previsto de 3.052 m² y que incluye un espacio libre ajardinado (EL1) con 105 árboles con una superficie de 1.601 m².

Independientemente de lo anterior, se entiende que el CT que sea necesario para el edificio a construir en la parcela R1 se ubicará en su interior con arreglo a la normativa de ENDESA

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 45,92 €/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 45,92 €/m² = **140.150 €**

Presupuesto de Ejecución Material:	140.150,00 €
+ 19 % de GG y BI:	<u>26.628,50 €</u>
Presupuesto de contrata	166.778,50 €
+ 21 % IVA:	35.023,49 €
Presupuesto total (IVA incluido):	201.801,97 €

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, o sea, **diciembre de 2023**

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	<u>8.400 €</u>
• TOTAL	39.400 €

Por tanto, el importe total de la inversión asciende a 201.802 € + 39.400 € = **241.202 €**

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, **241.202 €** 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 tanta 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:

- **Enero-2023:** presentación ante el Ayuntamiento de Granada del ESTUDIO DE ORDENACIÓN (Art. 69 LISTA) en la Avenida de la Argentinita 4 y 4D de Granada
- **Febrero 2023:** Evacuación de los informes previos a su aprobación inicial.
- **Febrero de 2023:** APROBACIÓN INICIAL de ESTUDIO DE ORDENACIÓN (Art. 69 LISTA) en la Avenida de la Argentinita 4 y 4D de Granada, exposición al público y publicación en el BOP.
- **Abril de 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 junio de 2023**

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.

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene l firma
digital



2.- NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA /pormenorizada

Ordenación urbanística detallada (pormenorizada) de la edificación. Ver plano 4.2

PARCELA RESIDENCIAL R1 Superficie: 5.449 m²

- **Uso:** RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- **Uso alternativo (compatible):** RESIDENCIAL SINGULAR
- **Tipología:** BLOQUE ABIERTO
- **Edificabilidad:** 2 m²/m². Máximo: 10.898 m²t
- **Altura máxima (plantas):** Baja+4
- **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.
- **Alineación a fachada:** Libre, no obligatoria
- **Plazas de aparcamiento:** 1 cada 150 m²t (como mínimo en residencial singular)

PARCELA RESIDENCIAL R2 Superficie: 500 m²

- **Uso:** RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
- **Tipología:** MANZANA CERRADA
- **Edificabilidad:** 2 m²/m². Máximo: 1.000 m²t
- **Altura máxima(plantas):** Baja+3 y Baja+2 (módulo colindante a vdas. existentes)
- **Altura máxima (m):** Según PGOU
- **Ocupación máxima:** 80 %
- **Patio, retranqueo obligatorio:** H(m)/2.
- **Alineación a fachada:** Obligatoria
- **Adosamiento:** Obligatorio a edificación medianera colindante

Ordenación urbanística detallada (pormenorizada) del espacio libre público. Ver plano 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



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. 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

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. Además, la ordenación propuesta no implica la modificación de las redes públicas existentes en el viario limítrofe con el área homogénea delimitada. 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

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: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene l 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, 10 de febrero de 2023

Gabriel J. Fernández Adarve. ARQUITECTO

Página 37 de 43

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



Pag. 40 de 65



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 cuyas referencias catastrales son:
 - 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:** 9.001,00 m²

- **DATOS URBANÍSTICOS DE PARTIDA:**

• Superficie de parcelas (unidad básica nº 11 del P-22):	9.076 m ²
• Superficie suma de parcelas catastrales objeto de innovación:	9.001 m ²
• Calificación de la Ud. Básica 11 según P-22:	Equip. deportivo lucrativo EDL
• Edificabilidad en m ² /m ² (asignada por el P-22, aún no materializada):	0,1538 m ² /m ²
• Calificación de la parcela según PGOU-2001:	Equip. deportivo privado
• Coeficiente de uso equipamiento deportivo:	0,67
• Coeficiente aprovechamiento de las parcelas: 0,1538 m ² /m ² x 0,67 =	0,1030
• Aprovechamiento de las parcelas: 0,1538 m ² /m ² 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 uso compatible/alternativo con residencial singular.**

- **DATOS URBANÍSTICOS RESULTANTES DE LA INNOVACIÓN:**

• Cesión de suelo para Sistema General de Espacios Libres:	2.803 m ²
• Cesión de suelo para dotaciones locales (espacio libre ZV):	249 m ²
• Cesión de suelo patrimonial 10 % s/incremento de aprovech.: <ul style="list-style-type: none">▪ Suma total de la superficie de suelo a ceder:	500 m ² 3.552 m²
• Parcela neta resultante (deducidas las cesiones de suelo):	5.449 m²
• Edificabilidad materializable en la parcela resultante:	10.889 m²t
• Altura máxima:	B+4 plantas
• USO de la parcela resultante: <ul style="list-style-type: none">▪ Uso compatible/alternativo:	residencial plurifamiliar residencial singular.

- **PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**
 - **Enero de 2023:** presentación ante el Ayuntamiento de Granada
 - **Febrero de 2023:** APROBACIÓN INICIAL en el Pleno Municipal, exposición al público y publicación en el BOP
 - **Abril de 2023:** APROBACIÓN DEFINITIVA
 - **Junio de 2023.** Redacción, tramitación y APROBACIÓN DEFINITIVA por el Ayuntamiento de Granada de los proyectos de reparcelación y de urbanización del suelo cedido como SGEL y ZV
 - **Diciembre de 2023:** terminación de las obras de urbanización del SGEL y ZV

- **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 201.802 € (IVA incluido) que junto a gastos asociados 39.400 € suman el importe total de la inversión que asciende 241.202 €, 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 SEIS meses a partir de su aprobación definitiva, o sea, **diciembre de 2023**



5. ANEXOS:

- Hoja de cálculo de cesiones
- Ordenación georreferenciada: informes de validación gráfica (IVG).
 - o En anejo independiente los que constan en el último documento presentado:
- Certificación Catastral de titularidad y colindantes
- Informe-Ficha Urbanística. Servicio de Información Urbanística. Exp 5863/2020
- Informe municipal (24/09/2020) referido a una de las parcelas objeto de Innovación.
- INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO referido al Exp EAE/2254/2021, emitido por la DT de Desarrollo Sostenible en Granada de la Junta de Andalucía (27/10/2021)
- Informe de Urbanismo emitido por la DT- CFIOT- Junta Andalucía (23/11/2021)
- Publicación en el BOJA nº 22 de 2 de febrero de 2022: Anuncio de 27 de enero de 2022, de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Granada, por el que se hace público Informe Ambiental Estratégico de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada para cambio de uso de equipamiento deportivo privado a residencial singular que se cita, en el término municipal de Granada

HOJA DE CÁLCULO DE CESIONES

RESERVAS PARA DOTACIONES										
APROVECHAMIENTO										
	SUP.PARCELA m2	EDIF. m2/m2	EDIF. m2	C. USO	C. LOC.	APROV. u.a.		VALOR/u.a.	VALOR.	
ACTUAL	9.000,00	0,15	1.384,20	0,67	1,00	927,41				
PROPUESTA	5.449,00	2,00	10.898,00	1,00	1,00	10.898,00				
INCREMENTO -	3.551,00		9.513,80			9.970,59				
A ADQUIRIR:	10,00%					997,06		- €	- €	
DOTACIONES LOCALES: 475										
ÁREA HOMOGÉNEA:										
	SUP. BRUTA m2	EDIF.GLOBAL m2/m2	EDIF. m2	APROV. U.a.	DOTACIONES LOCALES m2	PROPORCION DOTS./APROV. m2/u.a.				
	374.759,00	0,4776	178.984,90	178.984,90	91.011,00	0,0250				
	INC.APROV. u.a.	DOTS/APROV. m2/u.a.	RESERVA m2	C.LOC.	RESERVA u.a.		VALOR/u.a.	VALOR.		
RESERVA DOTS. LOCALES:	9.970,59	0,0250	249,26	1,00	249,26		- €	- €		
SISTEMAS GENERALES: 0										
INCREMENTO EDIF. m2	m2/viv	INCREMENTO Nº VIVS.	habs./viv.	INCREMENTO POBLACIÓN	ESTANDAR S.G. m2/hab.	RESERVA S.G. m2	C.LOC	RESERVA u.a.	VALOR/u.a.	VALOR.
9.513,80	100,00	95	2,50	238	10,67	2.537,81	1,00	2.537,81	- €	-
997,06	100,00	10	2,50	25	10,67	265,97				
10.510,86	100,00	105	2,50	263	10,67	2.803,77				
Parcela Neta		Res (10%)	Sist. Local	SGEL		Ámbito 9001 m ²		Edificio de 4 plantas	2,00 m ² /m ²	
5.449,00		498,53	249,26	2.803,77		9.000,57				

Ordenación georreferenciada: informes de validación gráfica (IVG).



TABLAS DE COORDENADAS DE 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: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



Parcela R1			Croquis
Punto	Coord. X	Coord. 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	Coord. X	Coord. 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: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



Parcela de SGEL (cesión)			Croquis
Punto	Coor. X	Coor. Y	
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)			Croquis
Punto	Coor. X	Coor. Y	
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: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

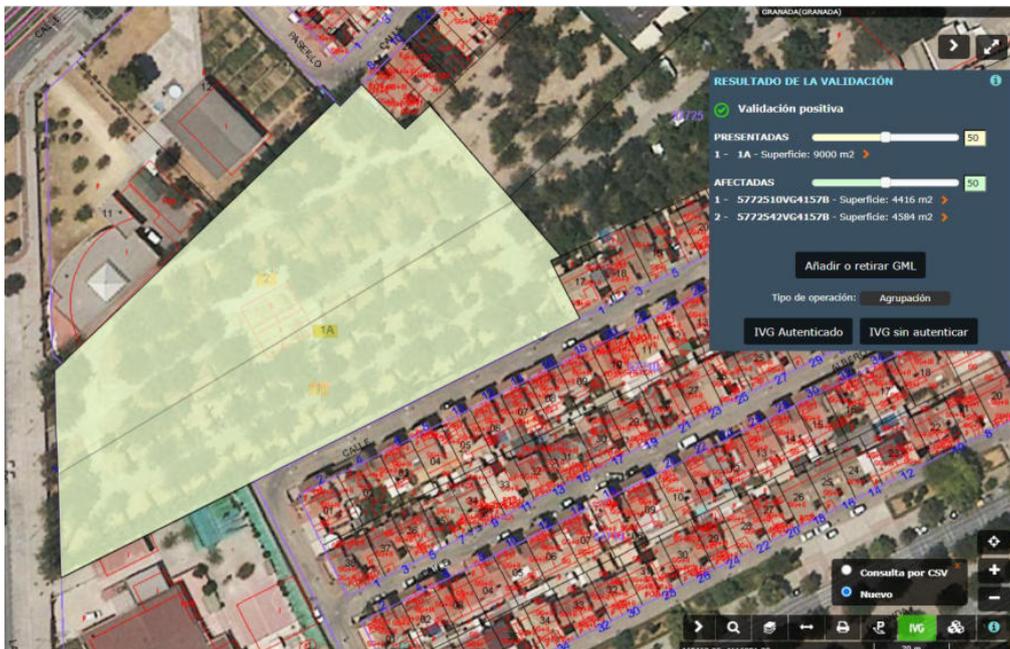
/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene l firma digital



VALIDACIONES CATASTRALES: IVG POSITIVOS



Código seguro de verificación: FRIFQ2GQCDR304R22RF6

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

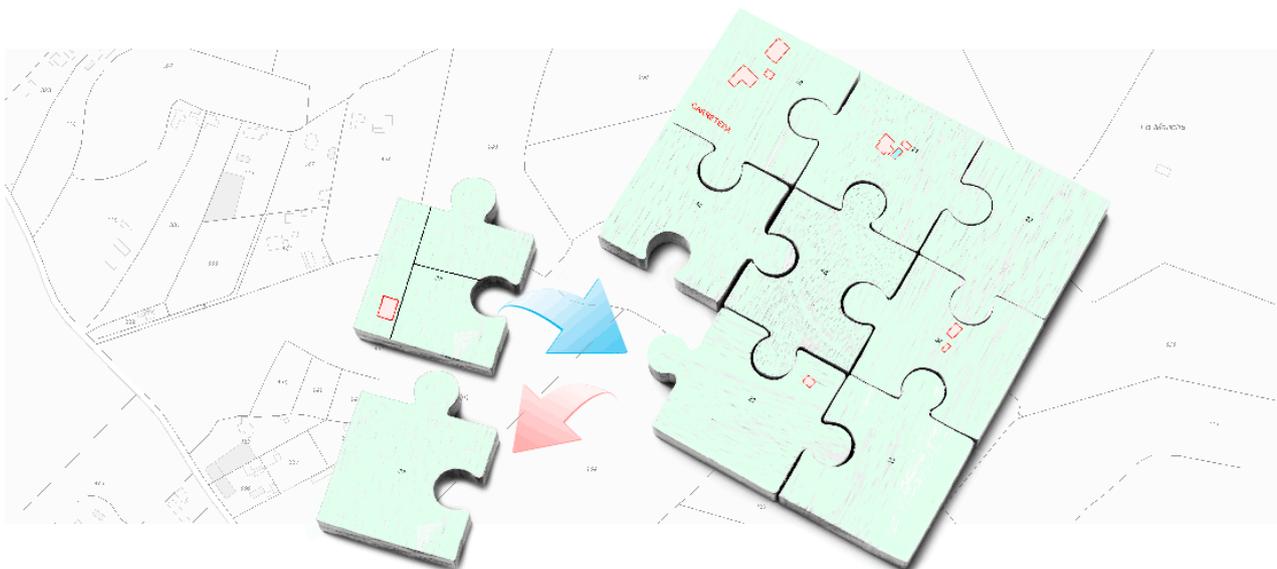
Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

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



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: N3EYF3M477MFNQG5

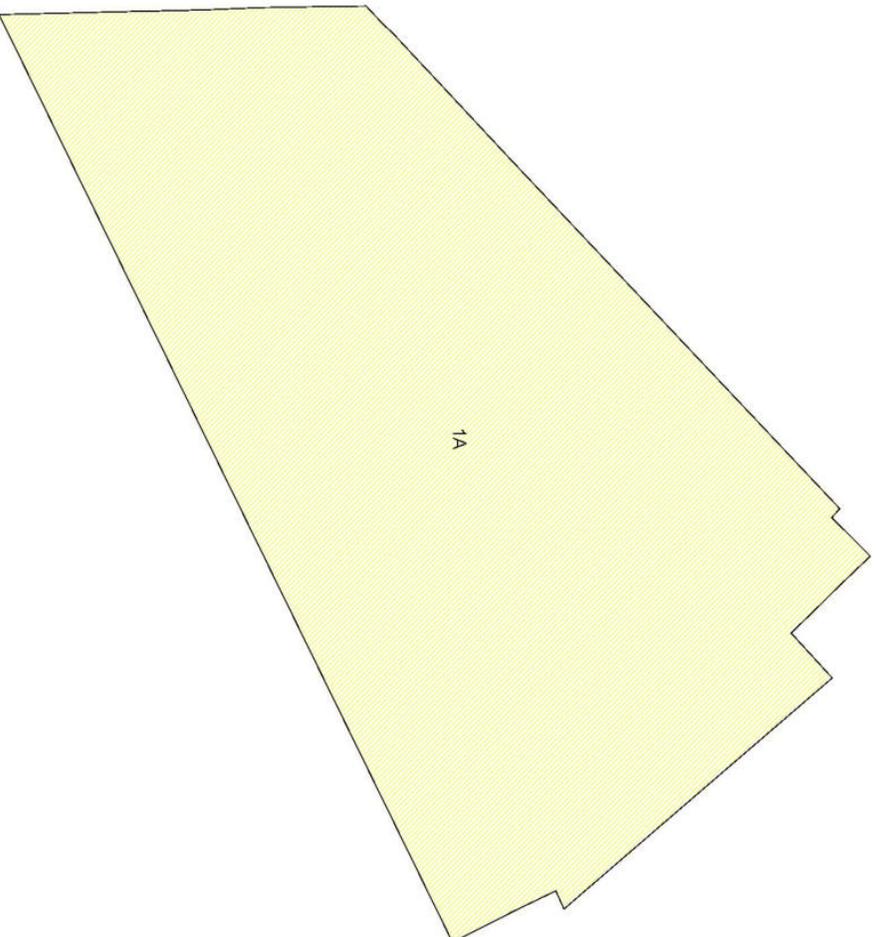
Nueva parcelación

Provincia: GRANADA

Municipio: GRANADA

(445428; 4116984)

(445615; 4116984)



(445428; 41169817)

(445615; 41169817)

ESCALA 1:1000



Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **N3EYF3M477MFNQG5** (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/02/2023

Código seguro de verificación: **RF1FQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLAMOVA SURETA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



Pág. 48 de 65



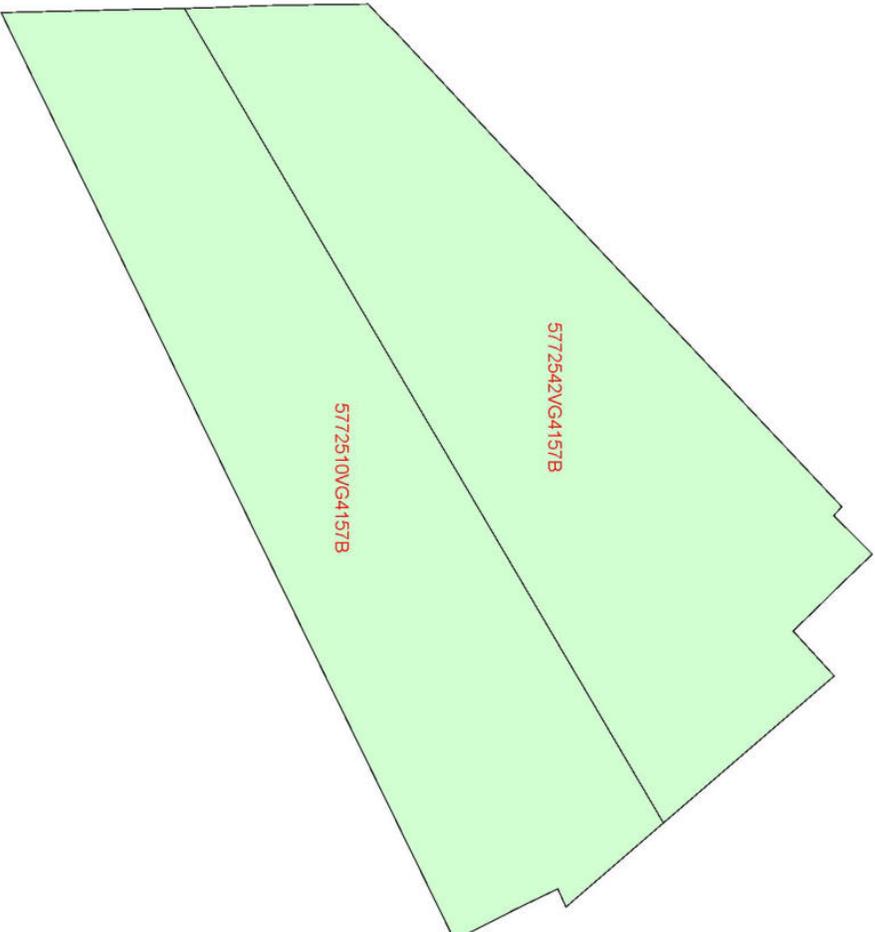
Parcelación catastral

Provincia: GRANADA

Municipio: GRANADA

(445428 : 4116984)

(445615 : 4116984)



(445428 : 41169817)

(445615 : 41169817)

ESCALA 1:1000



Código seguro de verificación: **RF1FQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLAMOVA SURETA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



Pág. 49 de 65



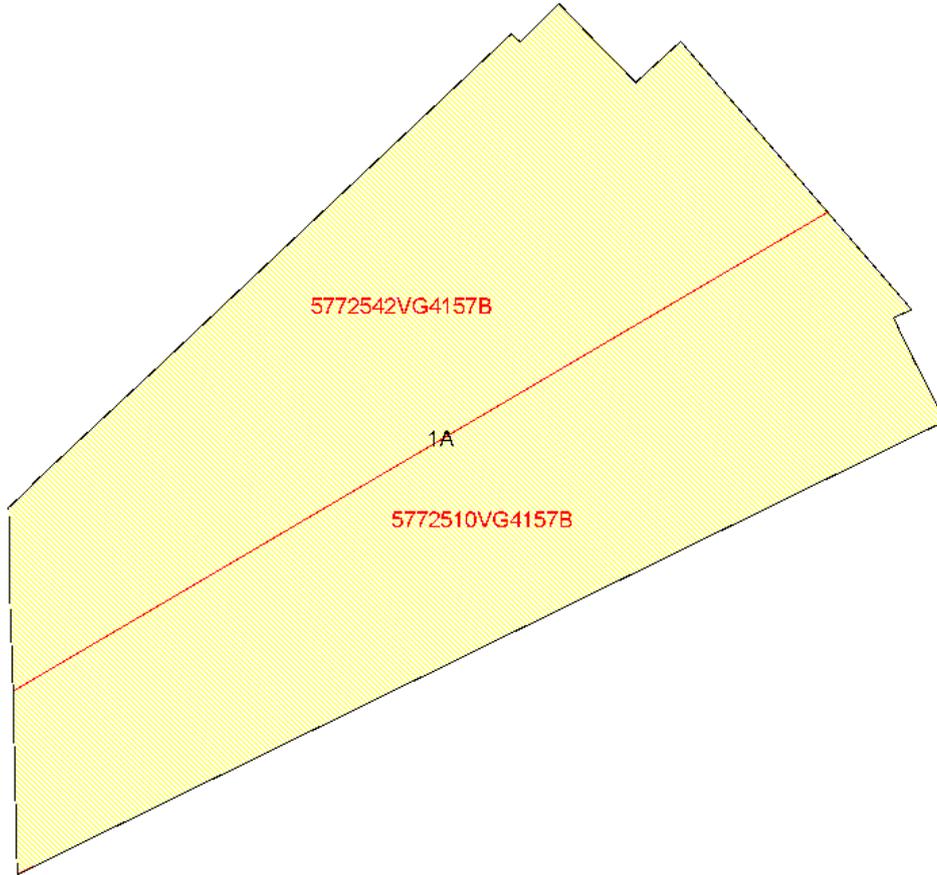
Superposición con cartografía catastral

Provincia: GRANADA

Municipio: GRANADA

(445428 ; 4116984)

(445615 ; 4116984)



(445428 ; 4116817)

(445615 ; 4116817)

ESCALA 1:1000



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

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: N3EYF3M477MFNQG5 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/02/2023



Código seguro de verificación: FRIFQ2GQCDR304R22RF6

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

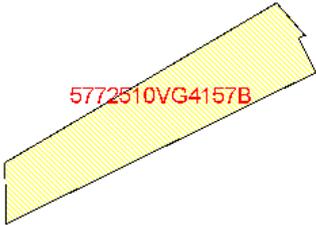
Contiene 1 firma digital



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

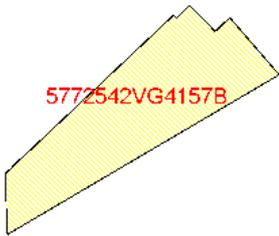
CSV: N3EYF3M477MFNQG5

Parcelas catastrales **afectadas**



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

AFFECTADA TOTALMENTE



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

AFFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: N3EYF3M477MFNQG5 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/02/2023



Código seguro de verificación: FRIFQ2GQCDR304R22RF6

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital

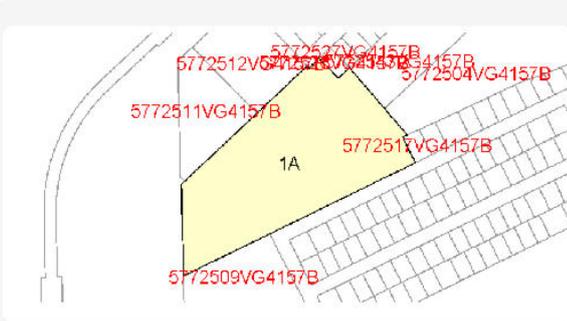




INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: N3EYF3M477MFNQG5

Parcelas resultantes



Parcela 1A
superficie 9000 m2

LINDEROS EXTERNOS:

- 5772511VG4157B
- 5772509VG4157B
- 5772512VG4157B
- 5772526VG4157B
- 5772527VG4157B
- 5772517VG4157B
- 5772543VG4157B
- 5772504VG4157B

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: N3EYF3M477MFNQG5 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/02/2023



Código seguro de verificación: FRIFQ2GQCDR304R22RF6

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

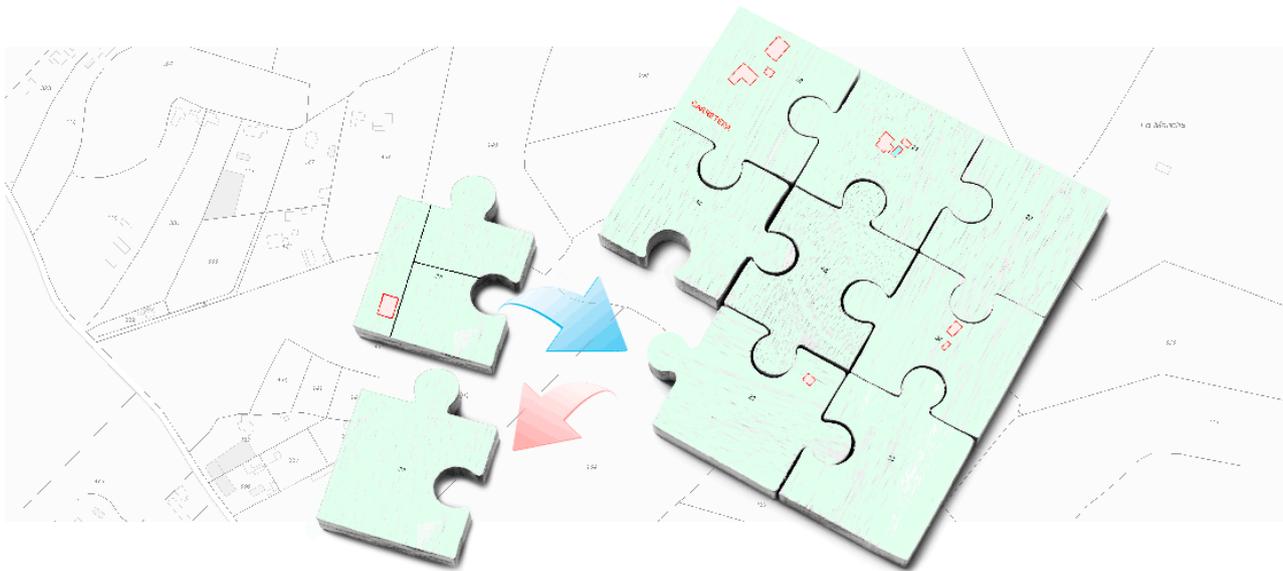
Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

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

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

FERNANDEZ ADARVE GABRIEL JESUS

Titulación: Arquitecto

Colegio profesional: Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

Universidad: Sevilla

Número colegiado: 3101



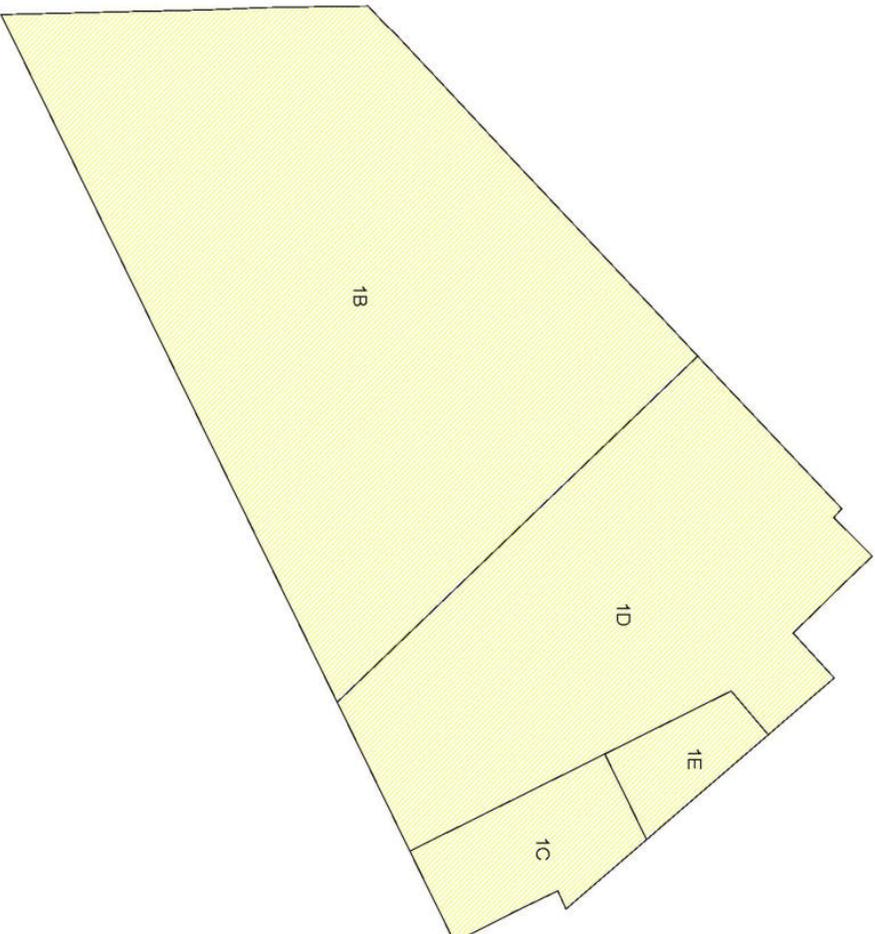
Nueva parcelación

Provincia: GRANADA

Municipio: GRANADA

(445428; 4116984)

(445615; 4116984)



(445428; 41169817)

(445615; 41169817)

ESCALA 1:1000



Código seguro de verificación: **RF1FQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLAMOVA SURETA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



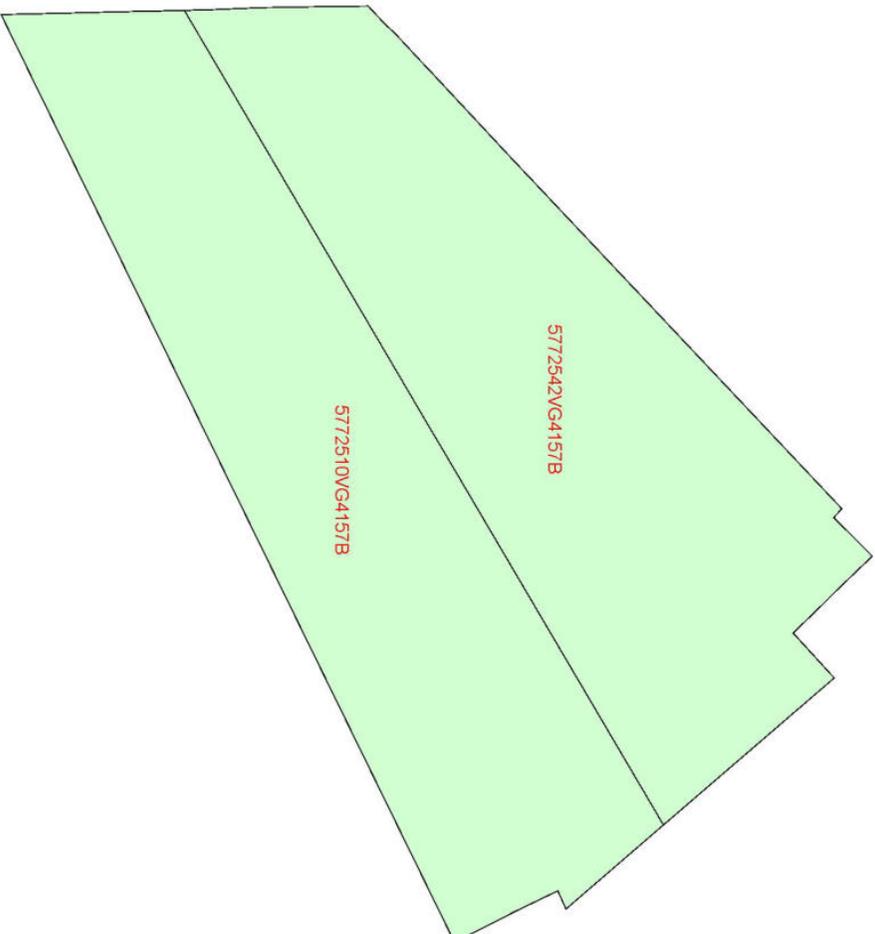
Parcelación catastral

Provincia: GRANADA

Municipio: GRANADA

(445428; 4116984)

(445615; 4116984)



(445428; 41169817)

(445615; 41169817)

ESCALA 1:1000



Código seguro de verificación: **RF1FQ26QCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLAMOVA SURETA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



Pág. 55 de 65



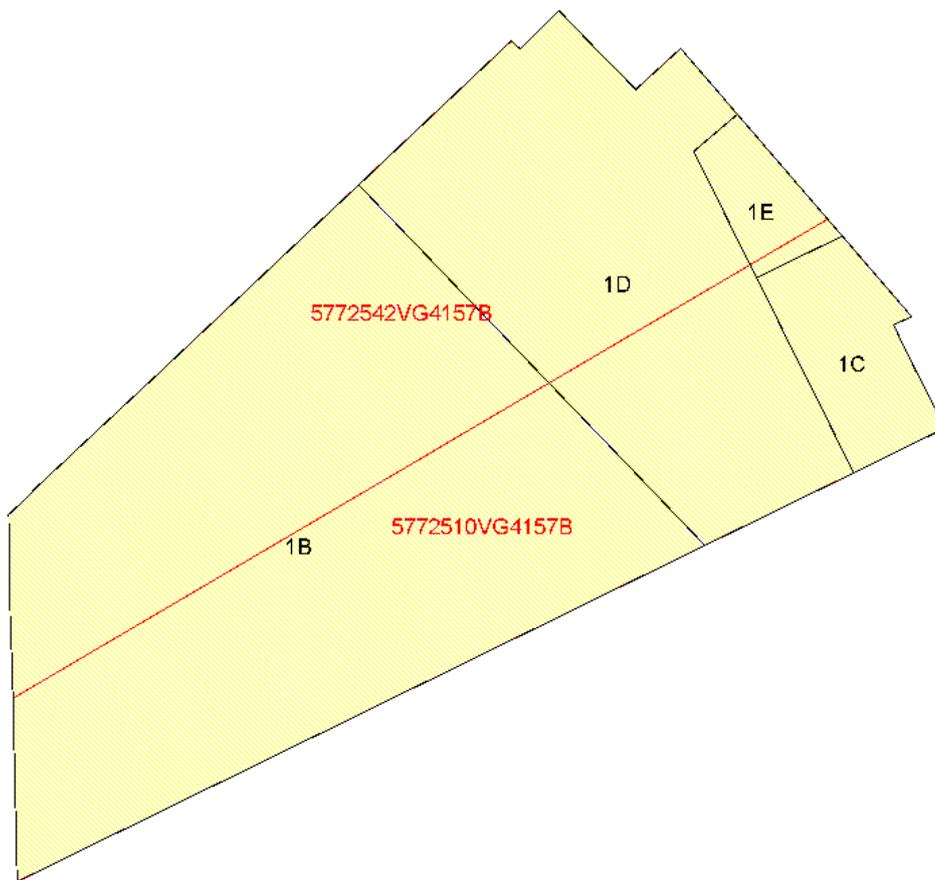
Superposición con cartografía catastral

Provincia: GRANADA

Municipio: GRANADA

(445428 ; 4116984)

(445615 ; 4116984)



(445428 ; 4116817)

(445615 ; 4116817)

ESCALA 1:1000



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

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: D58WX3ZA2XWXM8V4 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/02/2023



Código seguro de verificación: FRIFQ2GQCDR304R22RF6

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

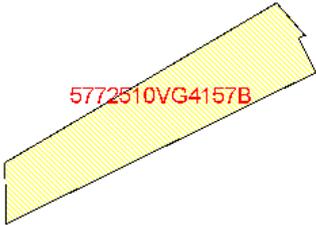
Contiene 1 firma digital



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

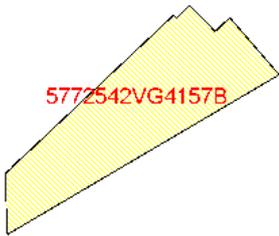
CSV: D58WX3ZA2XWXM8V4

Parcelas catastrales **afectadas**



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

AFFECTADA TOTALMENTE



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

AFFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: D58WX3ZA2XWXM8V4 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 10/02/2023



Código seguro de verificación: FRIFQ2GQCDR304R22RF6

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



Parcelas resultantes

	<p>Parcela 1B superficie 5446 m2</p>	<p>LINDEROS LOCALES: 1D</p>	<p>LINDEROS EXTERNOS: 5772511VG4157B 5772509VG4157B 5772512VG4157B</p>
	<p>Parcela 1C superficie 500 m2</p>	<p>LINDEROS LOCALES: 1D 1E</p>	<p>LINDEROS EXTERNOS: 5772517VG4157B 5772504VG4157B</p>
	<p>Parcela 1D superficie 2805 m2</p>	<p>LINDEROS LOCALES: 1B 1C 1E</p>	<p>LINDEROS EXTERNOS: 5772512VG4157B 5772526VG4157B 5772527VG4157B 5772543VG4157B</p>
	<p>Parcela 1E superficie 249 m2</p>	<p>LINDEROS LOCALES: 1C 1D</p>	<p>LINDEROS EXTERNOS: 5772543VG4157B 5772504VG4157B</p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: D58WX3ZA2XWXM8V4 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 10/02/2023



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

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

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

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

EXPONE

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

SOLICITO A

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

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



Ámbito ordenado sobre ortofoto y cartografía catastral

Granada, 10 de febrero de 2023

FERNANDEZ ADARVE GABRIEL JESUS - 24202848V

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

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



Pag. 59 de 65





GABRIEL FERNANDEZ ADARVE <gfadarve@gmail.com>

Confirmación trámite solicitado

1 mensaje

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

10 de febrero de 2023,
22:32



¡Hemos recogido tu solicitud!

El ID del trámite es 10896495.

Pronto nos pondremos en contacto contigo para finalizar tu gestión.

¡Gracias por utilizar nuestro servicio!

[Ver detalle del trámite en mi Área privada](#)

https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=73d9d0d6a6&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1757481295812258156&siml=msg-f%3A175748... 1/2

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



Pag. 60 de 65



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

Puedes encontrar toda la información sobre el tratamiento de datos en la Política de Privacidad de EMASAGRA disponible en la página [Web](#). Si tienes alguna duda sobre el tratamiento de tus datos personales, quieres ejercitar algún derecho, cambiar tus datos de contacto o no deseas recibir más comunicaciones, puedes tramitarlo por medio de la sección [Contáctanos](#) de la web.

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=73d9d0d6a6&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1757481295812258156&siml=msg-f%3A175748...> 2/2

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



Seleccione un municipio

ES



Contacta

Selecciona el motivo de contacto

Motivo *

Consulta servicio agua

Datos personales

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

Documento de identidad *

24202848v

DNI, NIE, Pasaporte o CIF

Nombre y apellidos *

GABRIEL JESUS FERENÁNDEZ ADARVE

Email *

gfadarve@gmail.com

Teléfono móvil *

+34 ▾ 606968519

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma
digital

Pag. 62 de 65



Datos del contrato

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

Comunidad autónoma *

ANDALUCIA

Provincia *

GRANADA

Municipio *

GRANADA

Localidad *

GRANADA

Dirección *

Avenida de la Argentinita 4 y 4D

Tu consulta

Consulta *

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

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

Eliminar

Adjuntar archivos

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

<https://www.emasagra.es/contacta?motivo=46>

2/3

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

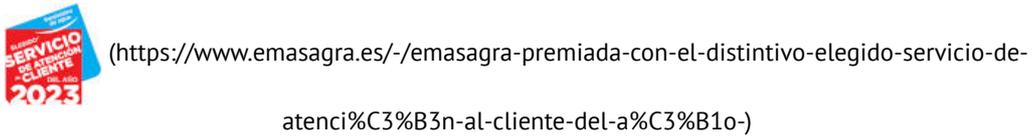
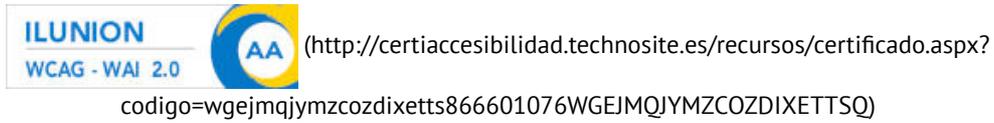
Contiene 1 firma digital



Pag. 63 de 65



Enviar



Código seguro de verificación: FRIFQ2GQCDR304R22RF6		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL		10-03-2023 13:29:47	
Contiene l firma digital		Pag. 64 de 65	



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

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

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

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

EXPONE

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

SOLICITO A

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

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



Ámbito ordenado sobre ortofoto y cartografía catastral

Granada, 10 de febrero de 2023

**FERNANDEZ ADARVE GABRIEL
JESUS - 24202848V**

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

Código seguro de verificación: **FRIFQ2GQCDR304R22RF6**

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

Rubricado al mar GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

10-03-2023 13:29:47

Contiene 1 firma digital



Pag. 65 de 65

