



DILIGENCIA

Expediente núm. 10600/2023.– URBANISMO

Asunto: Estudio de Ordenación en Calle Curro Cúchares núm. 2. (Expte. 10600/2023). Aprobación definitiva.

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 27 de junio de 2025.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 120



ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA ACTUACIÓN DE MEJORA
URBANA EN CALLE CURRO CÚCHARES, 2

GRANADA

JUNIO 2025

DOLORES BERROCAL VELA
EDUARDO ORTIZ RODRÍGUEZ

arquitectos

Plaza San Agustín,3 Oficina Z1.7.

18001 Granada

Tel 650 12 29 54

lolaberrocal@boqarquitectos.com

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 2 de 120



ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO 4

1.1. INICIATIVA Y REDACCIÓN 4

1.2. ANTECEDENTES 4

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN..... 6

1.4. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA 6

1.5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES 8

Estructura de la propiedad..... 8

Derechos reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito 9

Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito..... 9

1.6. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES..... 12

AFECCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS.....12

AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES17

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA 19

2.1. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.19

2.2. PARTICIPACIÓN INSTITUCIONAL.19

Introducción19

Cuadros de análisis y respuesta a los informes emitidos..... 20

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN..... 24

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN..... 24

3.2. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS..... 25

3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA 26

3.4. ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA. 28

Reservas dotacionales.....34

Exceso de aprovechamiento38

<i>Justificación de los criterios de sostenibilidad</i>	39
3.5. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS	39
4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	41
4.1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	41
4.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA	42
4.3. PROGRAMACIÓN	44
5. NORMATIVA Y ORDENANZAS	45
6. RESUMEN EJECUTIVO	48
6.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO	48
6.2. DELIMITACIÓN, OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN	48
<i>Delimitación de la actuación de mejora urbana</i>	48
<i>Objetivos de la actuación de mejora urbana</i>	49
<i>Justificación de la actuación de mejora urbana</i>	49
6.3. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS EXISTENTES Y PROPUESTOS	50
6.4. PLANO RESUMEN EJECUTIVO	50
7. PLANOS	52
8. ANEXOS	53
8.1. FICHA CATASTRAL Y NOTAS REGISTRALES	53
8.2. INFORMES RECIBIDOS	54



1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1. INICIATIVA Y REDACCIÓN

Se redacta el presente documento a petición de D. Ramón Orti García-Vicente con DNI núm. 24129460E, con domicilio en C/Hervidero 3 Monachil, CP 18193 Granada que interviene en nombre y representación de la sociedad mercantil VEYRESA con CIF núm. A180004150, y domicilio social en Avda. Juan Pablo II, Granada, CP 18015.

El documento ha sido redactado por la arquitecta Dolores Berrocal Vela y el arquitecto Eduardo Ortiz Rodríguez con números de colegiados 4710 y 4816 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

1.2. ANTECEDENTES

La parcela objeto del Estudio de Ordenación, se encuentra situada en un entorno de uso residencial siendo su uso, industrial en manzana, totalmente discordante con su entorno urbano, tanto en su calificación, como en sus alineaciones y alturas, además de ser una actividad incoherente con el valor del suelo donde se ubica.

El equipo redactor, en representación de la propiedad, se pone en contacto con el Ayuntamiento, para establecer el procedimiento adecuado para tramitar el cambio de uso de industrial a residencial por primera vez en octubre del año 2021, en una reunión en la que se insta a elaborar un documento de solicitud de convenio de forma que el Ayuntamiento pueda emitir Borrador de convenio con la valoración económica de los aprovechamientos correspondientes.

Con fecha 25 de noviembre de 2021, se presenta por registro solicitud de borrador de convenio (registro de entrada R6:135537/21) adjuntando el documento informativo de las condiciones urbanísticas con objeto de Innovación-modificación puntual del planeamiento vigente para cambio de uso pormenorizado de Industrial en Manzana a Residencial Plurifamiliar en Manzana.

Tras no obtener respuesta por parte de gestión respecto a la valoración económica, y en vista de la aprobación en ese tiempo tanto de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y de su Reglamento General (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre), se

Lola Berrocal Vela_Eduardo Ortiz Rodríguez_arquitectos_junio 2025

4

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 5 de 120



solicita una nueva reunión con el Ayuntamiento, que se produce en diciembre de 2022, en la que se concluye que debido a los cambios legislativos, el instrumento detallado de ordenación adecuado para proceder al cambio de uso es el Estudio de Ordenación, sin necesidad ya de un convenio previo.

Se presenta documento de Avance de Estudio de Ordenación junto con la documentación ambiental, con fecha 13 de mayo de 2023 para iniciar el procedimiento para el cambio de uso a iniciativa de los propietarios. En este documento, se plantean, analizan y comparan tres alternativas técnica y ambientalmente viables.

Este avance, se aprueba en Junta de Gobierno Local por el Ayuntamiento, con fecha 26 de mayo de 2023.

Se solicita por parte del Ayuntamiento, con fecha 3 de julio de 2023, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, admitida a trámite con fecha 24 de julio de 2023.

Con fecha 19 de enero de 2024, se informa que el Estudio de Ordenación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, debiendo atender a los condicionantes que se incorporan en la Memoria de Participación Pública.

Se solicitan los informes y se presenta el documento urbanístico para la Aprobación Inicial del Estudio de Ordenación.

Con fecha 26 de julio de 2024 mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se aprueba inicialmente el Estudio de Ordenación, y se somete a información pública por un período de 20 días hábiles mediante publicación en el BOP número 153 con fecha 8 de agosto de 2024. No se registra ninguna alegación en dicho periodo.

-Se reciben los siguientes informes:

-Informe de Emasagra, con fecha 6 de septiembre de 2024.

-Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 28 de octubre de 2024.

-Informe de la Delegación Territorial en Granada de la consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 11 de noviembre de 2024.



-Informe de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa con fecha 2 de junio de 2025

Se entiende como emitido con carácter favorable, el informe faltante de cultura, dado que no existe afección alguna sobre el ámbito del Estudio de Ordenación y dado el tiempo transcurrido desde su solicitud que alcanza casi el año, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 78.4. de la LISTA.

Se da respuesta a los informes recibidos cuyo sentido es favorable, en algunos casos condicionado, en la Memoria de Participación Pública.

1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN

Es objeto de este documento es la Actuación de Mejora Urbana para el cambio de uso pormenorizado de la parcela de suelo urbano de Industrial en manzana a Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada situada en la calle Curro Cúchares, 2 en Granada, con referencia catastral 5970001VG4157B0001KJ,

Los objetivos de mejora municipal de la presente Actuación de Mejora Urbana, son:

-Eliminar el uso industrial discordante en la zona donde se ubica la parcela evitando usos indeseables y molestos para el entorno residencial donde se ubica

-Armonizar las alineaciones y alturas completando la manzana adaptándose a los colindantes

-Aumentar el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica la parcela

-Proporcionar un aparcamiento que compense el déficit existente en la zona.

1.4. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

El ámbito de la actuación de mejora urbana se ciñe a la parcela situada en calle Cúchares 2 en el barrio de los toreros, en Granada.

La parcela, ubicada en la zona Norte de Granada, linda al Norte con medianera de edificio de viviendas al Sur con la calle Curro Cúchares, al Este con la Avenida Juan Pablo II y al Oeste con la calle-pasaje El Lance hacia la que presenta un desnivel descendente de aproximadamente un 3%.

La parcela catastral es la 5970001VG4157B0001KJ





Situación actual parcela en catastro

El entorno donde se ubica es de uso residencial, siendo el uso industrial en manzana de la parcela que nos ocupa, totalmente discordante con su entorno urbano, tanto en su calificación, como en sus alineaciones y alturas, además de ser una actividad incoherente con el valor del suelo donde se ubica.

La superficie de la parcela asciende a 4.387 m², según medición del levantamiento topográfico realizado y según consta de forma oficial en la sede electrónica del catastro tras la modificación solicitada a este organismo para el ajuste de la delimitación de la parcela, quedando ésta vigente desde el 12 de julio de 2021.

En la ficha catastral figura como superficie edificada 6.366 m².



*Situación sobre ortofoto*

1.5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS E IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES

Estructura de la propiedad

El ámbito del Estudio de Ordenación se limita a una única parcela catastral 5970001VG4157B0001KJ, cuya titularidad es única siendo sus datos:

Propietario: VEHÍCULOS Y RECAMBIOS S.A (VEYRESA S.A.)

CIF: A18004150

Domicilio a efectos de notificaciones: C/Juan Pablo II nº 29, CP:1015 Granada.

Representante legal: D. Ramon Orti García-Vicente

DNI: 24129460E



Se encuentran declaradas dos fincas registrales sobre el ámbito, ambas bajo la titularidad de VEYRESA S.A., cuyos datos son:

Finca registral 0/31938 con Código Registral único 18017000794708

Inscripción: 2ª Tomo: 1.810 Libro: 1.145 Folio: 98 Fecha: 20/12/95

Finca registral 0/32772 con Código Registral único: 18017000794692.

Inscripción: 4ª Tomo: 1.940 Libro: 1.275 Folio: 130 Fecha: 06/08/01

Derechos reales sobre los inmuebles incluidos en el ámbito

De conformidad con lo establecido en el artículo 92.3 del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, la memoria de información de los estudios de ordenación debe incluir la identificación las personas físicas y jurídicas que ostenten algún derecho real sobre los inmuebles incluidos en el ámbito.

En el ámbito del estudio de ordenación no existen servidumbres

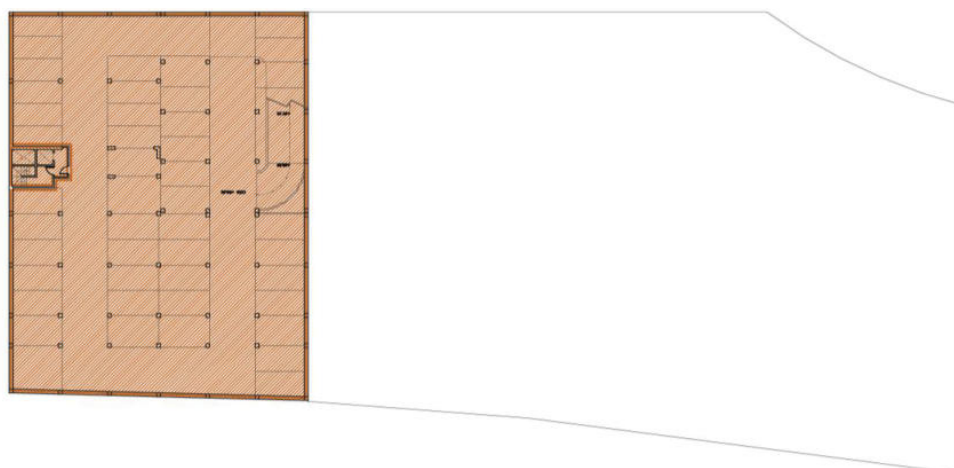
Identificación de los inmuebles incluidos en el ámbito

En la actualidad, los usos principales que alberga la edificación son en un alto porcentaje un Hipermercado, con fachada principal a Avenida Juan Pablo II, y en el resto de la parcela en su parte posterior, con acceso desde la calle Curro Cúchares, se ubica un gimnasio, siendo ambos usos terciarios y compatibles con el uso industrial en manzana asignado por el planeamiento vigente, se combinan estos usos principales con las zonas comunes, así como con el uso de oficinas.

Estos usos, se dan bajo el régimen de arrendamiento, siendo en su totalidad propiedad de VEYRESA S.A.

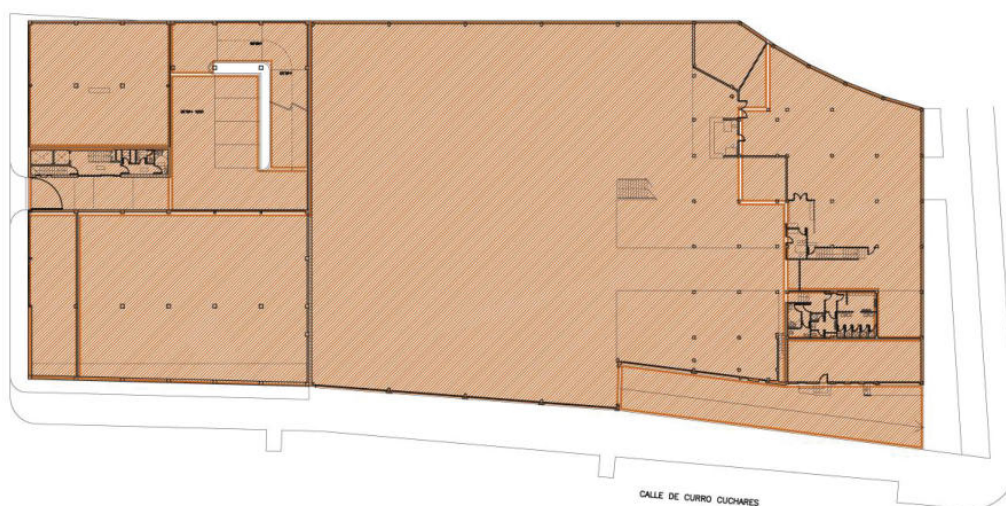
La superficie edificada y la distribución existente por planta en la actualidad es la que se refleja a continuación:





PLANTA SÓTANO

SUPERFICIE CONSTRUIDA 1.259,61 m².

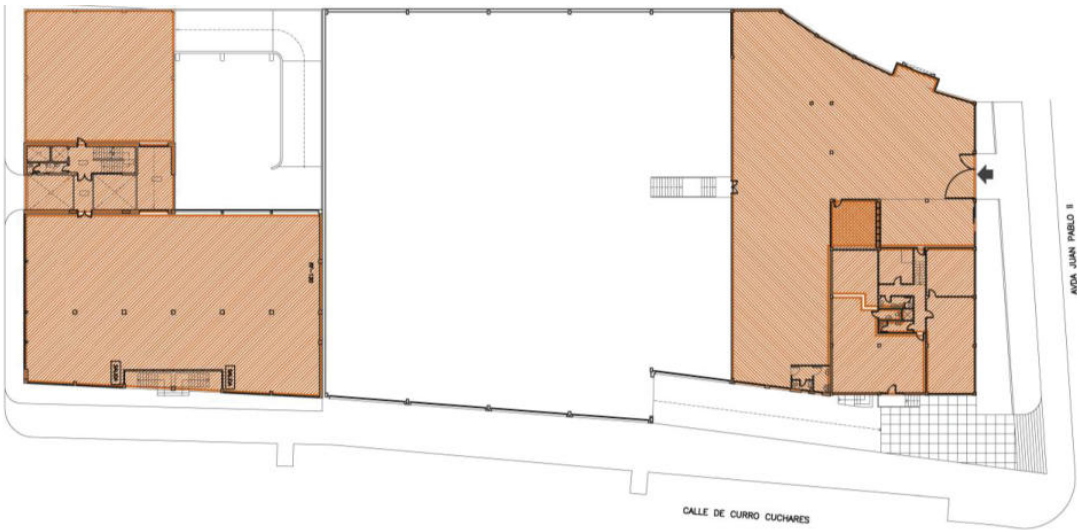


PLANTA SEMISÓTANO

SUPERFICIE CONSTRUIDA 3.990,90 m².

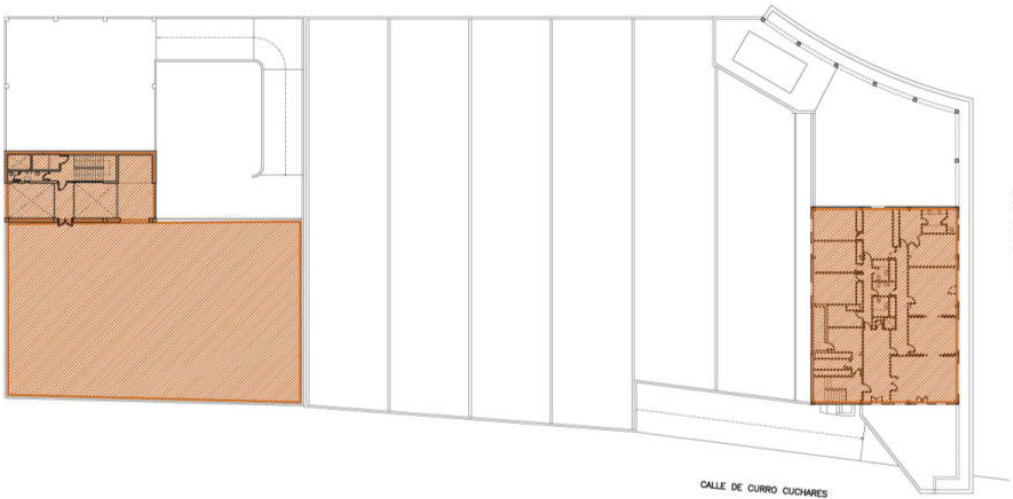
Estado actual edificación





PLANTA BAJA

SUPERFICIE CONSTRUIDA 1.870,40 m2.



PLANTA PRIMERA

SUPERFICIE CONSTRUIDA 1.010,95 m2.

Estado actual edificación



1.6. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

AFECCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS

Se analizan aquí las afecciones derivadas del planeamiento, tanto supramunicipal, como es en este caso e POTA y el POTAUG, como municipal, que son el Plan General de Ordenación Urbana del 2001 y la Adaptación Parcial a la LOUA del 2019.

PLANEAMIENTO TERRITORIAL

_El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, caracteriza al municipio de Granada del siguiente modo:

- Zonificación del Plan: el municipio se encuadra en el Dominio Territorial "Sierras y Valles Béticos" dentro de la Unidad territorial "Centro Regional de Granada" cuya jerarquía en el sistema de ciudades es el de "ciudad principal".

- Sistema de Ciudades de Andalucía: Centros regionales:

Objetivos:

1. Consolidar un Sistema polinuclear de Centros Regionales que, concebido como una red de ciudades metropolitanas, constituya el primer nivel del sistema urbano de Andalucía.
2. Mejorar la competitividad global del Sistema de Centros Regionales como nodos centrales para el desarrollo territorial de Andalucía, mediante su adecuada ordenación interna.

Líneas estratégicas:

1. Incrementar los actuales niveles de integración y cooperación entre los Centros Regionales, como base fundamental para la construcción y articulación del espacio regional y la mejora global de la competitividad exterior de Andalucía.
2. Incorporar la perspectiva supralocal en la ordenación y gestión de los problemas metropolitanos de los Centros Regionales.
3. Coordinar las políticas autonómicas con incidencia en los Centros.

Si bien esta modificación de la calificación no tiene incidencia de carácter estructural, sí es una contribución a la mejora de la ordenación interna evitando los usos industriales en zonas eminentemente residenciales de la ciudad.

_Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUGR)

El municipio de Granada está dentro del ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada. (Decreto 244/1999, de 27 de diciembre, por el que se aprueba el



Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada. BOJA nº 37 de 28 de marzo de 2000).

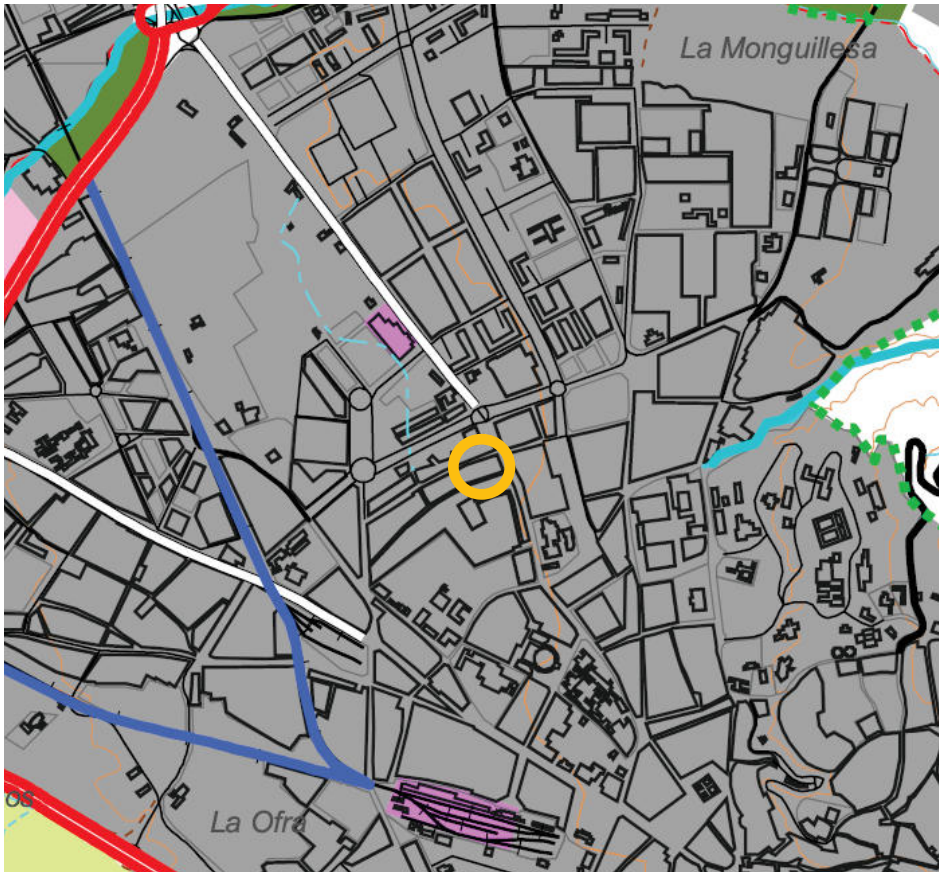
El modelo territorial de la aglomeración urbana de Granada viene establecido por las determinaciones que definen:

- El sistema de asentamientos
- El sistema de comunicaciones y transporte
- El sistema de espacios libres
- El sistema de dotaciones
- Las redes de infraestructuras urbanas

Es un documento que se centra en determinaciones estructurales, y no tiene incidencia en las determinaciones pormenorizadas de la ordenación, las cuales delega de forma expresa en el planeamiento general de ordenación municipal, si bien, el cambio de uso propuesto en la calificación de la parcela no contradice ninguna de las bases y objetivos establecidos por el POTAUG en el Título primero de su Normativa.

La parcela objeto del presente documento de Aprobación Inicial, se encuentra clasificada en los planos del POTAUG dentro del suelo afectado al sistema de asentamientos de la aglomeración urbana de Granada, que quedan regulados por el Capítulo Segundo, Sección Segunda, artículo 2.8. y siguientes, en el que se establece que la competencia para las determinaciones en cuanto a la clasificación del suelo será del Planeamiento Urbanístico General, y establece únicamente condicionantes normativos en cuanto a la delimitación de estas áreas, por lo tanto, no existe afección del POTAUG sobre la parcela objeto del presente Estudio de Ordenación.





ESTRUCTURA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL (VER PLANO ORD-2)

- Sistema de asentamientos
- Red viaria de nivel nacional-regional y de aglomeración
- Red ferroviaria
- Sistema de transportes
- Sistema de espacios libres de la aglomeración

Situación de parcela sobre plano ORD-1 Modelo Territorial del POTUG



PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El planeamiento vigente que afecta a la parcela son los documentos de Adaptación Parcial a la LOUA del 2019 y el Plan General de Ordenación Urbana de Granada del 2001.

Las determinaciones recogidas en el plano de Calificación y Ordenación Física del PGOU de Granada de 2001, así como en su documento de Normas urbanísticas son las que se describen a continuación.



AREAS RESERVA		SUELO URBANO		CALIFICACION Y USOS POR ENFOQUEZADOS DEL SUELO	
URBANO	RESERVA	URBANO	RESERVA	URBANO	RESERVA
				RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	Ca GRANDES CARNIERES
				RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES	
				RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	
				RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS	
				RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	
				RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA	
				RESIDENCIAL SINGULAR	
				INDUSTRIAL EN MANZANA	
				INDUSTRIAL AISLADA	
				TERCIARIO Teocio Ta oficinas Tc comercial Ts singular	
				INSTITUCIONAL PRIVADO	
				ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	

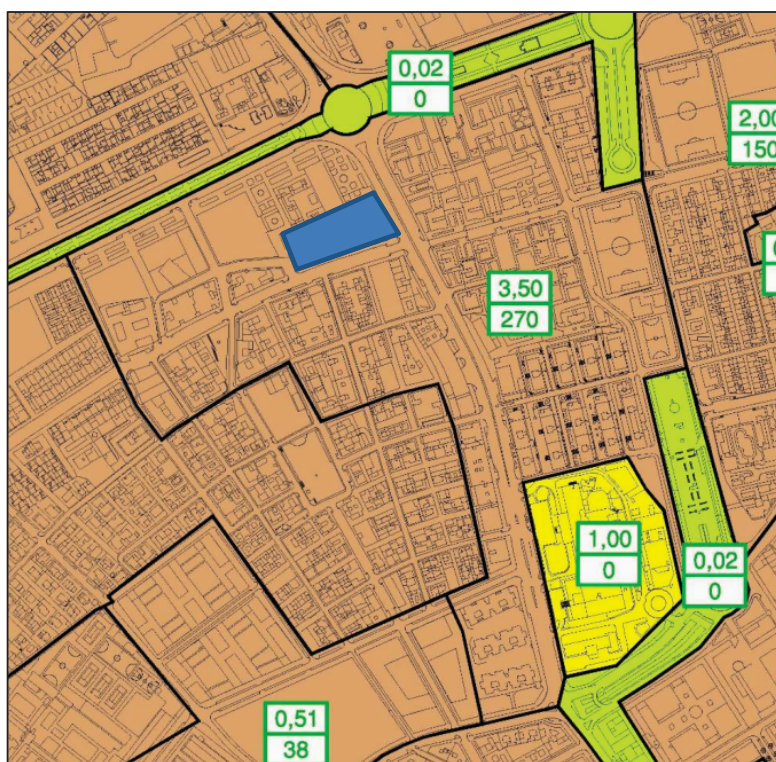
ANÁLISIS TERRITORIAL		CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO	
	SUELO URBANO	EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO	
		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	pr PRIVADO
		EQUIPAMIENTO DOCENTE	pr PRIVADO
		EQUIPAMIENTO SIPS RELIGIOSO	
		EQUIPAMIENTO SIPS SANITARIO	pr PRIVADO
		EQUIPAMIENTO SIPS SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL	
		EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS DE DEFENSA E INTERIOR	dc ACUATRIELAMIENTOS
		EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y MERCADOS MUNICIPALES	
		EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR	
		TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS: COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	
		TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS: INFRAESTRUCTURAS URBANAS	

Situación de la parcela en el plano de Clasificación y Ordenación física del PGOU 2001



PGOU Granada 2.001	
Uso	Industrial en manzana
Edificabilidad	1,00 m ² /m ²
Ocupación	Sótano 100%
	Plantas sobre rasante 75%
Altura máxima	2 plantas (8+2 m)
Usos compatibles	Terciario, equipamiento, comercial

En cuanto a las determinaciones recogidas en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, en el que se definen los usos, densidades y edificabilidades globales, la parcela forma parte de un área homogénea de suelo urbano cuyo uso global es el residencial y cuyo ámbito y determinaciones en cuanto a los parámetros de edificabilidad y densidad global son las que se recogen en la siguiente figura:



Situación sobre plano Adaptación Parcial a la LOUA 2009 Usos, densidades y edificabilidades globales



Siendo por tanto los parámetros correspondientes al área homogénea de suelo urbano consolidado con uso global residencial en la que se ubica la parcela los siguientes

EDIF GLOBAL	3,50	m ² c/m ² s
DENSIDAD GLOBAL	270,00	Vvdas/Ha

Las modificaciones del Plan General, se regulan en el artículo 1.1.5. del documento de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del 2001 en la que se considera esta modificación de tipo puntual, y que no produce alteraciones a nivel de la estructura general ya que el aumento de la edificabilidad y la densidad y no afecta a la clasificación del suelo prevista en el Plan.

Se indica la necesidad de justificar la necesidad de la alteración propuesta, y la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales cuando la modificación suponga un incremento del volumen edificable.

Estos parámetros, así como la justificación de la modificación y el aumento dotacional de la propuesta, están recogidos en la Memoria de Ordenación en los que además y se justifica la mejora urbana y la sostenibilidad de la propuesta.

AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES

Dominio Público Hidráulico

El ámbito de ordenación no es atravesado por ningún cauce ni afecta a DPH. El cauce más cercano es el río Beiro que se encuentra a 480 m de distancia en su punto más próximo al sector.

Montes Públicos y Vías Pecuarias

Los terrenos sobre los que desarrolla la actuación son de propiedad privada y no colindan con monte público alguno.



El ámbito del Plan tampoco afecta a ninguna vía pecuaria, siendo la más cercana la Vereda de los Yeseros que se encuentra a 457 m de distancia al punto más próximo del sector.

Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000

Todo el ámbito de ordenación se encuentra en zona urbana y fuera de la delimitación de espacios naturales protegidos. Tampoco se afectan a ningún georrecurso cultural

Árboles y Arboledas Singulares

Tampoco se identifica en el ámbito del estudio elemento alguno del Inventario de Árboles y Arboledas Singulares de Andalucía.

Patrimonio Cultural

El Estudio de Ordenación no afecta a ningún elemento del Patrimonio Cultural declarado por la Junta de Andalucía, ni tampoco al ámbito de protección paisajística de ningún BIC. Tras la revisión de los 604 bienes del municipio de Granada del catálogo de bienes inmuebles del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico (IAPH), el inmueble más cercano al ámbito del estudio de ordenación se encuentra en Los Mondragones, que se sitúa a unos 400 m del punto más próximo.

Servidumbres aeronáuticas

El municipio de Granada cuenta con servidumbre aeronáutica del aeropuerto Federico García Lorca. Las zonas de servidumbre están reguladas en el Real Decreto 731/2015 de 24 de julio, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Federico García Lorca Granada-Jaén.

Consultados los planos del Real Decreto (Municipios afectados, de Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas, y de Servidumbres de operación), la zona no se encuentra dentro de ninguna de las servidumbres marcadas para el municipio de Granada.

La servidumbre más próxima a la zona de ordenación del estudio de ordenación es la referida a "Servidumbres de aeródromo y radioeléctricas", pero dado que no se incrementa la altura construida respecto a las edificaciones colindantes, tampoco se incrementa el riesgo respecto a la configuración de zonas construidas actualmente existente.



2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

En aplicación de lo previsto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en el artículo 85.1 del Reglamento que la desarrolla, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

2.1. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Tras la Aprobación Inicial del Estudio de Ordenación, acordada en Junta de Gobierno Local de fecha 26 de julio de 2024, se somete a información pública por un período de 20 días hábiles mediante publicación en el BOP número 153 con fecha 8 de agosto de 2024.

No se registra ninguna alegación en dicho periodo.

2.2. PARTICIPACIÓN INSTITUCIONAL.

Introducción

Se solicita por parte del Ayuntamiento, con fecha 3 de julio de 2023, el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, admitida a trámite con fecha 24 de julio de 2023.

Con fecha 19 de enero de 2024, se informa que el Estudio de Ordenación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, debiendo atender a los condicionantes que se incorporan en la Memoria de Participación Pública.

Tras la aprobación inicial, se solicitan los informes correspondientes, siendo los remitidos:

- Informe de Emasagra, con fecha 6 de septiembre de 2024.
- Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 28 de octubre de 2024.
- Informe de la Delegación Territorial en Granada de la consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de fecha 11 de noviembre de 2024.

-Informe de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa con fecha 2 de junio de 2025.

Se entiende como emitido con carácter favorable el informe faltante de cultura dado que no existe afección alguna sobre el ámbito del Estudio de Ordenación y han transcurrido desde su solicitud diez meses, según lo establecido en el artículo 78.4. de la LISTA.

Los informes remitidos se incorporan en el anexo 8.2. del presente documento. A continuación, se incorporan los cuadros resumen de respuesta a dichos informes con indicación de las modificaciones que se han incorporado para dar cumplimiento a éstos.

Cuadros de análisis y respuesta a los informes emitidos.

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO		EXPEDIENTE EAE/2391/2023
Epígrafe del documento	Observaciones	Respuesta/Corrección
A	Se deberá presentar un informe de situación de suelos contaminados según lo previsto en el Real Decreto 9/2005	Se elabora Informe Histórico de situación de suelo según el artículo 61 del Decreto 18/2015 de 27 de enero para dar respuesta a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Granada, cuya presentación telemática se produjo con fecha 27 de mayo de 2024.
B	Justificación de la monetarización de parte de los espacios libres.	Las propias alineaciones y la tipología de la ordenanza que rige la zona y a la que se adapta el presente Estudio de Ordenación, condiciona el ámbito en el que se pueden ejecutar parte de los Sistemas Generales de los necesarios para el aumento de habitantes que produce el cambio de uso. El resto de Sistemas Generales son monetarizados, puesto que hay una imposibilidad física de ubicarlos en el ámbito de este Estudio de Ordenación, y tal como recoge el artículo 251.3, se obliga al municipio a destinar el equivalente económico de la superficie restante, a la obtención en los siguientes tres años del sistema general para mantener la proporcionalidad exigida de dichos sistemas generales. No se produce por tanto una merma en las dotaciones de los Sistemas Generales.
C	Plantear arbolado o ajardinamiento de sombra en las zonas peatonales y aceras.	Tal y como se recoge en la Memoria de Ordenación, se plantean arbolados en continuidad con las zonas peatonales existentes, arbolado que produzca sombras en los ámbitos de uso peatonal y ajardinados.
D	Informe de aguas con anterioridad a la Aprobación Definitiva.	Se solicita informe que se remite por parte de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 28 de octubre de 2024, con carácter favorable



		condicionado a los extremos que se han incorporado en el presente documento.
E	Informe de Cultura con anterioridad a la Aprobación Definitiva.	Se solicitó tras la aprobación inicial, sin que se haya obtenido respuesta. Al no existir afección alguna sobre el ámbito del Estudio de Ordenación y habiendo transcurrido desde su solicitud diez meses, según lo establecido en el artículo 78.4. de la LISTA.
F	Informe favorable del órgano urbanístico autonómico previo a la Aprobación Definitiva.	Se remite Informe de fecha 11 de noviembre de 2024, cuyo sentido es favorable.

INFORME EMASAGRA		EXP. EMASAGRA: 2024-00056
Epígrafe del documento	Observaciones	Respuesta/Corrección
1	Abastecimiento. Conveniencia de ampliación de red	Se incorpora en el punto 3.4. de la Memoria de Ordenación, en el punto 4ª de la definición de la malla urbana, la necesaria comprobación con las empresas suministradoras de la suficiencia y capacidad de las redes de cara al proyecto de ejecución
2	Saneamiento. No existe conexión de saneamiento. Necesaria compleción de la red	

INFORME AGUAS		N/REF 052/24-URB (GR)
Epígrafe del documento	Observaciones	Respuesta/Corrección
1	Autorización previa para actuaciones en Dominio Público Hidráulico	El Estudio de Ordenación no prevé actuaciones en DPH
2	Los módulos de dotación deben ser los indicados en el Plan Hidrológico Cuenca del Guadalquivir	En el documento ambiental, se recogía una estimación de las distintas alternativas planteadas (capítulo 3.2.7. del documento) En todo caso, el proyecto de ejecución contemplará para el cálculo de las demandas lo establecido por el Plan Hidrológico del Guadalquivir

3	Prohibición de vertidos que contaminen aguas continentales o cualquier elemento de dominio público hidráulico	No se prevé que se den estas circunstancias.
4	Se preverán sistemas de drenaje sostenible	Se establece la priorización de pavimento filtrante, zonas de tierra y arbolado en la normativa establecida para las parcelas de dotaciones de espacios libres y sistemas generales
1b	Las redes de abastecimiento y saneamiento previstas en el Estudio de Ordenación deberán conectar a las redes generales.	Se solucionarán las redes con conexiones a redes generales

INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL		N/Ref.: OT-URB/JMR-RVS/NCO/078-EO-02
Epígrafe del documento	OBSERVACIONES	RESPUESTA/CORRECCIÓN
C1	La memoria de ordenación debe justificar la adecuación a los principios generales de ordenación del art. 4 de la LISTA	Se encuentra justificado a lo largo del documento el ajuste de la ordenación a los principios generales.
C2.1	Incorporar diagnóstico del paisaje.	Se encuentra justificado en el punto 3.4. de la memoria de ordenación, en la justificación del cumplimiento del artículo 78.2.i. Donde se incorporan las determinaciones resultantes del documento ambiental en cuanto al paisaje urbano del que forma parte el ámbito.
C2.2	Se deberá tener en cuenta art. 60.3. del POTA.	Se trata de un suelo que forma parte de la malla urbana consolidada sin hitos de referencia. En el documento ambiental ya se descartaba el impacto en el paisaje de la ordenación.
C3	Justificar valor edificación residencial Área Homogénea. Población de la zona y corregir en su caso las dotaciones.	Los datos facilitados por el propio Ayuntamiento, se corresponden con la edificabilidad correspondiente a la establecida para la zona homogénea contenida en la PAP, por una parte la que establece para el suelo urbano el PGOU y la establecida por planeamiento de desarrollo que formaba parte de esta área (P21). No se ha hecho corrección alguna en los datos contenidos en el planeamiento vigente, por tanto, se mantienen los datos de cesiones del documento.



Las ordenanzas específicas deberán tener denominación diferente.	Se ha renombrado la ordenanza de aplicación a: Residencial plurifamiliar en manzana cerrada-Curro Cúchares. La modificación de la ordenanza en cuanto a sus determinaciones de parcela, son necesarias para garantizar la viabilidad del Estudio de Ordenación.
Completar Memoria Económica art 85.3.	El contenido de la memoria de ejecución y gestión está a lo dispuesto en el artículo 92.3.Cy lo establecido en la instrucción 1/2024 sobre la ordenación de las Actuaciones de Transformación Urbanística de Mejora Urbana. Se incorpora el coste de mantenimiento de espacios libres, en el capítulo 4.1.
Eliminar referencia a local de la justificación del artículo 28.a)	Se ha reubicado en el capítulo 4.2. la referencia a la cesión del local al punto b, que es donde correspondía.
Incorporar programación	Se incorpora el capítulo 4.3. de Programación
Justificar suficiencia de las redes existentes para la nueva población propuesta	Se dará cumplimiento a lo establecido por las empresas suministradoras tal y como se establece en el punto 3.4. de la Memoria de Ordenación.

INFORME DEFENSA		N.REF: 342-UZ/18-S24-017804
Epígrafe del documento	Observaciones	Respuesta/Corrección
Se informa favorablemente por no encontrarse afectado el proyecto.		

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

La presente actuación de mejora urbana se realiza al amparo de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y de su Reglamento General (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre).

La Disposición Transitoria Segunda de la LISTA, reconoce la vigencia y ejecutividad de la normativa contenida en el planeamiento vigente de Granada, cuyas determinaciones relativas al suelo urbano consolidado pueden ser modificadas conforme lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera apartado 1º del Reglamento de LISTA:

- 1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento (...)*

La parcela objeto del Estudio de Ordenación, se encuentra situada en un entorno de uso residencial siendo su uso, industrial en manzana, totalmente discordante con su entorno urbano, tanto en su calificación, como en sus alineaciones y alturas, además de ser una actividad incoherente con el valor del suelo donde se ubica.

La modificación propuesta plantea, por tanto, un cambio de uso de una parcela de suelo urbano que implica un aumento de edificabilidad y del aprovechamiento previstos en el ámbito, en este caso, y según lo dispuesto en los artículos 24 y 27 de la LISTA, así como en el artículo 47 del Reglamento General, la Actuación de Transformación Urbanística que se propone es una Actuación de Mejora Urbana cuyo instrumento de ordenación urbanística detallada posterior será el Estudio de Ordenación conforme a los artículos 69 de la LISTA y 92 del Reglamento General.



Los objetivos que persigue este cambio de uso que se plantea, son:

- Impedir la implantación de usos industriales en un entorno eminentemente residencial que podría empeorar la calidad de vida de los vecinos.
- Establecer una ordenación acorde con las alineaciones y alturas colindantes.
- Incrementar espacios libres y dotaciones del área donde se ubica la parcela mediante cesiones e implantación de usos dotacionales y terciarios.
- Mejorar el déficit del aparcamiento existente en la actualidad en el barrio de los toreros al que pertenece la parcela.

Por tanto, se estima oportuna y conveniente la Actuación de Mejora Urbana.

3.2. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS.

En el documento previo de Avance, y en base a los criterios antedichos, se plantearon tal y como se establece en la legislación vigente, las alternativas de ordenación, técnica y ambientalmente viables, correspondientes y se realizó un análisis exhaustivo de sus parámetros y condicionantes para determinar cuál era la óptima, tanto ambientalmente, como de cara a la consecución de los objetivos planteados como básicos de la Actuación de Mejora Urbana.

Se reproduce a continuación un cuadro comparativo de los objetivos logrados por cada una de las propuestas respecto a los criterios base de la actuación de mejora urbana, en las que se evidencia por qué se determinó que la alternativa 2, cuya ordenación recoge el presente Estudio de Ordenación se consideró como la óptima.



CRITERIOS	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
USO	INDUSTRIAL EN MANZANA	RESIDENCIAL MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL MANZANA CERRADA
ALINEACIONES	ALINEACIONES A VIALES. DISCORDANCIA CON COLINDANTE	ALINEACIÓN A AVDA JUAN PABLO II Y RETRANQUEO HASTA LINEA DE FACHADA COLINDANTE EN CALLE LANCE	RETRANQUEO HASTA LÍNEAS DE FACHADA COLINDANTES EN CALLE LANCES Y AVDA JUAN PABLO II
SISTEMAS GENERALES	NO HAY	2904,37 m2. NO HAY RESERVA EN EL ÁMBITO, SE MONETARIZA EL TOTAL	2304,72 m2. SE RESERVAN 1406,35 m2 EN EL ÁMBITO Y SE MONETARIZA EL RESTO.
ESPACIOS LIBRES	NO HAY	577,80 m2 RESERVADOS EN EL ÁMBITO	577,80 m2 RESERVADOS EN EL ÁMBITO
DOTACIONES	NO HAY	SE CEDEN 500 m2 EN PLANTA BAJA PARA DOTACIONES LOCALES	SE CEDEN 1000 m2 EN PLANTA BAJA PARA DOTACIONES LOCALES
APARCAMIENTO	PEQUEÑO ÁMBITO DE APARCAMIENTO EN PLANTA SÓTANO HACIA CALLE LANCE	SE GENERAN CUATRO PLANTAS DE APARCAMIENTOS BAJO RASANTE	SE GENERAN CUATRO PLANTAS DE APARCAMIENTOS BAJO RASANTE

3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA MEJORA URBANA

La propuesta de ordenación consiste en el cambio de uso de industrial a residencial en manzana, compatibilizado con uso comercial en planta baja, manteniendo en todas las plantas sobre rasante con las alineaciones de la edificación colindante, consiguiendo de esta manera la cesión en el frontal de Avenida Juan Pablo II de un Sistema General de Espacios Libres. Se establecen cuatro plantas por debajo de rasante destinadas al uso de garaje, en el ámbito de la parcela lucrativa correspondiente. En planta baja, estará excluido el uso de vivienda para poder ocupar el cien por cien de la parcela privada atendiendo a lo dispuesto en la ordenanza de uso pormenorizado de residencial en manzana cerrada.

Si bien el cambio de uso propuesto, genera un aumento de densidad, como ya se ha expuesto anteriormente, la parcela objeto del Estudio de Ordenación, tiene en la actualidad un uso y unas características que no encajan con la zona en la que se ubica, convirtiéndose incluso en un obstáculo para el correcto funcionamiento de la zona, puesto que además de su uso industrial, absolutamente discordante con el uso residencial de las parcelas colindantes, también son una disrupción en la malla urbana sus alineaciones, que no tienen continuidad con la manzana colindante. Así pues, el aumento de densidad que se produce se ve compensado con una ostensible mejora de la calidad ambiental, del funcionamiento, y con la cesión de espacios libres en consonancia con el lugar que ocupa en la ciudad.

La propuesta del mantenimiento de la tipología residencial en manzana, y la continuidad de las alineaciones, tanto a viario como con el espacio interior de la manzana colindante, permite la



prolongación de las zonas verdes y una mayor amplitud para la movilidad peatonal y ciclista. La solución de este punto de corte funcional de la movilidad, provocado por las alineaciones discordantes existentes, acaba con un claro inconveniente para la ciudadanía que vive en la zona, en particular para las personas con movilidad reducida

Respecto a la movilidad de tráfico rodado el planteamiento de generar aparcamientos subterráneos supondrá un servicio no únicamente para los residentes en la nueva edificación, sino un servicio que aliviará notablemente las carencias de aparcamiento en las manzanas del barrio de los toreros en la que se sitúa el ámbito del Estudio de Ordenación.

Se incrementa ampliamente la superficie con arbolado, que actualmente es mínima, con 3 pequeños árboles sin alcorque junto a la entrada del edificio de la calle *Lance*, 4 posiciones para árboles en la calle *Curro Cúchares*, y un seto junto a la entrada al edificio de la calle *Juan Pablo II*. Esta infradotación se corrige con las cesiones tanto en Sistemas Generales de Espacios Libres, como en Dotaciones locales, que permitirán la ubicación de arbolado en éstas, incidiendo en la colocación de arbolado que generen sombra en las zonas peatonales y acerado.

Por tanto, la mejora urbana se traduce, con la ordenación propuesta por el presente, en:

- Integración en la malla urbana en cuanto a tipología y uso.
- Continuidad de acerado y acceso a bicicleta para conectar con el carril bici existente al norte de la manzana, lo que se traduce en una mejora de la accesibilidad y movilidad urbana para la zona.
- Mejora ambiental con la retirada de cubiertas existentes de amianto, la eliminación del uso industrial que podría dar lugar a actividades nocivas para la zona.
- Incremento de la oferta de aparcamiento para la zona.
- Incremento de las dotaciones de espacios libres y de arbolado, mejorando la calidad ambiental de la zona.



3.4. ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.

La ordenación urbanística detallada se concreta, tal y como se recoge en el artículo 90.2 del Reglamento, a través de las determinaciones establecidas en los apartados b), c), d), f), g), h) y j) del artículo 78.2 de éste:

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)

En este caso, no ha sido necesaria la Propuesta de Delimitación, según lo establecido en Disposición Transitoria Tercera apartado 1º del Reglamento de LISTA:

1-En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento (...)

Así, el presente Estudio de Ordenación, es el que ha establecido la delimitación del ámbito, que es el que queda recogido en el punto 1.4. de la Memoria de Información, así como en los planos correspondientes de información y 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.

No se plantea en el ámbito, viario de nuevo trazado, ni se modifica la red existente colindante al ámbito. Únicamente se modifica la alineación de la edificación generando las cesiones de espacios libres cuyo tránsito es exclusivamente peatonal. no posee red viaria salvo los espacios libres públicos que son de tránsito exclusivo peatonal.

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.

Se definen en el siguiente epígrafe de “Reservas dotacionales” así como en los planos de ordenación los espacios libres y zonas verdes que se ceden, localizando las parcelas donde se implantarán y sus características en el apartado de Normativa del presente documento. Estas disposiciones de las reservas tendrán carácter de Norma.

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. Las actividades existentes cuentan con acceso a las redes de infraestructuras, si bien, será necesario asegurar y constatar con las empresas suministradoras las condiciones de las redes, las conexiones y su capacidad para cubrir la demanda que plantee el proyecto de ejecución una vez se inicie su redacción.

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 de la parcela resultante y los espacios libres, quedan definidas en la presente memoria, en los planos de ordenación y en la normativa mediante la definición de sus usos pormenorizados y sus parámetros correspondientes establecidos directamente o por remisión a las ordenanzas de edificación vigentes.

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.

No se plantean nuevos trazados de infraestructuras o modificación de las existentes. La nueva ordenación se servirá de las redes existentes en el viario de borde del ámbito.

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)...

No existen bienes catalogados o de valor en el ámbito de la Actuación de Mejora Urbana.

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).

Dada la pequeña superficie del ámbito propuesto, el uso global no se ve alterado. Se definen las ordenanzas de aplicación de carácter pormenorizado en el epígrafe de Normativa, así como en los planos de ordenación.

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

1ª 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.

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

Se recogen los parámetros para la parcela resultante y las cesiones de espacios libres, tanto en la Memoria, como en la Normativa y los Planos de Ordenación. Estos parámetros, tendrán rango de norma.

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)

Las características de los espacios libres y zonas verdes se definen en el epígrafe de reservas dotacionales, así como en el Capítulo de Normativa. Estas características tendrán rango de norma.



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 se dan en el ámbito de la Actuación de Mejora Urbana áreas de interés paisajístico, se trata en la actualidad de un típico paisaje urbano de naves industriales con una gran densidad y con escasísimo grado de cualificación en lo que a paisaje urbano se refiere, tanto en su apretada ordenación interior como en sus contactos limítrofes con las unidades colindantes en todo su perímetro con suelos urbanos desarrollados de uso global de carácter residencial. Sin embargo, se protegerán los árboles existentes durante la ejecución de la obra, mediante vallados con madera a una distancia suficiente para evitar que tronco y ramas sean golpeados por la maquinaria pesada o por los materiales que se transportan. Para la integración de la actuación, en el paisaje urbano del que forma parte, se favorecerá la implantación en las zonas verdes a especies mediterráneas que representan una gran ventaja desde el punto de vista ambiental, ya que además de tener unos requerimientos de agua y otros nutrientes mucho menor, no necesitan tratamientos fitosanitarios significativos y permite el desarrollo de la fauna autóctona siendo de particular interés para el sector por su crecimiento rápido, tolerancia a la poda y su resistencia al almeiz, el taraje y el laurel, u otras especies autóctonas con texturas y formas propias del barrio, evitando las especies foráneas.

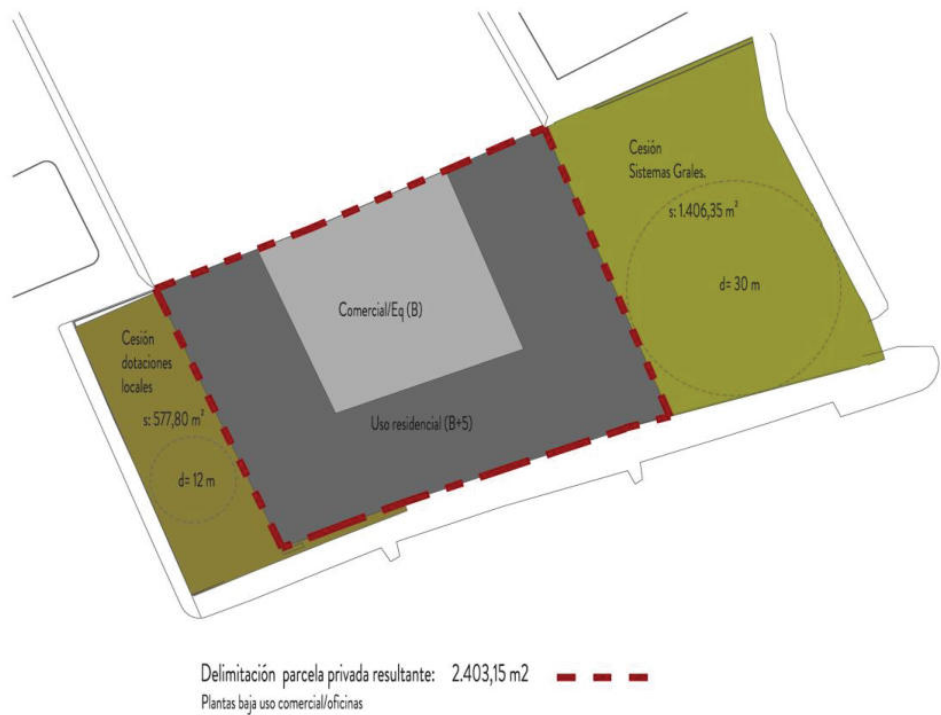
j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá:

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 son de aplicación debido al alcance y características de la Actuación de Transformación, ni este ni los siguientes apartados de este epígrafe.

Los objetivos de mantenimiento de la tipología y continuidad con la manzana colindante arrojan la ordenación detallada para el ámbito de Actuación de Mejora Urbana que se recoge en la siguiente figura:





Esquema ordenación propuesta

Los **parámetros urbanísticos** , que se establecen como norma, de la parcela residencial resultante de la ordenación serían los siguientes:

• USO:

Residencial plurifamiliar en manzana cerrada_Curro Cúchares.

Uso compatible comercial en Planta Baja

- EDIFICABILIDAD: 4,40 m2/m2
- OCUPACIÓN:

Sótano 100%

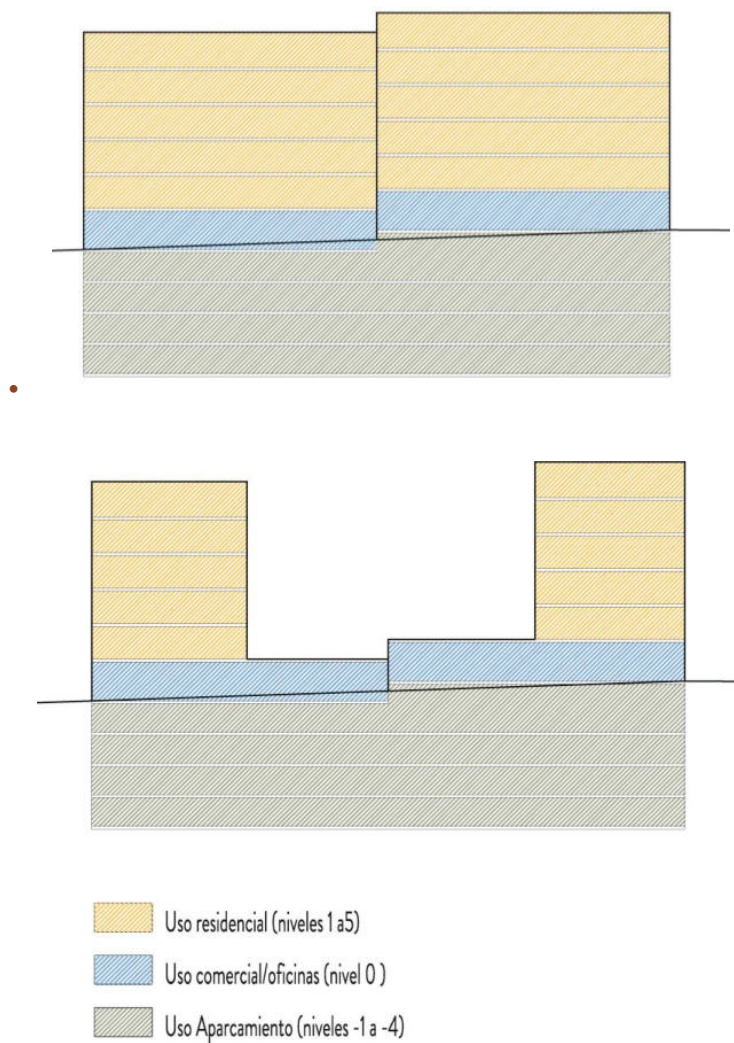
Plantas sobre rasante

Planta Baja 100% (excluido uso vda. Según el artículo 7.12.4. apartado 2 de las Normas urbanísticas)



Resto de plantas sobre rasante 80%

- ALTURA MÁXIMA: 6 Plantas. (21,10 m.)
- USOS COMPATIBLES Terciario, Equipamiento, Comercial



Secciones propuesta de ordenación



Reservas dotacionales

La reservas y estándares dotacionales, que debe establecer la ordenación urbanística detallada, están regulados por el artículo 82 del Reglamento

Sistemas Generales:

Para que se mantenga la ratio de Sistemas Generales de Espacios Libres que establecía el planeamiento vigente, según lo establecido en el artículo 82.3 del Reglamento General de la LISTA se calcula el incremento de habitantes que genera la ordenación planteada, para establecer la superficie necesaria derivada del cambio de uso:

M2 techo resid	VVDAS	HAB/VVDA	INCREMENTO HAB.
8.573,86	86	2,40	206

	Ratio m2/hab
Sist Grales según PGOU	10,67
	Superficie m2
Incremento SIST. GRALES	2.198,02

La ordenación propuesta, reserva una zona de Sistemas Generales cuya superficie asciende a 1.406,35 m², el resto de superficie necesaria (789,24 m²) para mantener la ratio, se monetizará según lo establecido en el art. 49.b. y el artículo 251.3 de del Reglamento General de la LISTA y según los parámetros que los servicios técnicos municipales establezcan.

Dotaciones locales:

Según lo establecido en el artículo 82.5 del Reglamento se establecerán en las ATU en suelo urbano las reservas y estándares dotacionales, en base al incremento de población teniendo en cuenta el nivel dotacional de la zona donde se ubica.

La definición del Nivel dotacional se establece en el punto 21 del Anexo del Reglamento como:

21. Nivel dotacional de una zona de suelo urbano: Relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el



número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo.

El nivel dotacional existente es aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado.

Se facilita, por parte de los servicios técnicos municipales, los datos referentes a la zona de la ciudad en la que se incluye el área homogénea del Estudio de Ordenación que se indicó anteriormente para el cálculo del nivel dotacional existente:

NIVEL DOTACIONAL EXISTENTE:

Edificabilidad Total Lucrativa = 317.030,16 m²t (residencial) + 3.367,56 m²t (terciario) + 4.387,00 m²t (industrial) = 324.784,72 m²t

nº habitantes = (317.030,16 m²t / 100 m²t/viv) x 2,4 hab/viv = 7.609 Hab

Dotaciones (equipamientos básicos) = 2.039 m²s (social) + 12.723,74 m²s (deportivo) = 14.762,74 m²s

Dotaciones (espacios libres locales) = 9.644,70 m²s

Total Dotaciones Locales = 24.407,44 m²s

Nivel Dotacional Existente = 24.407,44 m²s / 7.609 hab = **3,2077 m²s/hab.**

La cesión de espacios libres locales que se hace en el ámbito del ámbito de mejora urbana es la así designada en los planos de ordenación, que en este caso asciende a los 577,80 m².

En este caso, en cuanto al equipamiento y según lo establecido en el artículo 49.2.a, se puede sustituir la cesión de suelo para equipamientos por la entrega de superficie edificada. Tras consensuar con el propio Ayuntamiento la necesidad de local para dotaciones en la zona, se establece una cesión de



1.000 m² de techo edificado destinado a dotaciones públicas. Teniendo en cuenta estas dotaciones, se calcula el nivel dotacional resultante tras la Actuación de Mejora Urbana:

NIVEL DOTACIONAL TRAS LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

Incremento de edificabilidad residencial = 2.403,15 m²s x 4,4 m²t/m²s - 1.000 m²t (terciario planta baja) - 1.000 m²t (equipamiento básico) = 8.573,86 m²t

Edificabilidad residencial = 317.030,16 m²t + 8.573,86 m²t = 325.604,02 m²t

nº hab = (325.604,02 m²t / 100 m²t/viv) x 2,4 hab/viv = 7.815 hab

Edificabilidad Total Lucrativa = 325.604,02 m²t (residencial) + 4.367,56 m²t (terciario) = 329.971,58 m²t

Dotaciones (equipamientos básicos) = 14.762,74 m²s + 1.000 m²s = 15.762,74 m²s

Dotaciones (espacios libres locales) = 9.644,70 m²s + 577,80 m²s = 10.222,50 m²s

Total Dotaciones Locales = 25.985,24 m²s

Nivel Dotacional Existente = 25.985,24 m²s / 7.815 hab = **3,3250 m²s/hab**

Se produce, por tanto, un aumento del nivel dotacional de la zona de la ciudad en la que se inserta el área homogénea de la Actuación de Mejora Urbana.

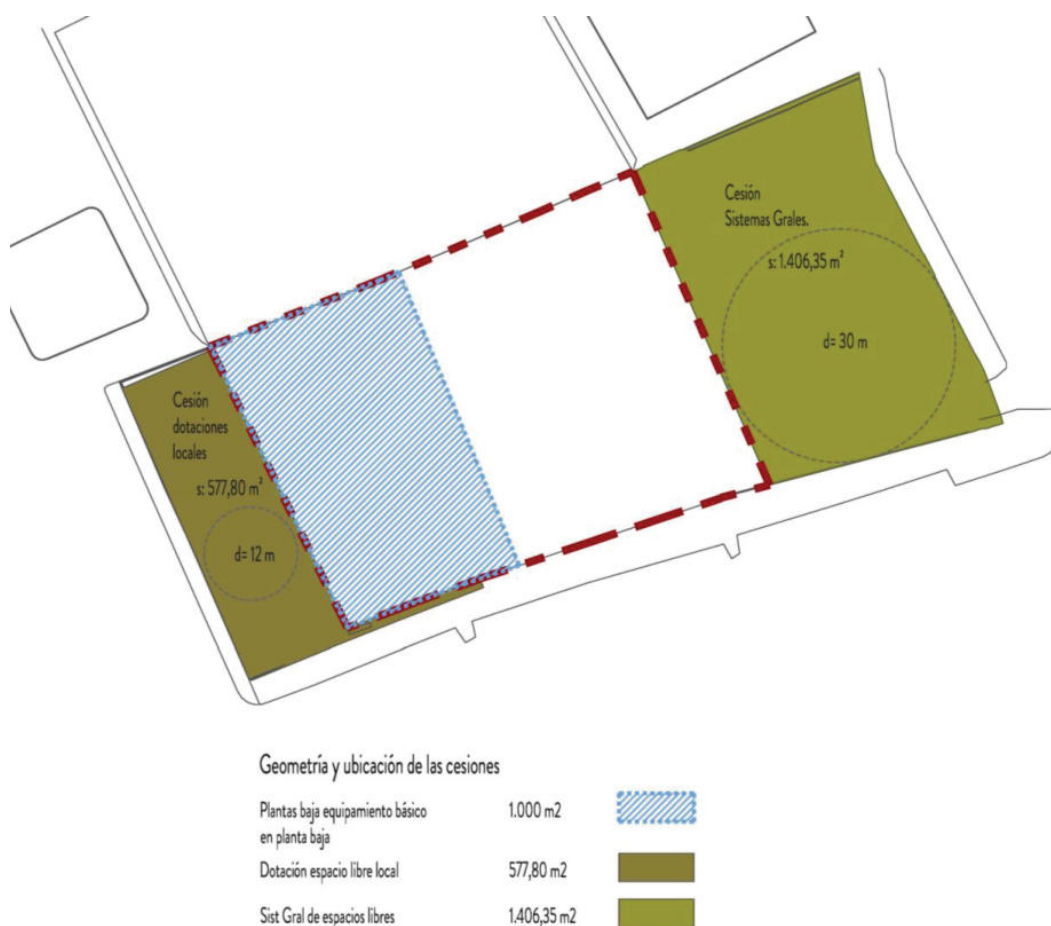
Ubicación y geometría de las cesiones:

En cuanto a los Sistemas Generales, y las dotaciones de espacios libres de carácter local. Su ubicación es la recogida en los planos de ordenación correspondientes.

El Sistema General, ocupa la parte de la fachada a Avenida Juan Pablo II, mientras que la dotación local de espacios libres ocupa la parte trasera con fachada a calle Lance.



La cesión de local, correspondiente a los mil metros cuadrados para equipamiento básico, se produce en la planta baja, con fachada a calle Curro Cúchares y calle Lance.



Respecto al arbolado, se mantendrán los existentes en el perímetro de la parcela y en el acerado contiguo de la calle Curro Cúchares con un total de 9 árboles y 2 arbustos a modo de seto. Se incrementará la dotación de arbolado con la incorporación de al menos ocho árboles en la dotación



de espacios libres locales y veinte en la superficie de Sistemas Generales, de forma que se genera un incremento significativo respecto a la dotación de arbolado existente en la zona de la ciudad en la que se inserta la Actuación de Mejora Urbana.

Exceso de aprovechamiento

Los deberes derivados del cambio de uso con estos parámetros serían:

Cesión de aprovechamiento:

Según lo establecido por el artículo 28.a. de la LISTA al 10% del aumento de aprovechamiento que genera el cambio de uso, es en este caso:

Superficie parcela	4.387,30	m2
Superficie parcela neta lucrativa	2.403,15	m2
Edif. Neta	4,40	m2 techo/m2 suelo

APROVECHAMIENTO EXISTENTE
3.509,84
APROVECHAMIENTO PROPUESTA
9.573,86

INCREMENTO APROV	CESIÓN 10% APROV.
6.064,02	606,402

En el resultante del aprovechamiento, ya se encuentran deducidos 1.000 metros cuadrados de techo para equipamiento básico que se ceden al Ayuntamiento.

Respecto a la cesión del 10% de aprovechamiento correspondiente (606,402uua), se procederá a su monetarización según los parámetros que los servicios técnicos municipales establezcan.



Justificación de los criterios de sostenibilidad

En aplicación de lo establecido en la disposición transitoria tercera del Reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, los instrumentos de ordenación deberán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en el Título IV de dicho reglamento.

La ordenación propuesta, respeta los criterios de sostenibilidad, atendiendo al alcance y al objeto de la actuación de mejora urbana, se da cumplimiento a éstos considerando que:

- a) El cambio de uso va a favor de un uso racional del suelo, y al modelo de ciudad compacta.
- b) Es una actuación, que completa la malla urbana, que se veía interrumpida por un uso y unas alineaciones discordantes, favoreciendo los desplazamientos a pie y en bicicleta.
- c) Se mejora la accesibilidad, al generar Acerados más amplios, relacionados con los espacios libres que se ceden tras la ordenación.
- d) Dota de espacios libres, ayudando a la mitigación de los efectos del cambio climático, redundando en el bienestar y calidad de vida y se da continuidad a los espacios libres existentes.

3.5. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

En aplicación de lo previsto en el artículo 92.3 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se aporta estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos para el ámbito de la actuación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE						
USO	SUPERFICIE M ²	ÍNDICE EDIF M2T/M2S	EDIF M2T	ALTURA	OCUPACIÓN	USOS COMPATIBLES
INDUSTRIAL EN MANZANA	4.387	1,00	4.387	B+2	100% SÓTANO/75%REST O	TERCIARIO, EQUIPAMIENTO, COMERCIAL
PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDEANCIÓN						
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA	2.403	4,40	10.574	6 PLANTA S	100% SÓTANO Y BAJA /80%RESTO	TERCIARIO, EQUIPAMIENTO, COMERCIAL



CERRADA_CURR O CÚCHARES				(21,10M)		
SISTEMA GRAL DE ESPACIOS LIBRES	1.406	-	-	-	-	-
DOTACIÓN LOCAL ESPACIOS LIBRES	578	-	-	-	-	-



4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

4.1. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

La actuación de mejora urbana no conlleva la necesidad de reforma de la urbanización, ni de ejecutar obras ordinarias de urbanización vinculadas a la edificación que se materialice en la parcela por parte del Ayuntamiento.

Dado el objeto de la actuación, no es necesario realizar la memoria de sostenibilidad económica referida en el artículo 85.3 del Reglamento, reservada a actuaciones urbanizadoras que pudieran generar impacto en las haciendas públicas afectadas y que precisan un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

En congruencia con lo anteriormente expuesto, el artículo 92 del Reglamento que desarrolla los estudios de ordenación acotan el alcance de la memoria de viabilidad económica a la evaluación de la equidistribución de cargas y beneficios.

Los promotores del Estudio de Ordenación, que en este caso son únicos en la persona jurídica de la sociedad Veyresa S.L. corren con todos los beneficios y las cargas de la actuación urbanística. Se aporta a continuación, el estudio de viabilidad de la promoción:

Modulos según COAGR 24	precio €/m²
Construcción vivienda 640x1x1,1x1,2	844,80
Construcción local 640x1x0,65	416,00
Construcción garaje 640 x0,75	480,00
Demoliciones	17,00
Urbanización	91,00
Costes de construcción	
Precio suelo	6.536.568,00
Precio construcción viviendas	6.902.615,81
Precio construcción local	999.710,40
Precio construcción garajes	4.614.048,00
Precio construcción urbanización	180.557,65
Total	19.233.499,86



Precio 10%aprov + SG+SL	525.000,00
Precio Gastos generales, licencias, financiación, técnicos 15%	2.963.774,98
Total	22.722.274,84

Ventas

Vivienda 2750€/m2	22.469.452,50
Garajes 240P x 25000€	6.000.000,00
Local 2403-1000cesion-400portales	1.000.000,00

Total=	29.469.452,50
---------------	----------------------

El Ayuntamiento de Granada es receptor del suelo ya urbanizado que corresponde a las cesiones de dotaciones de espacios libres públicos ya descritas, de Sistemas Generales y de Sistemas Locales y de los mil metros de techo destinados a equipamiento básico en la planta baja de la edificación.

Los costes de mantenimiento de los espacios libres, según los datos a los que se ha accedido del Área de mantenimiento del Ayuntamiento de Granada, se estima que ascienden a una cantidad anual de:

COSTE ANUAL/M ²	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (SG+SL) (M ²)	COSTE (€)
3,85	1.984,00	7.638,40

El mantenimiento de estos espacios libres está garantizado, teniendo en cuenta el incremento de viviendas y el abono del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles que esto implica. No existen inversiones en nuevas infraestructuras ni otros gastos que tuviera que sufragar el Ayuntamiento.

4.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA.

En aplicación de lo establecido en el artículo 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, la promoción de actuaciones de mejora urbana genera los siguientes deberes:



Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.

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 ámbito aprovechamiento urbanístico en el de actuación, si lo hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

Tal y como se explicitaba en el epígrafe 3.4. apartado B de la presente memoria, existe un exceso de aprovechamiento de 606,402uua, amparándose en lo especificado en el artículo 173 e y el 49 del Reglamento de la LISTA, se procederá a su monetarización según los parámetros que los servicios técnicos municipales establezcan.

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:

-Parcela destinada a Sistema General de Espacios Libres, con una superficie de 1406,35 m² dando a Avda Juan Pablo II y calle Curro Cúchares.

-Parcela destinada a dotaciones locales de espacios libres, situada en la parte trasera del ámbito, con fachada a calle Lances y superficie de 577,80 m²

-Se ceden para equipamiento básico local, 1.000 metros cuadrados de techo ubicados en la planta baja de la edificación a ejecutar en la parcela lucrativa resultante del Estudio de Ordenación.

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.

-Las edificaciones existentes en el ámbito son propiedad de los promotores. Por lo tanto, no será necesaria ninguna indemnización.

4.3. PROGRAMACIÓN

Dadas las dimensiones del ámbito y la definición de la intervención, se plantea una única etapa en cuanto a la tramitación del Estudio de Ordenación.

Las tramitaciones previstas en adelante, correspondientes a las regladas en la legislación vigente, y teniendo en cuenta que los plazos temporales dependerán de las gestiones administrativas correspondientes son las siguientes:

- Registro del presente documento.

- Aprobación Definitiva en un plazo aproximado de un mes desde el registro.

-Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Ordenación, y según lo cotejado con el propio Ayuntamiento será necesario redactar el correspondiente proyecto de reparcelación para la segregación de las parcelas de cesión correspondientes a los Sistemas Generales de Espacios Libres y dotaciones locales, así como para establecer la cesión en división horizontal de la cesión para equipamiento básico local correspondiente a los mil metros cuadrados en la planta baja de la edificación. Se estima un plazo no superior a tres meses.

-El proyecto de edificación, estará vinculado con el proceso de promoción inmobiliaria que se produzca sobre la parcela lucrativa resultante.

-El proyecto u obras de urbanización necesarias para la ejecución de las cesiones de espacios libres se realizarán, a criterio municipal de forma paralela al proyecto de reparcelación o al proyecto de edificación.



5. NORMATIVA Y ORDENANZAS

De conformidad con los parámetros básicos de la ordenación detallada, desarrollados en el apartado 3.4 de la Memoria de Ordenación, las ordenanzas urbanísticas de aplicación en el ámbito del Estudio de Ordenación son las siguientes:

PARCELA DE USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA-CURRO CÚCHARES (MC_CC)

5.1 Condiciones generales

5.1.1 Delimitación

Esta normativa es de aplicación a la parcela lucrativa delimitada en el presente Estudio de Ordenación.

5.1.2 Condiciones de Parcelación

El área delimitada constituye una única parcela. Se podrán agregar o segregar parcelas, siempre y cuando se cumpla una parcela mínima de 200 metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de 6 metros.

5.1.2 Alineaciones

La edificación se dispondrá manteniendo la alineación que viene de la manzana colindante, tal y como se define en los planos de ordenación.

Se permite el retranqueo en las plantas superiores a la cuarta.

5.2 Condiciones de posición y forma de los edificios

5.2.1 Ocupación sobre rasante

La ocupación máxima sobre rasante será del 80% de la superficie de la parcela, o del 100% en la planta baja, si el uso de vivienda se encuentra excluido de ésta.

5.2.2 Ocupación bajo rasante

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela y podrán construirse un máximo de cuatro plantas de sótano.



5.2.3 Edificabilidad

La edificabilidad máxima será de 10.574 m² de techo

5.2.6 Alturas

El número máximo de plantas de las edificaciones será de 6 plantas con una altura máxima de 21,10 metros

5.2.7 Patios

Se permiten los patios de manzana, incluyendo los abiertos sobre un frente completo de manzana, con las condiciones contenidas en el artículo 7.3.23 del PGOU vigente.

5.3 Condiciones particulares de uso

5.3.1 Uso Principal

El Uso Principal será el uso pormenorizado Residencial vivienda plurifamiliar.

5.3.2 Usos compatibles

Se establecen como usos compatibles: terciario, equipamiento y comercial, en los términos establecidos por la normativa del planeamiento vigente.

PARCELA DOTACIONES LOCALES ESPACIOS LIBRES

5.4 Condiciones generales

Se atenderá a las condiciones particulares de Espacios libres del PGOU en su artículo 6.1.9.

Se atenderá a los criterios de sostenibilidad, procurando el uso mayoritario de pavimento filtrante, y el uso de arbolado que genere suficientes zonas de sombra.

PARCELA DOTACIONES SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

5.5 Condiciones generales

Se atenderá a las condiciones particulares de Espacios libres del PGOU en su artículo 6.1.9.



GRANADA

Se atenderá a los criterios de sostenibilidad, procurando el uso de zonas de tierra vegetal al menos en un 50% de su superficie, y la colocación de arbolado que genere sombras en las zonas estanciales, así como alineados con el acerado para procurar itinerarios en sombra.

Las condiciones no contempladas en estas ordenanzas se regirán por lo dispuesto en la Normativa del PGOU.

Granada, junio de 2025

**BERROCAL
VELA
DOLORES -
43111178R**

Firmado
digitalmente por
BERROCAL VELA
DOLORES -
43111178R
Fecha: 2025.06.04
21:09:30 +02'00'

Lola Berrocal Vela

Firmado por ORTIZ
RODRIGUEZ EDUARDO -
***9088** el día
04/06/2025 con un
certificado emitido por
AC FNMT Usuarios

Eduardo Ortiz Rodríguez



6. RESUMEN EJECUTIVO

6.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

Según lo establecido en el capítulo 2 de este documento “Memorias de Participación e Información Pública” se aporta a continuación un resumen con los objetivos y finalidades de este Estudio de Ordenación, con el objeto de facilitar su comprensión y la participación ciudadana en su tramitación, entendiendo que se da cumplimiento a todos los requisitos conforme a ley con la inclusión del mismo.

El presente resumen ejecutivo se redacta en aplicación del artículo 62.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, su contenido está a lo regulado en el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Es objeto de este documento es la Actuación de Mejora Urbana para el cambio de uso pormenorizado de la parcela de suelo urbano de Industrial en manzana a Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada situada en la calle Curro Cúchares, 2 en Granada, con referencia catastral 5970001VG4157B0001KJ,

6.2. DELIMITACIÓN, OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

Delimitación de la actuación de mejora urbana.

El ámbito de la actuación de mejora urbana se ciñe a la parcela situada en calle Cúchares 2 en el barrio de los toreros, en Granada.

La parcela, ubicada en la zona Norte de Granada, linda al Norte con medianera de edificio de viviendas al Sur con la calle Curro Cúchares, al Este con la Avenida Juan Pablo II y al Oeste con la calle-pasaje El Lance hacia la que presenta un desnivel descendente de aproximadamente un 3%.

La superficie de la parcela asciende a 4.387 m².

En la documentación gráfica que acompaña a este documento se identifica el ámbito de la actuación en relación con la zona de la ciudad en la que se ubica.



Objetivos de la actuación de mejora urbana

Los objetivos de mejora municipal de la presente Actuación de Mejora Urbana, son:

- Eliminar el uso industrial discordante en la zona donde se ubica la parcela evitando usos indeseables y molestos para el entorno residencial donde se ubica
- Armonizar las alineaciones y alturas completando la manzana adaptándose a los colindantes
- Aumentar el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica la parcela
- Proporcionar un aparcamiento que compense el déficit existente en la zona.

Justificación de la actuación de mejora urbana

A pesar de que el cambio de uso, de industrial a residencial, produce un aumento de la densidad existente en la zona, la ordenación mejora ostensiblemente a nivel de calidad ambiental y de integración con la malla urbana.

La mejora urbana se traduce, con la ordenación propuesta en:

- Integración en la malla urbana en cuanto a tipología y uso.
- Continuidad de acerado y acceso a bicicleta para conectar con el carril bici existente al norte de la manzana, lo que se traduce en una mejora de la accesibilidad y movilidad urbana para la zona.
- Mejora ambiental con la retirada de cubiertas existentes de amianto, la eliminación del uso industrial que podría dar lugar a actividades nocivas para la zona.
- Incremento de la oferta de aparcamiento para la zona.
- Incremento de las dotaciones de espacios libres y de arbolado, mejorando la calidad ambiental de la zona.



6.3. ESTUDIO COMPARATIVO DE PARÁMETROS EXISTENTES Y PROPUESTOS

En aplicación de lo previsto en el artículo 92.3 del Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, se aporta estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos para el ámbito de la actuación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PLANEAMIENTO VIGENTE						
USO	SUPERFICIE M²	ÍNDICE EDIF M2T/M2S	EDIF M2T	ALTURA	OCUPACIÓN	USOS COMPATIBLES
INDUSTRIAL EN MANZANA	4.387	1,00	4.387	B+2	100% SÓTANO/75%RESTO	TERCIARIO, EQUIPAMIENTO, COMERCIAL
PARÁMETROS URBANÍSTICOS ESTUDIO DE ORDEANCIÓN						
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA_CURRO CÚCHARES	2.403	4,40	10.574	6 PLANTAS (21,10M)	100% SÓTANO Y BAJA /80%RESTO	TERCIARIO, EQUIPAMIENTO, COMERCIAL
SISTEMA GRAL DE ESPACIOS LIBRES	1.406	-	-	-	-	-
DOTACIÓN LOCAL ESPACIOS LIBRES	578	-	-	-	-	-

Se suspenderán, en el ámbito coincidente con el ámbito del Estudio de Ordenación, la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, por el plazo de un año, o bien hasta la aprobación definitiva del presente instrumento de desarrollo.

6.4. PLANO RESUMEN EJECUTIVO



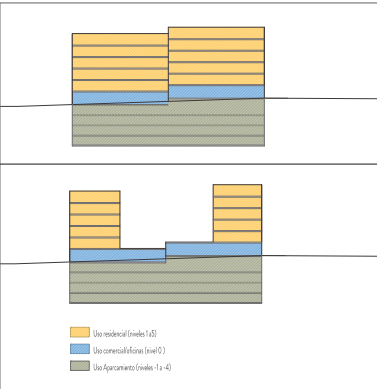
SITUACIÓN SOBRE CATASTRO



SITUACIÓN SOBRE PGOU 2001. ESTADO ACTUAL



SITUACIÓN SOBRE PGOU 2001. PROPUESTA ORDENACIÓN
*Se incorpora la realidad existente en la manzana colindante que corresponde con seis alturas y no cuatro como se indicaba en el PGOU



INCREMENTO APROV. LUCRATIVO, SISTEMAS GENERALES Y DOTACIONES			
Superficie parcela	4.507,32	m ²	
Superficie parcela no lucrativa	2.403,15	m ²	
FdR: Hec	4,40	m ² ccc/a/m ² p.p.d.	
APROVECHAMIENTO EXISTENTE			
3.120,84			
APROVECHAMIENTO PROPUESTA			
9.575,88			
M ² tech. m ²	VVDAS	HAB/VVDAS	NCB-M-N O.H.A.S.
0.572,06	95	2,40	206
Sist. G. : ss. sog. y PGOL		R. l. u. a2/hab	
Incremento SIST. GRALES		10,67	
		Superficie m ²	
		2.198,02	
RESULTADO DE LA ORDENACIÓN			
Parcela no lucrativa	2.403,15	m ²	
Cesión dotaciones locales	577,80	m ²	
Cesión Sistemas Generales	1.492,33	m ²	

ESTUDIO DE ORDENACIÓN CALLE CURRO CÚCHARAS, 2
Junio, 2025

P.R1

promotora: Sociedad Mercantil Veyresa
arquitectos: Eduardo Ortiz Rodríguez, Dolores Berrocal Vela
paseo San Agustín, 3 Oficina 217, 18001 Granada tel: 650 12 29 54 mail: laberrocal@bogoparquitectos.com

RESUMEN
EJECUTIVO

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



7. PLANOS

PLANOS

INFORMACIÓN

I01_SITUACIÓN

I02_PLANEAMIENTO VIGENTE

I03. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

ORDENACIÓN

O01_ PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA, UBICACIÓN DE LAS CESIONES.

O02_ PLANO DE CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN FÍSICA DEL PGOU 2001 RESULTANTE

O03_PLANO PGOU. HOJA 15 PLANO REFUNDIDO TRAS ESTUDIO DE ORDENACIÓN





SITUACIÓN SOBRE ORTOFOTO



SITUACIÓN SOBRE CATASTRO



SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA E/1/ 5.000

ESTUDIO DE ORDENACIÓN CALLE CURRO CÚCHARES, 2

Junio_2025

promotora: Sociedad Mercantil Veyresa
arquitectos: Eduardo Ortiz Rodríguez, Dolores Berrocal Vela
plaza San Agustín, 3 Oficina 21.7, 18001 Granada tel: 650 12 29 54 mail: laberrocal@logosarquitectos.com

P.I01

SITUACIÓN

ESCALAS VARIAS

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

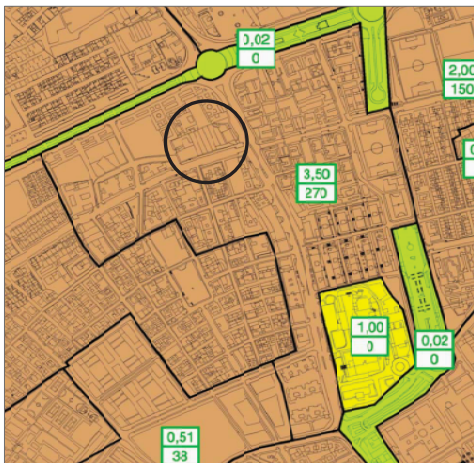
Contiene 1 firma
digital



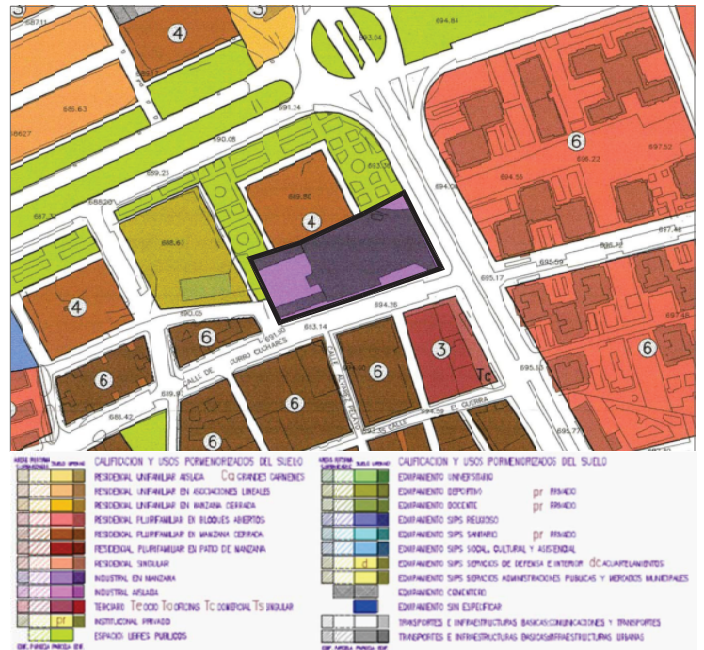


ESTRUCTURA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL (VER PLANO ORD-2)

- Sistema de asentamientos
- Red vial de nivel nacional-regional y de aglomeración
- Red ferroviaria
- Sistema de transportes
- Sistema de espacios libres de la aglomeración



SITUACIÓN SOBRE POTUG



SITUACIÓN SOBRE PGOU 2001

ESTUDIO DE ORDENACIÓN CALLE CURRO CÚCHARAS, 2

Junio, 2025

promotora: Sociedad Mercantil Veyresa
arquitectos: Eduardo Ortiz Rodríguez, Dolores Berrocal Vela

plaza San Agustín, 3 Oficina 217, 18001 Granada tel: 650 12 29 54 mail: laberrocal@bolognietecno.com

P.102

PLANEAMIENTO
VIGENTE

ESCALAS VARIAS

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital





PLANTA SEMISÓTANO
SUPERFICIE CONSTRUIDA 3.990,90 m2.

PLANTA SÓTANO
SUPERFICIE CONSTRUIDA 1.259,61 m2.

ESTUDIO DE ORDENACIÓN CALLE CURRO CÚCHARES, 2
Junio_2025

promotora: Sociedad Mercantil Veyresa
arquitectos: Eduardo Ortiz Rodríguez, Dolores Berrocal Vela
plaza San Agustín, 3 Oficina 217, 18001 Granada tel: 650 12 29 54 mail: lsaberrocal@logarquitectos.com

P.I03_1

ESTADO
ACTUAL
E:1/500

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital





ESTUDIO DE ORDENACIÓN CALLE CURRO CÚCHARES, 2
Junio_2025

promotora: Sociedad Mercantil Veyresa
arquitectos: Eduardo Ortiz Rodríguez, Dolores Berrocal Vela
plaza San Agustín, 3 Oficina 217, 18001 Granada tel: 650 12 29 54 mail: laberrocal@logosarquitectos.com

P.103_2
ESTADO
ACTUAL
E:1/500

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital







**se incorporan las determinaciones del Plan Parcial P21 en la manzana colindante que corresponde con seis alturas

[illegible]

ESTUDIO DE ORDENACIÓN CALLE CURRO CÚCHARES, 2
Junio 2025

P.O02

PROPUESTA DE
ORDENACIÓN
ESCALAS VARIAS

promotora: Sociedad Mercantil Veyresa
arquitectos: Eduardo Ortiz Rodríguez, Dolores Berrocal Vela

plaza San Agustín, 3 Oficina Z1.7. 18001 Granada tel: 650 12 29 54 mail: lolaberrocal@boarquitectos.com

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 59 de 120





HOJA 15 PLANOS DE CALIFICACIÓN Y ORDEANACIÓN FÍSICA PGOU GRANADA TRAS ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ESTUDIO DE ORDENACIÓN CALLE CURRO CÚCHARAS, 2
Junio, 2025

P.O03

promotora: Sociedad Mercantil Veyresa
arquitectos: Eduardo Ortiz Rodríguez, Dolores Berrocal Vela
plan: San Agustín, 3 Oficina 217, 18001 Granada tel: 650 12 29 54 mail: laberrocal@ingenieros.com

PLANO
REFUNDIDO
ESCALAS VARIAS

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 60 de 120



8. ANEXOS

8.1. FICHA CATASTRAL Y NOTAS REGISTRALES

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5970001VG4157B0001KJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CURRO CUCHARS 2
18014 GRANADA [GRANADA]

Clase:

URBANO

Uso principal:

Industrial

Superficie construida:

6.366 m2

Año construcción:

1979

Construcción

Destino

INDUSTRIAL
OFICINA
OFICINA
OFICINA
APARCAMIENTO
COMERCIO
APARCAMIENTO
COMERCIO
ALMACEN

Escala / Planta / Puerta

1/00/01
1/00/02
1/01/01
1/02/01
2/-/01
2/00/01
2/00/02
2/01/01
2/02/01

Superficie m²

2.065
719
540
318
1.168
817
124
560
55

PARCELA

Superficie gráfica: 4.387 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Miércoles, 5 de Abril de 2023

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma digital



Pag. 62 de 120



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GRANADA NÚMERO 1
NOTA SIMPLE INFORMATIVA



FINCA N°: 0/ 31938

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 18017000794708

DATOS DE LA FINCA

URBANA: EDIFICIO situado en el Kilómetro Cuatrocientos veintinueve de la Carretera de Granada a Madrid, término de Granada, compuesto de planta de semi-sótano, distribuida en una gran nave de recepción de vehículos, talleres, porteria, servicios y almacenes, a la que se accede a través de una rampa que arranca desde a fachada principal del edificio y por una escalera interior; planta baja, distribuida en exposición de vehículos, amplio portal de entrada, tienda de repuestos, oficina del Jefe de servicio, Oficina del Jefe Administrativo, Oficina del Jefe de publicidad, Oficina del Jefe de ventas, Oficina del Jefe de Contabilidad, Oficina de personal; Secretaria, sala de ventas, sala de visitas, archivo, Departamento de caja, vestíbulo, hall y despacho del Señor Director, ése a escaso nivel superior al resto de la planta y al que se accede a través de una escalinata; y planta primera, en la que se halla la vivienda del Señor Director y a la que se accede a través de una escalera situada en el lateral izquierdo del edificio y por otra que arranca de la dicha planta baa. Ocupa una extensión superficial de TRES MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS TREINTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS, de los cuales se hallan edificadas dos mil setecientos ochenta y cuatro metros y treinta y ocho decímetros cuadrados y el resto, o sean cuatrocientos metros cuadrados destinado a aparcamiento de vehículos en la parte delantera del edificio. Todo linda: derecha entrando, resto de la finca matriz de que el solar del edificio se segregó; izquierda y espalda, propiedad de Don Juan Espadafor Caba; y frente, la citada carretera

TITULARIDAD

VEHICULOS REPUESTOS SA VEYRESA, con C.I.F. número A-18004150, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca en virtud de la escritura de Obra Nueva Construida.

TRASLADO: Por traslado de la finca número 2/9218 con fecha 03/06/1968 al tomo 80 del Libro 80 al folio 3. Título Obra Nueva. Notario Don Manuel Sainz Lopez Negrete. Fecha documento 10/05/1968.

CARGAS

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: MONTE PIEDAD CAJA AHORROS HUELVA SEVILLA

PARTICIPACION: TOTALIDAD

CAPITAL PRINCIPAL: 240.404,84 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 120.202,42 EUROS

COSTAS / GASTOS: 48.080,97 EUROS

VALOR DE SUBASTA: 408.688,23 EUROS

RESPONDIENDO POR: 408.688,23 EUROS

PLAZO AMORTIZACION: 120 MESES **DESDE:** 11/12/95

OBSERVACIONES:

También se garantizan los intereses de demora pactados, limitandose hipotecariamente la responsabilidad por este concepto de manera que estos intereses de demora al tipo del 22'480% y dos años, que se fija a este solo efecto, ni por si solos ni sumados a los intereses ordinarios pendientes, sobrepasen el mismo importe de cinco anualidades de intereses ordinarios antes pactados.

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



AUTORIZANTE: DON JULIÁN PEINADO RUANO
Nº PROTOCOLO: 3862 **DE FECHA:** 11/12/95
INSCRIPCION: 2ª **TOMO:** 1.810 **LIBRO:** 1.145 **FOLIO:** 98 **FECHA:** 20/12/95

- Afección al impuesto, cancelable por caducidad.

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

NO hay documentos pendientes de despacho.

----- Granada, 7 de septiembre de 2023.-----



Expedida antes de la apertura del Diario.

Nº 2-2º, Inciso 2º D. Ad 3º Ley 8/89.

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

Número de Arancel: 4.1f

ADVERTENCIA

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

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

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

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE Granada 18017000794708

Pág: 2 de 2

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 64 de 120



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
GRANADA NÚMERO 1
NOTA SIMPLE INFORMATIVA



FINCA N°: 0/ 32772

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 18017000794692

DATOS DE LA FINCA

URBANA: Porción de terreno en Granada, procedente de la Casería de San Antonio o Sartenilla, pago de Almanjáyar, en la Carretera de Jaén, con una extensión de mil trescientos veinte metros cuadrados, que linda: Norte, propiedad de Vehículos y Repuestos, S.A., -V.E.Y.R.E.S.A-; Sur y Oeste, finca del mismo caudal, propiedad de los señores Carnicero; y al Este, porción segregada de esta propiedad, de Don Juan Espadafor Caba. Sobre esta finca SE ESTÁ CONSTRUYENDO lo siguiente: **NAVE INDUSTRIAL** sita en Granada, **calle Curro Cuchares número 2**, con acceso desde dicha calle. Se compone de planta de sótano, planta baja, planta primera y planta cubierta. Está dotada de un núcleo de acceso a las distintas plantas, compuesto de ascensor, escalera y servicios mínimos. La planta de sótano se destina a aparcamientos para vehículos y se accede, además de por el núcleo de escaleras y ascensor, a través de una rampa que se inicia en el patio interior de la nave, a nivel de la planta baja. Tiene una superficie útil de mil ciento ochenta y cinco metros noventa y un decímetros cuadrados y construida de mil doscientos cincuenta y ocho metros cuatro decímetros cuadrados. La planta baja, se destina a actividades industriales y está distribuida en diferentes dependencias y servicios. A ésta planta se accede directamente desde la calle Curro Cuchares y desde ella se accede a su vez a las plantas baja y primera, peatonalmente a través del núcleo de escalera y ascensor y por medio de rampa, los vehículos. Tiene una superficie útil de ochocientos seis metros cuarenta y cuatro decímetros cuadrados y construida de ochocientos setenta y siete metros cincuenta y dos decímetros cuadrados. La planta primera, se destina a actividades industriales y comerciales y está distribuida en diferentes dependencias y servicios. A ésta planta se accede desde las plantas baja, peatonalmente a través del núcleo de escalera y ascensor y los vehículos, por medio de rampa. Tiene una superficie útil de quinientos sesenta y ocho metros cuarenta y ocho decímetros cuadrados y construida de seiscientos setenta y siete metros noventa y tres decímetros cuadrados. Y planta de cubierta, destinada a cubierta del edificio e instalaciones. Tiene su acceso a través del núcleo de escalera y ascensor. Su superficie útil es de treilnta y seis metros treinta y tres decímetros cuadrados y la construida de cincuenta y tres metros veintiseis decímetros cuadrados. Entre todas las plantas, el edificio tiene una superficie útil de dos mil quinientos noventa y siete metros dieciseis decímetros cuadrados y construida de dos mil ochocientos sesenta y seis metros setenta y cinco decímetros cuadrados. Ocupa una superficie edificada de suelo de novecientos metros cincuenta decímetros cuadrados, sobre un solar que tiene una superficie de mil trescientos veinte metros cuadrados, estando el resto del solar destinado a ensanches. Linda: Frente, que es el Este, calle Curro Cuchares; derecha entrando, que es el Norte, propiedad de "Vehículos y Repuestos, S.A." -Veyresa-; izquierda, que es el Sur, con vía pública y espalda, que es el Oeste, con vía pública. En construcción

Referencia Catastral: 5970001VG4157B0001KJ

TITULARIDAD

VEHICULOS REPUESTOS SA VEYRESA, con C.I.F. número A-18004150, titular del pleno dominio de **la totalidad** de esta finca en virtud de la escritura de Compraventa.

AUTORIZANTE: DON JULIÁN PEINADO RUANO

N°PROTOCOLO: 1889 **DE FECHA:** 25/06/01

INSCRIPCION: 4ª **TOMO:** 1.940 **LIBRO:** 1.275 **FOLIO:** 130 **FECHA:** 06/08/01

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE Granada 18017000794692

Pág: 1 de 2

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 65 de 120



CARGAS

- Afecciones al impuesto, cancelables por caducidad.

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

NO hay documentos pendientes de despacho.

----- Granada, 7 de septiembre de 2023.-----



Expedida antes de la apertura del Diario.

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89.

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

Número de Arancel: 4.1f

ADVERTENCIA

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

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

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

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

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



8.2. INFORMES RECIBIDOS

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN CALLE CURRO CÚCHARES, Nº 2,
GRANADA (EXPEDIENTE EAE/2391/2023)

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

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

1. MARCO NORMATIVO

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

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

Conforme a lo establecido en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, corresponde a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente.

De conformidad con el artículo 2.3 del Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, así como la Disposición Adicional Tercera del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificada por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, es esta Delegación Territorial Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el Órgano ambiental competente para la instrucción y resolución de procedimientos en la provincia de Granada.

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

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.1. Objeto del instrumento de planeamiento urbanístico

El ámbito del instrumento de ordenación es el de la parcela situada en Calle Curro Cúchares n.º 2, con referencia catastral 5970001VG4157b0001KJ, clasificada como suelo urbano consolidado, que cuenta con una superficie de **4.387 m²** según el documento de Avance.

Avda/ Joaquina Eguaras, n.º 2-18013 Granada

Tlf: 958 14 52 00
svproamb.dtgr.csmaea@juntadeandalucia.es



MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 1/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

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

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 68 de 120





El objeto del expediente es el **cambio de uso pormenorizado de la parcela, de industrial en manzana a residencial plurifamiliar en manzana cerrada**, y su ordenación detallada. La actuación aumenta la edificabilidad de la parcela, el número de viviendas y el aprovechamiento urbanístico.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Granada (PGOU) establece para el ámbito la calificación de “industrial en manzana”. Las condiciones particulares de la calificación se establecen en el capítulo decimosexto del título séptimo de la normativa del PGOU. Las condiciones particulares de uso se establecen en su artículo 7.16.12: los usos pormenorizados dominantes de esta calificación son los de industrial pequeña o mediana industria, **industrial talleres de mantenimiento, entretenimiento y mantenimiento de vehículos e industrial almacén**.



Vista 3D desde el Este del Estudio de Ordenación. Fuente: Google Earth.



Los objetivos y mejoras urbanísticas en que se basa la propuesta del cambio de uso pormenorizado de la parcela de suelo urbano desde Industrial en manzana a Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada son:

- Eliminar el uso industrial discordante en la zona donde se ubica la parcela evitando usos indeseables y molestos para el entorno residencial donde se ubica.
- Armonizar las alineaciones y alturas completando la manzana adaptándose a los colindantes.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 2/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 69 de 120





- Aumentar el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica la parcela.
- Proporcionar un aparcamiento que compense el déficit existente en la zona.
- Facilitar el desarrollo de zonas libres y viario estructural, necesarios para el uso urbano de esta zona y mejorar la movilidad urbana.
- Eliminar residuos peligrosos de amianto en las cubiertas actuales de parte de la zona industrial.



Puntos de contacto de la zona residencial septentrional con el suelo industrial en avda. Juan Pablo II (arriba) y calle Lance (abajo).

El documento recoge que en la actualidad, los usos principales que alberga la edificación son un hipermercado y un gimnasio. Indica que ambos usos terciarios son compatibles con el uso industrial.

No se menciona el anterior uso de la parcela; concesionario de vehículos y taller mecánico, que sí queda reflejado en la información de la Dirección General de Catastro, y que se correspondería con una actividad potencialmente contaminante del suelo.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 3/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



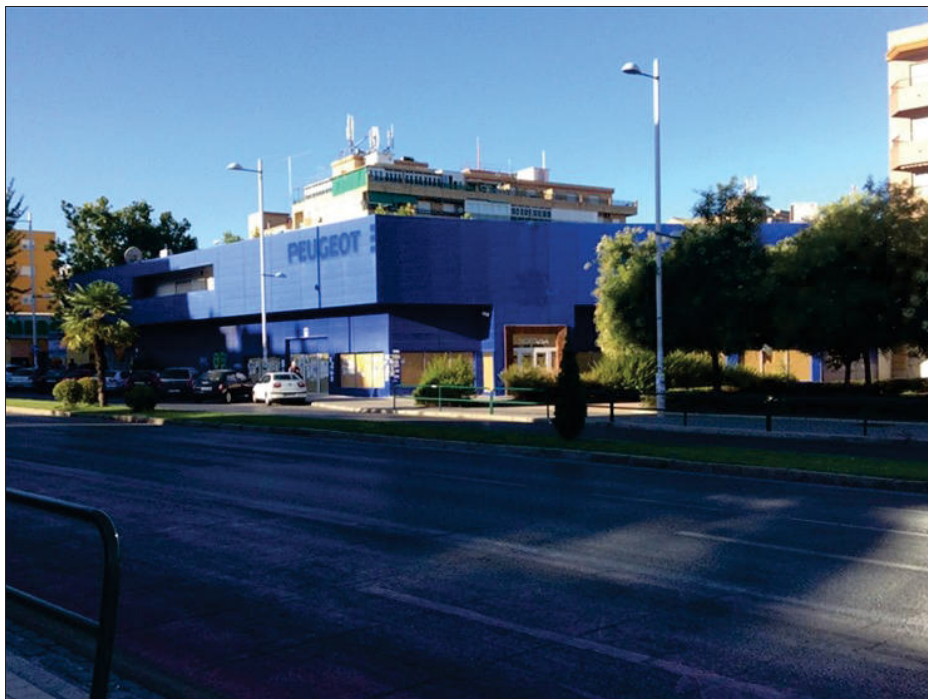


Imagen de la anterior fachada de la nave industrial; concesionario de vehículos y taller (Fuente: D.G.del Catastro)

2.3. Estudio de Alternativas

Alternativa cero o mantenimiento del planeamiento

La alternativa 0 consiste en la no intervención, es decir, mantener el uso pormenorizado actual de industrial en manzana. Las determinaciones actuales del planeamiento municipal vigente son las siguientes:

PGOU Granada 2.001	
Uso	Industrial en manzana
Edificabilidad	1,00 m ² /m ²
Ocupación	Sótano 100%
	Plantas sobre rasante 75%
Altura máxima	2 plantas (8+2 m)
Usos compatibles	Terciario, equipamiento, comercial

Se argumenta que mantener la parcela como uso industrial en manzana daría cabida al establecimiento de un uso potencialmente contaminante en una zona puramente residencial, donde la estructura edificada cuenta con cubiertas de uralita.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 4/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

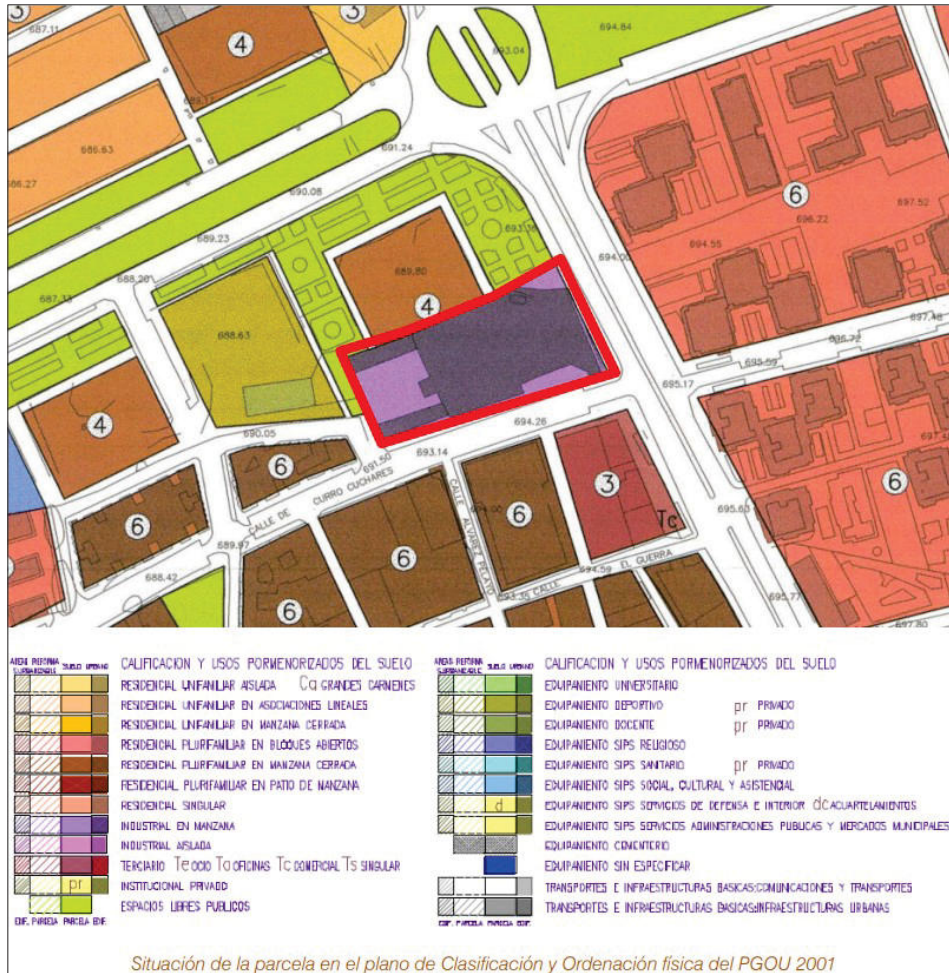
Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital





Situación de la parcela en el plano de Clasificación y Ordenación física del PGOU 2001

En el documento se descarta la selección de esta alternativa indicando que debe procederse a la eliminación de un uso industrial discordante en la zona residencial en la que se localiza, evitando de esta forma usos indeseables y molestos, con la armonización de las alineaciones y alturas, completando la manzana ya edificada y aumentando el nivel dotacional de la zona.

Alternativa 1

En esta alternativa, se propone el cambio de uso de industrial a residencial en manzana, compatibilizado con el uso de oficinas en la planta primera y con uso exclusivo comercial en planta baja con un tamaño mayor de la parcela lucrativa, manteniendo la alineación con el edificio colindante en la parte trasera pero extendiéndose tanto en planta baja como en las plantas de sótano, destinadas a garaje, hasta la Avenida Juan Pablo II.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 5/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

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

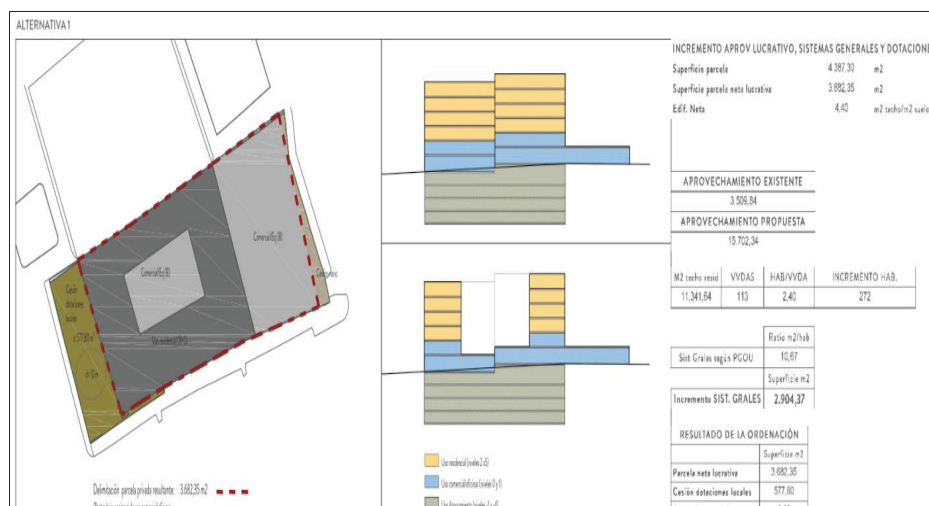
10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma digital





La altura máxima se aumenta de 2 a 6 plantas (21,10 metros) y la edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $4,40 \text{ m}^2 \text{ techo}/\text{m}^2$ suelo. El aprovechamiento asciende de los actuales 3.509,84 a 15.702,34, con un incremento de aprovechamiento de 12.192,50.



Se cederían 500 m² de techo como dotaciones de carácter local al Ayuntamiento y el incremento de Sistemas Generales de Espacios Libres sería de 2,904,37 m².

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 6/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma digital



Pag. 73 de 120





No obstante, se indica que debido a las condiciones de la parcela y de la forma de implantación de esta alternativa, no se estima viable la reserva de suelo de espacios libres en el ámbito y se debería proceder a su monetarización o pago al ayuntamiento. Respecto a los equipamientos, se cederían 500 m² de techo edificado al Ayuntamiento destinado a dotaciones públicas.

Reservas y estándares dotacionales:			
<u>Sistemas Generales:</u>			
La ratio de Sistemas Generales de Espacios Libres establecida por el planeamiento vigente debe mantenerse, según lo establecido en el artículo 82.3 del Reglamento General de la LISTA y por tanto se debe incrementar su superficie en función del incremento de habitantes que genera el cambio de uso:			
M2 techo resid	VVDAS	HAB/VVDA	INCREMENTO HAB.
11.341,64	113	2,40	272
		Ratio m2/hab	
Sist Grales según PGOU		10,67	
		Superficie m2	
Incremento SIST. GRALES		2.904,37	
En este caso, y debido a las condiciones de la parcela y de la forma de implantación de esta alternativa, no es viable la reserva de suelo en el ámbito de Sistema General de Espacios Libres, con lo que se debería proceder a su monetarización según lo establecido en el art. 49.b. de del Reglamento General de la LISTA.			

Se descarta esta opción argumentando que, aunque esta alternativa 1 supone una mejora ambiental notable respecto a la alternativa 0, se mantiene parte de la problemática ambiental urbana actual, con difícil solución al tratarse de propuestas constructivas en las que no es factible intentar reducir el impacto con medidas correctoras. Estima que no respeta las alineaciones y perfiles edificados con los existentes en la actualidad en sus proximidades, impediría la prolongación la zona verde colindante, lo que supondría la generación de rincones en sombra orientados al norte poco atractivos y favorecería la creación de enclaves sucios. Además, considera que no se respeta la continuidad del hueco interior de la edificación, lo que afecta en parte a la insolación de esta zona y a su aireación.

Alternativa 2 o alternativa seleccionada

La alternativa 2 consiste en el cambio de uso de industrial a residencial en manzana, compatibilizado con uso comercial en planta baja, manteniendo en todas las plantas sobre rasante con las alineaciones de la edificación colindante, consiguiendo de esta manera la cesión en el frontal de Avenida Juan Pablo II de un Sistema General de Espacios Libres (SGEL).

Se establecen **cuatro plantas por debajo de rasante destinadas al uso de garaje**, en el ámbito de la parcela lucrativa correspondiente. En planta baja, estará excluido el uso de vivienda para poder ocupar el cien por cien de la parcela privada atendiendo a lo dispuesto en la ordenanza de uso pormenorizado de residencial en manzana cerrada. **La altura máxima se aumenta de 2 a 6 plantas (21,10 metros) y la edificabilidad de 1 m² /m² a 4,40 m² techo/m² suelo**, al igual que en la alternativa 1, pero proponiendo un menor

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 7/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 74 de 120





aprovechamiento que dicha alternativa, ascendiendo de los actuales 3.509,84 a 9,573,86 con un incremento de aprovechamiento de 6.064,02. Supondría la **creación de 96 viviendas**.



Reservas y estándares dotacionales:

Sistemas Generales:

Para que se mantenga la ratio de Sistemas Generales de Espacios Libres que establecía el planeamiento vigente, según lo establecido en el artículo 82.3 del Reglamento General de la LISTA se calcula el incremento de habitantes que genera esta alternativa para establecer la superficie necesaria:

M2 techo resid	VVDAS	HAB/VVDA	INCREMENTO HAB.
9.573,86	96	2,40	230

	Ratio m2/hab
Sist Grales según PGO.U	10,67
	Superficie m2
Incremento SIST. GRALES	2.451,67

La ordenación propuesta, reserva una zona de Sistemas Generales cuya superficie asciende a 1406,35 m2, el resto de superficie necesaria (1.045,32 m2) para mantener la ratio, se monetizará según lo establecido en el art. 49.b. de del Reglamento General de la LISTA y según los parámetros que los servicios técnicos municipales establezcan.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL	19/01/2024	PÁGINA 8/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma digital



Pag. 75 de 120





SITUACIÓN SOBRE PGOU 2001. PROPUESTA ORDENACIÓN

*se incorpora la realidad existente en la manzana colindante que corresponde con seis alturas y no cuatro como se indicaba en el PGOU



Delimitación parcela privada resultante: 2.403,15 m2

Plantas bajo uso comercial/oficinas

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 9/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

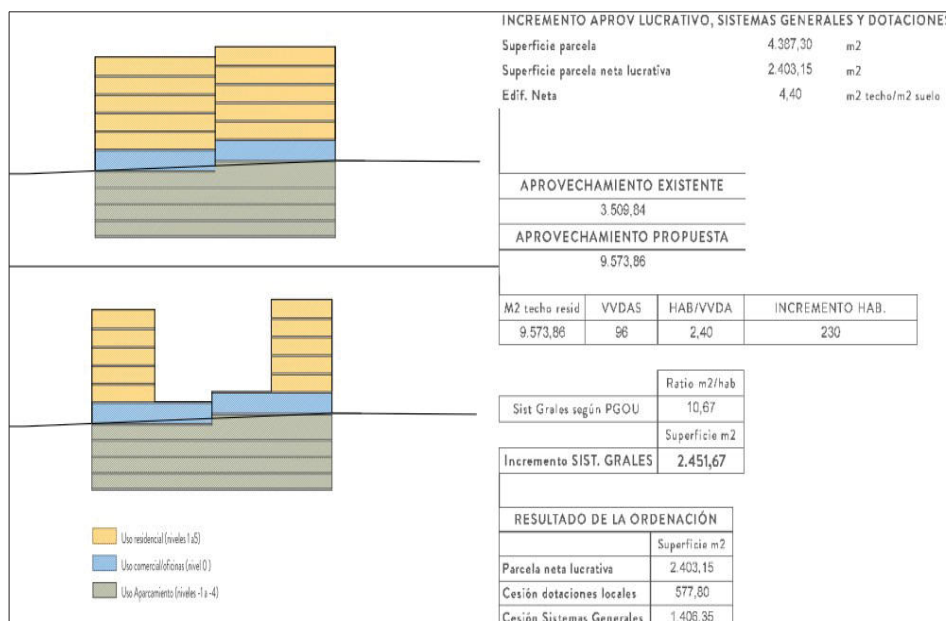
10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 76 de 120





Según lo dispuesto en el Documento de Avance del Estudio de Ordenación, tanto **los SGEL y Zonas Verdes que restan por generar (1.045 m²)** como el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación de transformación urbanística propuesta (606 uua), **se sustituirán por su valor en metálico** el cual se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal. No se justifican los motivos para esta sustitución.

Por tanto, la nueva superficie de SGEL, de 2.451,67 m² derivada de las 96 nuevas viviendas no se materializaría en su totalidad en el ámbito, sino que se propone la monetarización o pago al Ayuntamiento de la superficie de espacios libres y zonas verdes que no se ejecutaría; 1.045,32 m². **No se justifica la imposibilidad de materialización de las zonas verdes** ni se analiza su posible localización en otro ámbito.

Asimismo, se propone sustituir la cesión de suelo para equipamientos por entrega de superficie edificada, indicando que se ha consensuado con el Ayuntamiento la necesidad de local para dotaciones, estableciendo una cesión de 1000 m² de techo edificado destinado a dotaciones públicas.

En el documento ambiental se defiende la selección de esta alternativa, argumentando que no existen factores con impacto ambiental notable, indicando que únicamente es destacable un consumo de agua y electricidad mayores al actual, por lo que se incrementa la huella de carbono. Sin embargo, en el documento **no se considera que las zonas verdes que se descarta ejecutar en esta alternativa, contribuirían a paliar el incremento de la huella de carbono**, ejerciendo de sumidero de carbono, elemento relacionado con la intensificación del cambio climático. Debe considerarse que la vegetación de las superficies ajardinadas es un recurso que contribuye a mejorar la calidad atmosférica y disminuir el efecto isla de calor.

No obstante, en la documentación aportada se resalta que esta opción es la alternativa que más incrementa la cesión de espacios libres, siguiendo las alineaciones urbanas y dando continuidad a los espacios ajardinados

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 10/27
VERIFICACIÓN	BndJAHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma digital



Pag. 77 de 120





que colindan al norte. Considera que estos espacios verdes van a permitir la implantación de arbolado que reducirá la afección paisajística en las plantas bajas y dará continuidad a acerado y acceso a bicicleta para conectar con el carril bici existente al norte de la manzana. **Sin embargo, con la alternativa seleccionada únicamente se materializaría entorno al 60% de los SGEL que podrían albergar zonas ajardinadas, sin que se justifique adecuadamente la imposibilidad de ejecutar los mismos, ni se analice la opción de materializar el total de los SGEL.**

Se aporta el siguiente cuadro para justificar la selección de la alternativa n.º 2.

CRITERIOS	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
USO	INDUSTRIAL EN MANZANA	RESIDENCIAL MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL MANZANA CERRADA
ALINEACIONES	ALINEACIONES A VIALES. DISCORDANCIA CON COLINDANTE	ALINEACIÓN A AVDA JUAN PABLO II Y RETRANQUEO HASTA LINEA DE FACHADA COLINDANTE EN CALLE LANCE	RETRANQUEO HASTA LÍNEAS DE FACHADA COLINDANTES EN CALLE LANCES Y AVDA JUAN PABLO II
SISTEMAS GENERALES	NO HAY	2904,37 m2. NO HAY RESERVA EN EL ÁMBITO, SE MONETARIZA EL TOTAL	2304,72 m2. SE RESERVAN 1406,35 m2 EN EL ÁMBITO Y SE MONETARIZA EL RESTO.
ESPACIOS LIBRES	NO HAY	577,80 m2 RESERVADOS EN EL ÁMBITO	577,80 m2 RESERVADOS EN EL ÁMBITO
DOTACIONES	NO HAY	SE CEDEN 500 m2 EN PLANTA BAJA PARA DOTACIONES LOCALES	SE CEDEN 1000 m2 EN PLANTA BAJA PARA DOTACIONES LOCALES
APARCAMIENTO	PEQUEÑO ÁMBITO DE APARCAMIENTO EN PLANTA SÓTANO HACIA CALLE LANCE	SE GENERAN CUATRO PLANTAS DE APARCAMIENTOS BAJO RASANTE	SE GENERAN CUATRO PLANTAS DE APARCAMIENTOS BAJO RASANTE

Análisis de alternativas

La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. Para considerar viable la alternativa seleccionada, con anterioridad a su Aprobación Definitiva deben obtenerse los informes favorables del órgano competente en Urbanismo de la Junta de Andalucía, del Organismo competente en Patrimonio Histórico y Cultural, así como del Organismo de Cuenca sobre afección a dominio público hidráulico e inundabilidad.

En el análisis de alternativas no se contemplan opciones que no planteen la monetarización de la superficie que se debe destinar a Sistemas Generales de Espacios Libres. No obstante, acorde a lo establecido en la normativa y planificación ambiental que se expone en este informe, la alternativa seleccionada no debe suponer la pérdida de los potenciales espacios destinados a zonas verdes en el núcleo urbano. En caso de acreditarse adecuadamente la imposibilidad de ubicar la totalidad de los espacios libres o zonas verdes en el ámbito, se deberá concretar su materialización en otra zona del núcleo urbano de Granada, justificando su funcionalidad social y ambiental.

Asimismo, la alternativa seleccionada debe garantizar la ausencia de suelos contaminados y de residuos de uralita en el nuevo uso residencial.

3. TRAMITACIÓN

Con fecha de 3 de julio de 2023, el Ayuntamiento de Granada presenta en el Registro Telemático de esta Delegación la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Estudio de Ordenación en calle Curro Cúchares, 2. (Referencia Catastral n.º 5970001VG4157B0001KJ). Se adjunta Avance y Documento Ambiental Estratégico

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL	19/01/2024	PÁGINA 11/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

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

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma digital



Pag. 78 de 120





Acorde a lo indicado en la documentación aportada por el Ayuntamiento, la propuesta se corresponde con los instrumentos de planeamiento urbanístico recogidos en el vigente artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, estando sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

Analizada la documentación aportada, y según prevé el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial emitió, con fecha de 24 de julio de 2023, Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme a artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con fecha de 2 de agosto de 2023 requieren informes y se efectúan consultas, para que, en el plazo de 45 días, se pronuncien sobre la propuesta de instrumento de planeamiento.

RELACIÓN DE CONSULTADOS	Fecha respuestas recibidas
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda	04/10/2023
Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural	07/09/2023
Delegación Territorial de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación	-
Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte	-
Delegación Territorial de Empleo, Formación, Trabajo Autónomo, Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades	-
Consejería de Salud y Consumo	15/09/2023
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	-
Diputación Provincial de Granada	-
Ecologistas en Acción	-

Se remite copia de los anteriores informes al Ayuntamiento.

Concluido el trámite de consultas, de acuerdo con el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, procede formular informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

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

4.1. Borrador del Plan y Documento Ambiental estratégico

Se describe un ámbito urbanizado en el interior de la ciudad de Granada en el que el relieve es poco acusado, con pendientes máximas que no superan el 3 %. El documento no detecta cauces que afecten al sector, indicando que el cauce más cercano es el río Beiro que se encuentra a 480 metros de distancia.

En cuanto a la calidad de las aguas subterráneas, se indica que se ha observado contenidos elevados de nitratos y nitratos, como consecuencia de prácticas ganaderas, aguas residuales y vertidos de diversa índole, lo que supone la catalogación de la masa de agua subterránea Depresión de Granada como en “Riesgo en Estudio”.

El documento ambiental describe que las dotaciones de viario, aparcamientos y espacios libres que presenta la zona industrial en la actualidad es muy baja o nula en el caso de los aparcamientos y zonas libres. Estima que esto se debe a que la superficie construida incluye la totalidad de la parcela y a que no se ha destinado espacio para el aparcamiento en subterráneo ni en otros puntos de la manzana, de manera que sólo existe el que el ayuntamiento ha dejado en el acerado.

El análisis del impacto paisajístico indica que la presencia de usos industriales ha favorecido una escasa integración cromática de las superficies exteriores construidas, con tonos azules y negros o con imágenes de diver-

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL	19/01/2024	PÁGINA 12/27
VERIFICACIÓN	BndJAHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

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

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 79 de 120





sa índole que suponen una anomalía en los tonos que predominan en el resto de manzanas colindantes con uso residencial. Considera que la presencia de zonas verdes a este y oeste del nuevo desarrollo contribuirá a reducir la visibilidad del edificio e integrarlo paisajísticamente.

Señala que la ausencia de vegetación en el sector, con algunos árboles y seto en el perímetro de la manzana totalmente urbanizada, hace que sean muy pocas las especies de fauna presentes, todas ellas antropófilas y algunas que generan plaga. Se citan 3 pequeños árboles sin alcorque junto a la entrada del edificio de la calle Lance, 4 posiciones para árboles en la calle Curro Cúchares, y un seto junto a la entrada al edificio de la calle Juan Pablo II.



Situación del arbolado y arbustos en el perímetro de la zona industrial.

Se proyectan nuevas zonas verdes, distinguiendo una superficie de 577,8 m² de espacios locales en la porción occidental y añadiéndole una superficie de 1.406 m² de sistema general de espacios libres en la porción oriental.

Respecto a los aparcamientos, se propone la creación de estacionamientos subterráneos en las cuatro plantas bajo rasante, lo que el documento valora que supondrá un servicio para la población residente del propio edificio y aliviará notablemente la falta de aparcamiento de las manzanas colindantes del barrio de los Toreros.

Los impactos por riesgos para la salud inciden en que en la actualidad la porción central de la manzana presenta cerchas metálicas que soportan cubiertas inclinadas construidas con amianto de crisotilo (uralita) para proteger a la zona comercial que alberga bajo ellas. Este material se considera en la actualidad como residuo tóxico y peligroso, por lo que resalta que su mantenimiento en la situación actual supone un riesgo para la población residente en los próximos años, más si se tiene en cuenta que la vida útil de este material es de 25 años antes de comenzar su degradación física, y ya lleva instalado en la nave central algo más de 40 años. Con la im-

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 13/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7T28CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma digital



Pag. 80 de 120





plantación de la alternativa 1 ó 2, todo este material de amianto sería retirado y sustituido por una cubierta convencional tradicional de teja o con una terraza impermeabilizada.

En relación con la contaminación atmosférica se indica que la actual calificación del suelo con uso industrial del sector permitiría la implantación de actividades bastante molestas para la población colindante. Aunque en estos momentos sólo hay usos terciarios comerciales con un negocio de bazar y un gimnasio, si se mantiene la actual configuración existe la posibilidad de que en un futuro el propietario pudiera cambiar de actividad, que dada su calificación podría albergar a empresas generadoras de ruido mayores a las actuales, con la consiguiente afección a la población residente que vive en los alrededores.

El cálculo de la huella de carbono debido a los nuevos desarrollos arroja los siguientes resultados:

ALTERNATIVA	tCO ₂ eq residencial	tCO ₂ eq industrial	tCO ₂ eq terciario	Total tCO ₂ eq nuevos desarrollos	Total tCO ₂ eq con incremento por construcción de obra y urbanización	% respecto alternativa 0
0	8	37	0	45	45 ¹	100
1	891	0	107	998	1.091	2.400
2	754	0	46	800	879	1.934

Considera que este impacto puede valorarse como compatible considerando el sumidero que van a suponer las zonas verdes en los nuevos desarrollos, y la mejora que representan para la circulación y aparcamiento de vehículos. No analiza como disminuiría la huella de carbono si se desarrollase toda la superficie de zonas verdes asociadas a los SGEL requeridos por la LISTA.

Factor – aspecto ambiental	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Ciudad construida e integración paisajística	Severa	Moderada	Compatible
Mejora de la movilidad urbana	Severa	Moderada	Compatible
Impacto al paisaje por incremento de la intervisibilidad	Compatible	Moderado	Compatible
Dotaciones de aparcamiento y espacio libres	Compatible	Positivo	Positivo
Presencia de residuos tóxicos de amianto	Moderada	Positivo	Positivo
Consumo de agua	Compatible	Compatible	Compatible
Huella de Carbono	Compatible	Compatible	Compatible

Respecto a los impactos negativos de la propuesta únicamente considera destacables los referidos al impacto por intervisibilidad derivado del aumento en altura de 4 plantas, del consumo de agua y electricidad y de la huella de carbono.

En el documento ambiental no se considera la posible contaminación del suelo, consecuencia del antiguo uso de taller mecánico.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 14/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma digital



Pag. 81 de 120





4.2. Resultado de las Consultas externas e internas

Se analizan las posibles afecciones ambientales de la propuesta y su ajuste a la normativa y planeamiento ambiental de aplicación, atendiendo a la información disponible en esta Delegación Territorial y al resultado de las consultas efectuadas.

4.2.1. Ordenación del territorio y urbanismo

La respuesta a las consultas de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha de 4 de octubre de 2023, que se remite al Ayuntamiento, recoge lo siguiente:

- Los instrumentos de ordenación territorial que afectan al 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 (PO-TAUG), aprobado mediante Decreto 244/1999 de 27 de diciembre.
- La promoción de actuaciones de mejora urbana está sujeta al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 49 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RGLISTA), entre ellos, **entregar el suelo reservado para sistemas generales** y locales y el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías. De acuerdo al artículo 49 del RG-LISTA, las entregas de suelo deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en dicho artículo.
- En relación con la dotación de **sistemas generales de espacios libres y zonas verdes**, el artículo 82.3 del RG-LISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, **mantener el estándar existente en el municipio**.
- De acuerdo al artículo 82.5 del RG-LISTA, en los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, **reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población**, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.
- En las actuaciones de transformación urbanística se tendrán en cuenta las determinaciones del artículo 82.8 del RG-LISTA, de conformidad con el artículo 61.4 de la LISTA, para **garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía**.
- De acuerdo al artículo 86 de la LISTA, la nueva ordenación deberá fundarse en la **mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística**. En relación a las dotaciones públicas de **espacios libres y zonas verdes**, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.
- El instrumento deberá justificar el parámetro del nivel dotacional objetivo de la zona de suelo urbano de partida, según la definición n.º 21 del Anexo del RG-LISTA. El nivel dotacional se especificará por cada 100 metros cuadrados edificables y, en las zonas de suelo urbano de uso global residencial se expresará también por habitante, de acuerdo al artículo 78.2.a).1º del RGLISTA.
- El artículo 5 de la LISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística indicarán expresamente el carácter de cada una de sus determinaciones, que podrán tener el carácter de Normas, Directrices o Recomendaciones, conforme a lo establecido en dicho artículo y según lo indicado en el ar-

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 15/27
VERIFICACIÓN	BndJAHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

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

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 82 de 120





título 73.3 del RG-LISTA. El RG-LISTA establece qué determinaciones deben revestir necesariamente el carácter de Norma.

- El Estudio de Ordenación asignará a cada parcela el uso pormenorizado, teniendo en cuenta la definición de los mismos que se realiza el punto 16 del Anexo de definiciones del RG-LISTA según los usos globales.
- Con respecto a los usos compatibles, el Estudio de Ordenación deberá garantizar el destino de más del 50% de la edificabilidad del ámbito al uso o usos globales, y el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado en cada parcela.
- El artículo 37 de la LISTA y artículo 78.2.i del RG-LISTA dispone que los instrumentos de ordenación deberán incorporar entre sus determinaciones **un diagnóstico del paisaje de su ámbito, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción.**
- El artículo 62.1.a).3º de la LISTA y 85.1.a.3º del RG-LISTA exigen, para los instrumentos de ordenación urbanística, que en la Memoria de Ordenación se incluya una valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.
- El artículo 75.2.b) de la LISTA y 107 del RG-LISTA exige la emisión de informe de la Consejería en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para los instrumentos de ordenación urbanística, señalando en qué casos será vinculante. El artículo 78.4 de la LISTA determina el momento en el que deberá solicitarse: tras la aprobación inicial y durante la información pública. Su regulación se desarrolla en el artículo 107 del RG-LISTA.

Conforme a los artículos 75.2.b y 78.4 de la LISTA, será necesario solicitar informe preceptivo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial.

Respecto a los Sistemas Generales de Espacios Libres, debe considerarse que en el artículo 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se establecen los “**Criterios para la ordenación urbanística**”, entre los que se recoge “**Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes**”. Se concreta que se debe “**Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal**”. Asimismo dispone que “**Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos. Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía**”.

El 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 (RLISTA), establece en su Anexo de Definiciones acerca de los **Espacios libres y zonas verdes**, “**constituidos por los espacios libres (plazas, áreas peatonales, áreas de juegos), integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes (parques y jardines), integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística**”.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 16/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

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

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 83 de 120





4.2.2. Salud

La respuesta a las consultas del Servicio de Salud, de fecha de 15 de septiembre de 2023, que se remite al Ayuntamiento, recoge lo siguiente:

“De acuerdo con lo establecido en el artículo 56.1 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud (EIS):

- *Los instrumentos de ordenación urbanística general y los planes de ordenación urbana.*
- *Los planes parciales de ordenación y los planes especiales de reforma interior cuando éstos delimiten actuaciones de transformación urbanística, así como los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.*
- *El resto de instrumentos de ordenación urbanística detallada, cuando afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o cuando tengan una especial incidencia en la salud humana, conforme a los criterios que reglamentariamente se establezcan.*

En la documentación presentada se indica, tanto por el Ayuntamiento de Granada como por el promotor, que el instrumento de ordenación urbanística que nos ocupa, es un ESTUDIO DE ORDENACIÓN, dentro de los instrumentos de ordenación urbanística DETALLADA.

Tratándose de un instrumento de ordenación detallada que no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas y, al no haber sido regulado reglamentariamente los criterios para determinar si un instrumento de ordenación detallada tiene especial en la salud, se concluye que el instrumento en cuestión no está sometido a Evaluación de Impacto en la Salud.

*El documento ambiental estratégico presentado por la Administración promotora **no incluye una identificación y valoración específica de los potenciales impactos del Plan Especial sobre la salud de la población**, por lo que no es posible un pronunciamiento formado en el ámbito de las materias específicas en las que este órgano administrativo es competente.”*

El Plan Andaluz para la Prevención de los Efectos de las Temperaturas excesivas sobre la Salud 2023 tiene como objetivo general el reducir el impacto sobre la salud de la población de las temperaturas de calor extremas, con continuidad desde el año 2004. Advierte que las últimas conclusiones de expertos sobre el cambio climático, siguen poniendo de manifiesto que el calentamiento global observado debido a dicho cambio es inequívoco, que los impactos del mismo están influyendo ya negativamente sobre muchos sistemas físicos y biológicos, y que estos efectos irán en aumento. Señala que en el periodo 1980-1997 se notificaron en Andalucía 172 muertes atribuibles a calor excesivo. Entre los principales **factores de riesgo asociados con la exposición a olas de calor** recoge **la contaminación ambiental y el ambiente muy urbanizado**.

Debe considerarse la contribución de los SGEL sobre la salud ambiental, recurriendo a los mismos para implementar vegetación que disminuya el efecto isla de calor y mejore la calidad atmosférica. Se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promoviendo la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.

Asimismo, la propuesta debe atender a la legislación sectorial en materia de suelos contaminados, acorde a lo dispuesto en este informe. El desarrollo del ámbito debe realizarse ajustándose a la normativa vigente en relación con materiales que pueden ser perjudiciales para la salud, como la uralita.

4.2.3. Espacios Naturales Protegidos, Montes y Vías Pecuarias

Acorde a la información disponible en esta Delegación y la documentación aportada por el promotor, la propuesta no se localiza en ningún espacio protegido de la Red Natura 2000, al no estar declarado Zona de Especial Protección para las Aves, ni designado Lugar de Importancia Comunitaria ni Zona Especial de Conservación. Igualmente, tampoco se encuentra en ningún espacio natural protegido de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, de acuerdo con la Ley 2/1989, de 18 de julio, y demás congruente con ella. La Modifi-

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 17/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 84 de 120





cación tampoco afecta a montes públicos o terrenos forestales. La respuesta a las consultas del Departamento de Vías Pecuarias, de fecha de 23 de octubre de 2023, recoge lo siguiente;

“El instrumento tiene por objeto adecuar la ordenación urbanística de una parcela localizada en la Calle Curro Chucares, 2 [Ref. Catastral 5970001VG4157B0001KJ], situada en un entorno urbano residencial, pero clasificada con el uso industrial. Revisado el ámbito territorial del instrumento, así como la clasificación de las vías pecuarias del Término municipal de Granada, aprobada por la Resolución de 8 de Octubre de 2000, de la Secretaría General Técnica de la entonces Consejería de Medio Ambiente, publicada en el BOJA n.º 132, de 16 de noviembre de 2000, se comprueba que no existen vías pecuarias clasificadas en el entorno inmediato de la actuación, tal y como se aprecia en la imagen que se acompaña a este Informe. Por ello, se informa favorablemente Estudio de Ordenación en Calle Curro Cúchares, 2, en el municipio de Granada, ya que no se prevé afección al dominio público pecuario.”



4.2.4. Biodiversidad, geodiversidad y paisaje

La propuesta no afecta a Hábitats de Interés Comunitario, Georrecursos, ni a los ámbitos de Planes de Recuperación y Conservación de especies silvestres.

El diseño de las zonas verdes del ámbito debe fomentar la biodiversidad, potenciándose su capacidad de albergar múltiples especies de flora y fauna. Su gestión contribuirá al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica. En el ajardinamiento del ámbito deben considerarse las siguientes Estrategias y Planes para la mejora de la biodiversidad y paisaje;

- 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.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 18/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 85 de 120





- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.
- Programa Ciudad sostenible de la Junta de Andalucía

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su reglamento disponen que los instrumentos de ordenación deberán incorporar entre sus determinaciones un diagnóstico del paisaje de su ámbito, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para preservar los paisajes y mejorar su calidad y percepción.

Se considera que la monetarización de parte de la superficie de SGEL no contribuye a la mejora de la calidad y percepción del paisaje del ámbito.

4.2.5. Contaminación atmosférica

Debe considerarse que 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 Granada. 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**. La propuesta deberá considerar en su desarrollo la aplicación del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Granada y Área Metropolitana, así como de las alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del Plan de Mejora.

Mediante el Real Decreto 1052/2022, de 27 de diciembre, se regulan las **zonas de bajas emisiones (ZBE)**, que tiene por objeto regular los requisitos mínimos que deberán satisfacer las ZBE que las entidades locales establezcan, conforme al artículo 14.3 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética. Esta norma tiene como finalidades, contribuir a mejorar la calidad del aire y mitigar el cambio climático, resultando en una mejora de la salud de la ciudadanía y la calidad de vida urbana, impulsando una movilidad más sostenible e inclusiva con menor impacto en la calidad del medio ambiente sonoro, fomentando la movilidad activa y la recuperación del espacio público y promoviendo la mejora de la seguridad vial y la pacificación del tráfico. Se sostiene que **la implantación de ZBE ofrece una gran oportunidad para favorecer la capacidad de adaptación urbana a los impactos del cambio climático, a través de intervenciones en el espacio físico liberado del uso circulatorio que ayuden a combatir el efecto de isla de calor, mejoren la permeabilidad del suelo y favorezcan la «renaturalización», la conectividad natural y la mejora de la biodiversidad urbana**, en línea con el Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2021-2030

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.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 19/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma digital



Pag. 86 de 120





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, entendiendo 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.

El ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará porque se cumplan las prescripciones de la anterior normativa en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica. Se debe analizar si la propuesta cuadra con la adecuada gestión para mejora de la calidad del aire o de una zona de bajas emisiones, justificando el no desarrollo de la superficie de SGEL.

4.2.6. Suelos contaminados

La propuesta conlleva el cambio de uso de industrial a residencial, sobre unos terrenos donde se desarrolló la actividad de taller mecánico.

En materia de suelos contaminados y actividades potencialmente contaminantes, el documento debe considerar que la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, introduce atribuciones competenciales a los Ayuntamientos andaluces, como son la declaración y delimitación de los suelos contaminados, así como la aprobación de los planes de descontaminación y la declaración de suelo descontaminado, en los casos en que dicho suelo esté íntegramente comprendido dentro de su término municipal.

El Decreto núm. 18/2015, de 27 de enero. Decreto 18/2015, de 27 enero Aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. El artículo 7 dispone que el procedimiento de declaración de un suelo como contaminado se iniciará de oficio por acuerdo del Ayuntamiento o, en su caso, el órgano autonómico correspondiente. Este procedimiento se iniciará en los siguientes casos:

- A partir de la evaluación del informe histórico de situación presentado por la persona física o jurídica propietaria del terreno con motivo de la propuesta de un cambio de uso del suelo o implantación de una nueva actividad en un suelo que haya soportado una actividad potencialmente contaminante, según establece el artículo 91 de la Ley 7/2007, de 9 de julio .**
- A partir de la evaluación del informe histórico de situación presentado por la persona física o jurídica titular de la actividad, cuando se produce el cese de la misma, según establece el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero .
- A partir de la información contenida en el Inventario andaluz de suelos potencialmente contaminados.
- Como consecuencia de las inspecciones realizadas por la administración a los distintos emplazamientos.
- Como consecuencia de denuncia por parte de terceros.
- En aquellos otros supuestos contemplados en la normativa de aplicación, como la evaluación ambiental de actividades sometidas a autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada o cualquier otra figura de prevención ambiental, como evaluación ambiental de planes urbanísticos o calificación ambiental, en su caso.
- En cualquier otra situación en la que se aprecie la existencia de indicios racionales de contaminación en un suelo en niveles inaceptables para la salud humana y el medio ambiente.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 20/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 87 de 120





En el desarrollo de la propuesta debe considerarse el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros. En su Título IV, sobre Prevención Ambiental, establece disposiciones en materia de suelos contaminados para los planeamientos y desarrollos urbanísticos sometidos a procedimiento de evaluación ambiental, de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio.

Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005.

El artículo 99.4 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, establece que **la declaración de suelo contaminado puede comportar la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo** en el caso de resultar incompatibles con las medidas de descontaminación y recuperación del terreno que se establezcan, hasta que estas se lleven a cabo o se declare el suelo como no contaminado.

4.2.7. Economía Circular

Acorde al artículo 10 de la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía, las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas oportunas para la integración efectiva en la planificación autonómica y local de los principios de la economía circular, tomando en consideración los objetivos y directrices marcados a nivel europeo, nacional y autonómico. En el desarrollo de nuevos planes sectoriales y de ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y de los planes urbanísticos municipales, así como en las revisiones de instrumentos de planificación vigentes y su posterior desarrollo normativo, los objetivos y líneas estratégicas de estos planes tendrán en cuenta la aplicación de la circularidad.

En el artículo 67 de la anterior Ley, referente al “Ecodiseño y requisitos aplicables a la construcción” se dispone la **creación y ordenación de las zonas verdes con el objetivo de mejorar el microclima local, la regulación de la temperatura y la humedad, y la disminución de la contaminación, así como la utilización de especies vegetales autóctonas con necesidades bajas de aporte de agua y especies con baja generación de residuos.**

4.2.8. Movilidad sostenible

La Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, dispone en su artículo 14.3 que los municipios de más de 50.000 habitantes adoptarán antes de 2023 planes de movilidad urbana sostenible que introduzcan medidas de mitigación que permitan reducir las emisiones derivadas de la movilidad. Lo

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 21/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 88 de 120





dispuesto en dicho apartado será aplicable a los municipios de más de 20.000 habitantes cuando se superen los valores límite de los contaminantes regulados en Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire. Los planes de movilidad incluirán, al menos:

- El establecimiento de zonas de bajas emisiones antes de 2023.
- Medidas para facilitar los desplazamientos a pie, en bicicleta u otros medios de transporte activo, asociándolos con hábitos de vida saludables, así como corredores verdes intraurbanos que conecten los espacios verdes con las grandes áreas verdes periurbanas.
- Medidas para la mejora y uso de la red de transporte público, incluyendo medidas de integración multimodal.
- Medidas para la electrificación de la red de transporte público y otros combustibles sin emisiones de gases de efecto invernadero, como el biometano.
- Medidas para fomentar el uso de medios de transporte eléctricos privados, incluyendo puntos de recarga.
- Medidas de impulso de la movilidad eléctrica compartida.
- Medidas destinadas a fomentar el reparto de mercancías y la movilidad al trabajo sostenibles.
- El establecimiento de criterios específicos para mejorar la calidad del aire alrededor de centros escolares, sanitarios u otros de especial sensibilidad, cuando sea necesario de conformidad con la normativa en materia de calidad del aire.
- Integrar los planes específicos de electrificación de última milla con las zonas de bajas emisiones municipales.

Asimismo, la alternativa que se desarrolle deberá atender a los objetivos y directrices de la Estrategia de Movilidad Sostenible, del Anteproyecto de Ley de Movilidad Sostenible, aprobado por el Consejo de Ministros de 13 de diciembre de 2022, así como del Anteproyecto de la Ley Andaluza de Movilidad Sostenible, sometido a información pública mediante Orden de 29 de junio de 2016, que dan prioridad a la movilidad a pie, en bicicleta y en transporte público, promoviendo estilos de vida saludable, luchando contra el sedentarismo, y teniendo por objetivos la seguridad y accesibilidad universal o diseño para todas las personas.

El anteproyecto de Ley andaluza atiende al diagnóstico y criterios del libro Blanco del Transporte de la Unión Europea y a la Estrategia española de movilidad sostenible, donde se destaca el deterioro de la salud de la población debido al tráfico, tanto por ruidos, como por las emisiones asociadas y siniestralidad, resaltándose los efectos perniciosos de la sedentarización producida por los nuevos hábitos sociales y los perjuicios económicos y sociológicos asociados a las retenciones de tráfico.

Debe considerarse que una adecuada gestión de los SGEL puede contribuir a mejorar la movilidad sostenible, por lo que se estima necesaria su implementación salvo imposibilidad adecuadamente justificada.

4.2.9. Cambio Climático

El artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética Ley regula, con carácter básico, la consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte, estableciendo que la planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

- h. La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.
- i. La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 22/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 89 de 120





- j. La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.
- k. La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable”

La anterior normativa complementa a lo regulado en 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.

Acorde a la Ley 8/2018, de 8 de octubre, debe considerarse que la arquitectura bioclimática proporciona beneficios ambientales, sociales y económicos, contribuyendo a la eficiencia energética, al confort de las instalaciones, a la integración paisajística y aumentando la resiliencia frente al cambio climático. En el diseño de las edificaciones se debe tener en cuenta las condiciones climáticas del emplazamiento y fomentar el aprovechamiento de los recursos naturales disponibles, como la luz, lluvia, vegetación adaptada al entorno... lo anterior atendería a lo regulado en la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, que promueve que el planeamiento contribuya a la optimización del aprovechamiento energético de los edificios.

En el desarrollo de la propuesta debe considerarse que, acorde a la anterior normativa, el planeamiento debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales o aceras, salvo por cuestiones de interés general, proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la biodiversidad y calidad paisajística, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto “isla de calor”, mejorar la calidad del aire y favorecer la adaptación al cambio climático.

En el ámbito 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, se eviten especies alergénicas y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos. Se recomienda la implementación de un plan de gestión del arbolado urbano y de las zonas verdes municipales, en el que se aborden las cuestiones expuestas en este informe.

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.

4.2.10.Cultura

Conforme a lo establecido por los artículos 29 y 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz, se deberá descartar la afección a elementos de interés pertenecientes al patrimonio histórico, mediante la obtención del preceptivo informe sectorial en materia de afección a bienes culturales, que debe emitirse tras la Aprobación Inicial y con anterioridad a la Aprobación Definitiva.

4.2.11. Dominio Público Hidráulico

Tras la Aprobación Inicial de la propuesta se deberá obtener informe favorable del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cual-

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 23/27
VERIFICACIÓN	BndJAHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 90 de 120





quier 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.

4.2.12. Riesgos Naturales

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3, sobre principios de desarrollo territorial y urbano sostenible, establece que *“En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a: ... c) La **prevención adecuada de riesgos** y peligros para la seguridad y la salud públicas y la **eliminación efectiva** de las perturbaciones de ambas”*.

Para atender a lo dispuesto en la citada normativa se deberán obtener los informes sectoriales favorables de la administraciones competentes en Dominio Público Hidráulico y Ordenación del Territorio.

4.2.13. Turismo

La actuación, cercana a la estación de autobús municipal, 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 la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía y en el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Plan META 2027, contribuyendo así a la mejora de la competitividad del sector turístico andaluz.

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

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

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

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

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 24/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 91 de 120





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

- A. La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.
- B. El carácter acumulativo de los efectos.
- C. El carácter transfronterizo de los efectos.
- D. Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).
- E. La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).
- F. El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:
 - a) Las características naturales especiales.
 - b) Los efectos en el patrimonio cultural.
 - c) La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.
 - d) La explotación intensiva del suelo.
 - e) Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional.

Tras exponer la normativa y planeamiento en materia de salud, cambio climático, economía circular, contaminación atmosférica, riesgos naturales, biodiversidad, paisaje y movilidad sostenible aplicables a la propuesta, **no se considera justificada la alternativa de monetarizar o sustituir una parte de las superficie de SGEL por su valor en metálico abonado al Ayuntamiento. La ciudad de Granada está sujeta a una significativa contaminación atmosférica y a elevadas temperaturas estivales, cuestiones agravadas por el cambio climático y que pueden mitigarse mediante la creación de zonas verdes. Por tanto, no se considera coherente ni viable ambientalmente la renuncia a desarrollar la superficie que se prevé en la legislación urbanística que se destine a espacios libres.**

Como afección negativa de la propuesta que no se ha analizado en la documentación aportada, se resalta el cambio de uso de industrial a residencial de unos suelos donde se han desarrollado actividades potencialmente contaminadoras del suelo; talleres mecánicos del concesionario de automóviles. En consecuencia, se condiciona la viabilidad de la propuesta a la realización de un estudio de los suelos y al posterior informe sectorial positivo en materia de contaminación de suelos.

Aparte de lo anterior, se considera que el Plan no influye de modo relevante en otros planes o programas, ni en la integración de consideraciones ambientales con objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

Acorde a las consultas realizadas no se identifican problemas ambientales significativos relacionados con el desarrollo del Plan. No se prevén afecciones relevantes sobre elementos con figuras de protección ambiental, ni resulta significativa la medida en que establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos. No obstante, la viabilidad ambiental se condiciona a los preceptivos informes favorables del Organismo de Cuenca, del órgano competente en Cultura y del órgano competente en Urbanismo.

En conclusión, mediante el cumplimiento de la legislación sectorial y del condicionado que se recoge 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.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 25/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897QTZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 92 de 120





6. CONDICIONADO

El Estudio de Ordenación objeto de este expediente deberá atender a los siguientes requisitos o condiciones:

- A) La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. Deberá acreditarse que se ha cumplido con lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, donde se requiere que el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo y que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005.

Acorde al artículo 99.4 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, la declaración de suelo contaminado comportará la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo en el caso de resultar incompatibles con las medidas de descontaminación y recuperación del terreno que se establezcan, hasta que estas se lleven a cabo o se declare el suelo como no contaminado.

- B) Salvo imposibilidad adecuadamente justificada, se deberá ejecutar en el ámbito la totalidad de la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres correspondientes a las nuevas viviendas o plusvalías generadas por la actuación de transformación urbanística del ámbito, procurando su adecuado ajardinamiento y sin recurrir a su monetarización o sustitución por su valor en metálico abonado al ayuntamiento. Esta condición deriva de la normativa y planeamiento citados en este informe en materia de salud, cambio climático, economía circular, contaminación atmosférica, riesgos naturales, biodiversidad, paisaje y movilidad sostenible.

- C) Acorde a la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, 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 Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía, el planeamiento debe incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las zonas peatonales o aceras, salvo por cuestiones basadas en el interés general, proporcionando sombra continua durante la época estival, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística y biodiversidad, promover la movilidad sostenible, evitar el efecto “isla de calor” y favorecer la adaptación al cambio climático.

- D) Al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, con anterioridad a la aprobación definitiva se deberá obtener informe favorable del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía o zonas inundables; 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.

- E) Conforme a lo establecido por los artículos 29 y 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz, se deberá descartar la afección a elementos de interés pertenecientes al patrimonio histórico, mediante la obtención del preceptivo informe sectorial en materia de afección a bienes culturales, que debe emitirse tras la Aprobación Inicial y con anterioridad a la Aprobación Definitiva.

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 26/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 93 de 120





- F) La propuesta final debe obtener informe favorable del órgano urbanístico autonómico, Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, acorde a lo regulado en el art. 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

7. PRONUNCIAMIENTO

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

DETERMINA

Que el Estudio de Ordenación en Calle Curro Cúchares, 2, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos y condiciones establecidos en el Informe Ambiental Estratégico, que deberán atenderse en el documento que se presente para la Aprobación Definitiva.

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

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

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

EL DELEGADO TERRITORIAL
Manuel Francisco García Delgado

MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO - DELEGADO/A TERRITORIAL		19/01/2024	PÁGINA 27/27
VERIFICACIÓN	BndJAQHJ942LTKY5C897Q7TZ8CAH6C	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 94 de 120



6 de septiembre de 2024

ASUNTO: INFORME SOBRE INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA EL CAMBIO DE USO PORMENORIZADO DE LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL 5970001VG4157B0001KJ EN C/ CURRO CUCHARES 2 DE GRANADA
EXP. EMASAGRA: 2024-00056
Exp. Ayuntamiento Granada: 10600/2023

Estimado Sr., en contestación a su solicitud realizada sobre el asunto a Emasagra el 6 de agosto de 2024, con nº de registro de entrada 1408, y en base a la documentación aportada, le podemos informar que una vez analizada la actuación y las infraestructuras existentes del ciclo del agua se detectan las siguientes necesidades:

ABASTECIMIENTO

La conexión de suministro de agua de la parcela industrial objeto del cambio de uso se encuentra en la Calle Lance, no existiendo otros puntos de conexión posibles dado que en la actualidad no hay red de abastecimiento en la fachada de la actuación en esa margen de la Calle Curro Cuchares. Creemos conveniente que se debiera de dotar con una canalización de fundición dúctil de diámetro 200 mm dicha calle, mínimo desde la intersección con calle Verdiales hasta la red existente en Avda. Juan Pablo II. La red existente en la Calle Curro Cuchares se encuentra en la acera de enfrente y no podría cubrir las demandas futuras propiciadas por el cambio de uso.

SANEAMIENTO

No se ha detectado la conexión de saneamiento de la parcela industrial en la actualidad. Podría estar conectada por el interior de las parcelas colindantes. No existe red de saneamiento en la fachada de la parcela en Calle Lance, siendo necesario, para atender futuras conexiones objeto del cambio de uso, la instalación de una red de saneamiento de diámetro mínimo 315 mm y PVC SN4, que conecte con la existente de hormigón de 400 mm en la zona verde que linda con Avda. Luis Miranda Dávalos.

Además la red de saneamiento de Calle Curro Cuchares no cubre hasta el final de la calle en Avda. Juan Pablo II sino hasta calle Manolé, siendo necesaria su prolongación en diámetro 400 mm y PVC SN4 para atender futuras demandas de la parcela en esa zona.

Si se requiriera alguna conexión de saneamiento fecales o pluviales en la fachada de la parcela en Avda. Juan Pablo II sería necesaria la instalación de una red de saneamiento en dicha margen de la avenida que pudiese cubrirlas, dado que en la actualidad no existe.

EMPRESA MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE GRANADA
CALLE MOLINOS 58-60
18009 GRANADA



Inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 128, de la Sección Tercera del Libro 69, Hoja 178, inscripción 1ª CIF A18027722

958 242200

www.emasagra.es

@emasagra

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 95 de 120



Una vez se iniciara la redacción del proyecto de urbanización en su caso, estamos a disposición para aclaración de todas las necesidades plasmadas en este informe al respecto de las instalaciones del ciclo del agua que son necesarias para el cambio de uso aprobado. Lo que ponemos en su conocimiento a los efectos oportunos.

Estando a su disposición para cualquier aclaración.

Atentamente,

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

EMPRESA MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE GRANADA
CALLE MOLINOS 58-60
18009 GRANADA



Inscrita en el Registro Mercantil de Granada al Tomo 128, de la Sección Tercera del Libro 69, Hoja 178, inscripción 1ª CIF A18027722

 958 242200

 www.emasagra.es

 @emasagra

Código seguro de verificación: **DSDDPM5Q1CR203R33RG5**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 96 de 120





MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

Confederación
Hidrográfica del Guadalquivir

Documento firmado electrónicamente			
Firmado por		Fecha de firma	Sello de tiempo 28/10/2024 11:24:34
ROBERTO GARCIA MESA		17/10/2024 14:19:23	
JUAN LLUCH PEÑALVER		18/10/2024 11:43:52	
ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ		28/10/2024 11:24:29	
URL de validación		https://sede.miteco.gob.es https://pfirma.chguadalquivir.es/gestorcsv	
Código CSV			
MA0010REGYROM0GIS0AD0K78PNHVC3ENBN			
			

Este documento es una copia en soporte papel de un documento electrónico según lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Norma Técnica de Interoperabilidad de Procedimientos de copiado auténtico y conversión entre documentos electrónicos.

Código seguro de verificación: CSCEQMFQ04QH06QL8SB0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	03-11-2024/20:17:16	
Contiene 1 firma digital			
			Pag. 1 de 8

Pag. 1 de 8

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			

Pag. 97 de 120

Pag. 97 de 120



N/REF.: 052/24-URB (GR)
S/REF.: 10600/2023

ASUNTO: INFORME SOBRE APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN CALLE CURRO CÚCHARES Nº2 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRANADA (GRANADA).

1.- ANTECEDENTES

Con fecha 12 de agosto de 2024 el Ayuntamiento de Granada solicita Informe Sectorial sobre la “APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN CALLE CURRO CÚCHARES Nº2 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRANADA (GRANADA)”, solicitando informe sobre el mismo, en virtud del 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, que establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía.

Asimismo, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), aprobado por Real Decreto 849/86, de 11 de abril, establece en su artículo 78, que cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces requerirá la autorización previa del Organismo de Cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico, o planes de obras de la Administración, hubieran sido previamente informados por el Organismo de Cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de Cuenca para que se analicen las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico y si procede o no la tramitación de una autorización de obras en Zona de Policía (teniendo en cuenta también la zona de flujo preferente definida en el artículo 9 del RDPH).

Página 1 de 7

Firmado electrónicamente.
CSV: MA0010REGYROM0GIS0AD0K78PNHVC3ENBN



Código seguro de verificación: CSCEQMFQ04QH06QL8SB0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	03-11-2024/20:17:16
Contiene 1 firma digital		

Pag. 2 de 8



Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma digital



Pag. 98 de 120





Junto a la solicitud presentada, el Ayuntamiento de Granada hace entrega de la siguiente documentación:

- Memoria y planos del Estudio de Ordenación, de fecha mayo de 2024.
- Acuerdo de aprobación del pleno del Ayuntamiento, de fecha julio de 2024.
- Petición Informe Sectorial Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de fecha agosto de 2024.

La finalidad del presente Estudio de Ordenación es modificar el uso pormenorizado de la parcela de suelo industrial en manzana, a un uso residencial plurifamiliar, incrementando, por tanto, el número de viviendas y aumentando su aprovechamiento urbanístico, precisando para ello de nuevas dotaciones públicas, tanto generales como locales.

Una vez analizada la documentación aportada se hacen las siguientes consideraciones:

Página 2 de 7
Firmado electrónicamente.
GSV: MA0010REGYROM0GIS0AD0K78PNHVC3ENBN



Código seguro de verificación: CSCEQMFQ04QH06QL8SB0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	03-11-2024/20:17:16
Contiene 1 firma digital		

Pag. 3 de 8



Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO / SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital		

Pag. 99 de 120





2.- CONSIDERACIONES

2.1.- AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ZONA DE SERVIDUMBRE Y ZONA DE POLICÍA

Revisada la documentación aportada se ha observado que la parcela objeto de la ordenación se encuentran a una distancia superior a 470 metros del cauce público más cercano, siendo éste el Río Beiro.



Imagen 1: Planta de la ubicación aproximada de la innovación solicitada.

Se ha aportado, entre otros aspectos, el perímetro exterior del ámbito de la innovación.

Se ha comprobado que la zona objeto de la ordenación se ubica sobre la masa de agua subterránea “Vega de Granada” (Código: ES050MSBT000053202) de la Unidad Hidrogeológica 0532, con un mal estado global. En este sentido, se deberán tener en cuenta lo especificado en el anejo 6 del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir aprobado por Real Decreto 35/2023 de 24 de enero.

Por otro lado, no se identifican en la zona objeto de la actuación perímetros de protección de calidad o de cantidad de los recogidos en el Artículo 38.2 y en el anejo 5 del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.

Página 3 de 7
Firmado electrónicamente.
MA0010REGYROM0GIS0AD0K78PNHVC3ENBN



Código seguro de verificación: CSCEQMFQ04QH06QL8SB0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	03-11-2024/20:17:16
Contiene 1 firma digital		

Pag. 4 de 8



Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital		

Pag. 100 de 120





Imagen 1: Identificación de parcela y nueva asignación del Sector de la Innovación.

2.2.-AFECCIÓN AL RÉGIMEN DE CORRIENTES Y ZONAS INUNDABLES.

Con respecto a la afección al régimen de corrientes y zonas inundables, cabe destacar que el cauce público de mayor entidad más cercano a la ubicación de la ordenación es el Río Beiro.

Este cauce se encuentra soterrado a su paso por la ciudad, y dada la distancia del cauce a la parcela superior a 450 metros es previsible que no se produzcan afecciones al régimen de corrientes.

En cualquier caso, los usos del suelo que pudieran ubicarse en zona de flujo preferente y/o zona inundable deberán cumplir las restricciones establecidas para dichos usos en los artículos 9.bis y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Página 4 de 7 **Firmado electrónicamente.**
GSV: MA0010REGYROM0GIS0AD0K78PNHVC3ENBN



Código seguro de verificación: CSCEQMFQ04QH06QL8SB0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	03-11-2024/20:17:16
Contiene 1 firma digital		

Pag. 5 de 8



Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital		

Pag. 101 de 120





2.3.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.

En el presente estudio se menciona que la nueva ordenación se servirá de las redes existentes, no generando demandas que superen las capacidades de las redes existentes para dar servicio a los nuevos usos planteados.

Deberán recogerse las dotaciones consideradas para los usos de la ordenación, las cuales, en todo caso, deberán ajustarse a las dotaciones incluidas en el Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir, aprobado por el Real Decreto 1/2016.

2.4.- SANEAMIENTO, DEPURACIÓN Y AGUAS DE ESCORRENTÍA.

Al igual que en el apartado anterior, el presente estudio menciona que la nueva ordenación se servirá de las redes existentes.

Independientemente de lo anterior, según lo establecido en el artículo 245.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización de vertido.

Página 5 de 7 **Firmado electrónicamente.**
GSV: MA0010REGYROM0GIS0AD0K78PNHVC3ENBN



Código seguro de verificación: CSCEQMFQ04QH06QL8SB0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	03-11-2024/20:17:16
Contiene 1 firma digital		

Pag. 6 de 8



Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO / SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital		

Pag. 102 de 120





3.- CONCLUSIONES

Por lo anteriormente expuesto, este Servicio de Actuaciones en Cauces emite para su consideración por la superioridad, respecto a la APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA EN CALLE CURRO CÚCHARES Nº2 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE GRANADA (GRANADA), informe FAVORABLE CONDICIONADO al cumplimiento de los siguientes requisitos y prescripciones técnicas:

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: Cualquier actuación que se pretenda realizar en Dominio Público Hidráulico necesitará contar con autorización previa por parte de este Organismo de Cuenca.

SEGUNDA: Se deberá contar con título concesional que permita, en caso necesario, el aprovechamiento privativo de aguas públicas para las actuaciones previstas en el Plan Parcial, el cual deberá ajustarse a las dotaciones incluidas en el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero de aprobación del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.

TERCERA: Según lo establecido en el artículo 245.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización de vertido.

CUARTA: Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

Página 6 de 7 **Firmado electrónicamente.**
GSV: MA0010REGYROM0GIS0AD0K78PNHVC3ENBN



Código seguro de verificación: CSCEQMFQ04QH06QL8SB0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	03-11-2024/20:17:16
Contiene 1 firma digital		

Pag. 7 de 8



Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO / SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital		

Pag. 103 de 120





CONDICIONES ESPECÍFICAS:

PRIMERA: Las infraestructuras de abastecimiento y de saneamiento previstas en el Estudio de Ordenación se deberán conectar a las redes generales del municipio.

El JEFE DE SERVICIO

Fdo: Roberto García Mesa

VºBº

EL COMISARIO ADJUNTO

Fdo: Juan Lluch Peñalver

CONFORME:

EL COMISARIO DE AGUAS

Fdo.: Alejandro Rodríguez González

Página 7 de 7 **Firmado electrónicamente.**
GSV: MA0010REGYROM0GIS0AD0K78PNHVC3ENBN



Código seguro de verificación: CSCEQMFQ04QH06QL8SB0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	03-11-2024/20:17:16	
Contiene 1 firma digital			
			Pag. 8 de 8

Pag. 8 de 8

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			

Pag. 104 de 120

Pag. 104 de 120

Ayuntamiento de Granada
C/ Gran Capitán, 22-24.
18071 - GRANADA (Granada)

Fecha: ver fecha de la firma digital
S/Ref.: 10600/23
N/Ref.: OT-URB/JMR-RVS/NCO/078-EO-02

Asunto: Informe sobre el “Estudio de Ordenación para actuación de mejora urbana en c/Curro Cuchares, 2”, solicitado por el Ayuntamiento de Granada.

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

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

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

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

A. INTRODUCCIÓN.

A.1. Objeto, competencia y carácter del informe.

El objeto del presente informe es el “**Estudio de Ordenación para actuación de mejora urbana en c/Curro Cuchares, 2**”, en los términos del artículo 75.2.b de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y los artículos 105.1.b y 107 del Decreto 550/2022, de 29 de

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

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



ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 1/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSXPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFS2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	11-11-2024/20:09:23	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 1 de 14

Pag. 1 de 14

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			
			Pag. 105 de 120

Pag. 105 de 120



noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RG-LISTA).

Conforme al artículo 75.1 de la LISTA, corresponde a los municipios la tramitación y aprobación de los Estudios de Ordenación (EO), como instrumento de ordenación urbanística detallada, según el artículo 60 de la LISTA. De acuerdo con dicho artículo 75, el informe de los instrumentos de ordenación urbanística es preceptivo, por lo que, este informe sobre un instrumento de ordenación urbanística detallada tiene el carácter de preceptivo y no vinculante.

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

Este informe se emite, conforme al artículo 107.6 del RG-LISTA, con respeto a la potestad municipal sobre ordenación urbanística y se limita a los siguientes aspectos:

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

A.2. Normativa de aplicación.

La normativa territorial y urbanística aplicable es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (**LISTA**) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (**RG-LISTA**).

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

A.3. Documentación aportada.

La documentación aportada junto a la solicitud de informe es la siguiente:

- Certificado del Concejal-Secretario de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento del Granada firmado con fecha de 31/07/2024, del Acuerdo de Aprobación Inicial del instrumento urbanístico por el Pleno municipal del día 26/07/2024.
- Documento técnico del *Estudio de Ordenación para actuación de mejora urbana en c/Curro Cuchares 2*, fechado en mayo de 2024, diligenciado con fecha 06/08/2024 por el Vicesecretario general del Ayuntamiento respecto a su aprobación inicial de 26/07/2024. Consta de los siguientes apartados:
 - 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
 - 2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
 - 3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN
 - 4.- MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Página 2 de 14

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 2/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSXPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFS02		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	11-11-2024/20:09:23	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 2 de 14

Pag. 2 de 14

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			
			Pag. 106 de 120

Pag. 106 de 120



- 5.- NORMATIVA Y ORDENANZAS
- 6.- ANEXOS
 - 6.1. FICHA CATASTRAL Y NOTAS REGISTRALES
 - 6.2. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO
 - 6.3. RESUMEN EJECUTIVO
- 7.- PLANOS

El Ayuntamiento de Granada ha solicitado el informe adjuntando a la solicitud un ejemplar del instrumento de ordenación urbanística aprobado, completo y diligenciado respecto a su aprobación inicial (fecha de aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento el 26/07/2024), como exige el artículo 107.3 del RG-LISTA, por lo que la documentación se considera completa para emitir informe por esta Consejería, siendo de competencia municipal la tramitación administrativa del expediente (art. 75.1 LISTA).

El Ayuntamiento es al que, en ejercicio de sus competencias, le corresponde velar por la correcta tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con el artículo 75.2 de la LISTA.

B. ÁMBITO Y OBJETO DEL INSTRUMENTO.

B.1. Objeto del instrumento.

El objeto del instrumento es la delimitación, ordenación detallada y programación de una actuación de mejora urbana (AMU), regulada en el artículo 27 de la LISTA, consistente en el cambio de uso de la parcela de suelo urbano consolidado, según el PGOU vigente, de industrial a residencial plurifamiliar en manzana cerrada. Este cambio de uso implica un incremento de edificabilidad y de aprovechamiento, sin precisar reforma o renovación de la urbanización.

B.2. Ámbito del instrumento.

El ámbito del Estudio de Ordenación (EO) es la parcela de referencia catastral 5970001VG4157B0001KJ, situada en la calle Curro Cuchares n.º 2 de Granada, que cuenta con una superficie de 4.387 m² según la sede electrónica del Catastro y el documento, en base a la medición del levantamiento topográfico realizado.

La parcela está clasificada en el PGOU de Granada vigente como suelo urbano consolidado y con uso industrial. La actuación de transformación urbanística (ATU) no se encuentra delimitada en el planeamiento vigente, sino que es en este EO donde se delimita, conforme a la D.T.3ª del RG-LISTA.

C. VALORACIÓN.

C.1. Adecuación a los principios generales de la Ordenación Territorial y Urbanística.

La Memoria de Ordenación no recoge la justificación de la adecuación del instrumento a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la LISTA, como exige el artículo 62.1.a.3º de la LISTA y el 85.1.a.3ª del RG-LISTA.

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 3/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSXPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFSD2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	11-11-2024/20:09:23	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 3 de 14

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			 Pag. 107 de 120



Observaciones:

De conformidad con el artículo 62.1.a.3º de la LISTA y 85.1.a.3º del RG-LISTA, la Memoria de Ordenación debe justificar la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la LISTA.

C.2. Adecuación a la Normativa y Planificación Territorial.

C.2.1. Adecuación a la normativa territorial.

a) En relación con la documentación técnica:

En el punto 1.6. *Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales* de la Memoria de Información y Diagnóstico, se hace una valoración sobre la incidencia de las determinaciones propuestas sobre la ordenación territorial, en particular, las derivadas de la normativa territorial (POTA y POTAUG), concluyendo que, estas determinaciones no tienen incidencia significativa sobre la parcela, que es un suelo afectado al sistema de asentamientos de la aglomeración urbana de Granada.

b) En relación a la protección del paisaje:

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

Para ello, los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, con el contenido mínimo que se recoge en el apartado 4 de dicho artículo. Entre ellas, se dotará de accesibilidad a los recursos, regeneración a las áreas degradadas y mejora de la visibilidad o integración visual del ámbito de referencia.

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

Observaciones:

Deberá incorporarse al documento un diagnóstico del paisaje más preciso de su ámbito de referencia, con el contenido mínimo establecido en el artículo 37.4 de la LISTA, en el que se identifiquen las áreas o recursos de interés paisajístico, si las hubiese, así como las áreas degradadas y aquellas de mejora de visibilidad o integración visual. Tras este diagnóstico, se incluirán, de manera justificada, las determinaciones necesarias, en función de su naturaleza y alcance, para la preservación y mejora de la calidad y percepción del paisaje, conforme a los criterios señalados en el artículo 37.5 de la LISTA.

Página 4 de 14

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 4/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSXPn2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFS2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	11-11-2024/20:09:23	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 4 de 14

Pag. 4 de 14

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			

Pag. 108 de 120

Pag. 108 de 120



C.2.2. Adecuación a los instrumentos de ordenación territorial.

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

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (**POTA**), aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.
- El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (**POTAUG**), aprobado mediante Decreto 244/1999 de 27 de diciembre, y publicado en el BOJA nº 37 de 28 de marzo de 2000. Fue modificado por la Resolución de 16 de diciembre de 2004, publicada en el BOJA nº 6 de 11 de enero de 2005.

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

- La Estrategia Andaluza del Paisaje.

La parcela se encuentra dentro del suelo urbano del municipio perteneciendo al sistema de asentamientos de la aglomeración urbana de Granada. La actuación no supone afección alguna a dicho sistema, tampoco se encuentra incluido el ámbito en las zonas con restricciones o vinculación de usos, zonas sujetas a mejora ambiental y paisajística ni al Catálogo de elementos de interés del POTAUG.

Dado el objeto del instrumento y su alcance, el modelo de ciudad definido en el artículo 45 del POTA, no resulta alterado.

Observaciones:

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

C.3 Adecuación a la Normativa Urbanística.

C.3.1 Planeamiento general vigente.

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

- Plan General de Ordenación Urbanística de Granada (PGOU), aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 9/02/2001, publicada en BOJA núm. 27 de 6/03/2001 y publicada su normativa en el BOP núm. 105 de 10/05/2001.
- Asimismo, fue aprobado el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (AP-PGOU) por el Pleno del Ayuntamiento el 27/02/2009, habiendo sido publicado el acuerdo de aprobación y su normativa en el BOP núm. 93 de 1905/2009.

C.3.2 Adecuación a la normativa urbanística.

1. Adecuación del instrumento utilizado al objeto del expediente.

Como establece la disposición transitoria tercera (D.T.3ª) del RG-LISTA, en suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de

Página 5 de 14

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 5/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSXPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFS2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	11-11-2024/20:09:23	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 5 de 14

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			

Pag. 109 de 120



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

2. Delimitación de la Actuación de Mejora Urbana (AMU).

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

3. Ordenación detallada de la Actuación de Mejora Urbana.

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

Página 6 de 14

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 6/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSXPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFSD2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA		11-11-2024/20:09:23
Contiene 1 firma digital			Pag. 6 de 14



Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO / SECRETARIO/A GENERAL		10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			Pag. 110 de 120





		Parámetros Urbanísticos del Área Homogénea	
		Existentes	Propuesto por el EO
	Superficie Área Homogénea	4.387 m²s	4.387 m²s
	Superficie Parcela Lucrativa	4.387 m²s	2.403,15 m²s
EDIFICABILIDAD	Edificabilidad Lucrativa Residencial	0 m²t	(e= 4,40 m²t/m²s) 2.403,15 m²s x 4,4= 10.573,86 m²t 10.573,86 m²t -2.000 m²t en PB = = 8.573,86 m²t
	Edificabilidad Lucrativa no Residencial	(e=1,00 m²t/m²s) 4.387 m²t	2.403,15 m²t en PB - 1.000 m²t (cesión equip. Local) - 403,15 (resid.) = = 1.000 m²t (comercial/oficinas)
	Edificabilidad Lucrativa Total	4.387 m²t	8.573,86 (resid)+ 1.000 m²t (comercial)= = 9.573,86 m²t
	Incremento de Edificabilidad	-	9.573,26 m²t - 4.387 m²t= 5.186,26 m²t
POBLAC.	Número de viviendas	0 viviendas	8.573,86 m²t/100 m²/viv.= 86 viv
	Incremento de Población (a razón de 2,4 hab/viv según DA1ª RG-LISTA)	0 habitantes	86 viv. x 2,4 hab/viv= 206 hab.
USOS	Usos Pormenorizados	Industrial	Residencial
	Tipologías Edificatorias	Industrial en manzana	Plurifamiliar en manzana cerrada
APROV.	Coefficiente de aprovechamiento	0,80 ua/m²t	1,00 ua/m²t
	Aprovechamiento Objetivo	4.387,30 m²t x 0,80 ua/m²t= 3.509,60 ua(*)	9.573,86 m²t x 1,00 ua/m²t = 9.573,86 ua
	Incremento de aprovechamiento	-	9.573,86 - 3.509,84 = 6.064,02 u.a.

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 7/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSXPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFS2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	11-11-2024/20:09:23	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 7 de 14

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			

Pag. 111 de 120



		Parámetros Urbanísticos del Área Homogénea	
		Existentes	Propuesto por el EO
CESIONES	Sistema General de Espacios Libres		
	Estándar de SGEL/hab existente en el municipio	10,67 m²s/hab	10,67 m²s/hab
	Cesión de SGEL necesaria en base al incremento poblacional para mantener el estándar (art 82.3 RG-L)	-	10,67 m²s/hab x 206 hab= = 2.198,02 m²s
	SG Espacios Libres previsto	-	2.198,02 m²s = 1. 406,35 m²s (SGEL) + monet. 791,67 m²s
	Sistema Local		
	Nivel Dotacional (N.D.) por m² edif. de la zona de suelo urbano (art 78.2.a)1º RG-LISTA)	24.407,44 m²s/ /324.784,72m²t(**)= N.D. Exis= 0,07514 m²s/m²t	25.985,24 m²s /329.971,58m²t (**)= N.D. = 0,07874 m²s/m²t
	Nivel Dotacional (N.D.) por habitante de la zona de suelo urbano (art 78.2.a)1º RG-LISTA)	24.407,44 m²s/ /7.609 hab (***) = N.D. Exis=3,2077 m²s/hab	25.985,24 m²s /(7.609+206)(***) hab= N.D. = 3,3250 m²s/hab
	Cesión de SL precisa en base al incremento de edificabilidad para mantener nivel dotacional (art 82.5 RG-LISTA)	-	5.186,26 m²t x 0,07514 m²s/m²t= = 389,69 m²s
	Cesión de SL precisa en base al incremento de población para mantener nivel dotacional (art 82.5 RG-LISTA)	-	3,2077 m²s/hab x 206 hab= 602,79 m²s
	SL previsto	0 m²s	Se cede: - Parcela SL-EL: 577,80 m²s + - Local equip. básico 1.000 m² en PB
	Parcela lucrativa		
	10% del incremento de aprovechamiento	-	(6.064,02 u.a. x 10%) 606,40 u.a.
	Parcela lucrativa de cesión municipal prevista	-	Se monetizan los 606,40 ua

(*) Dado que no se ha justificado en el documento presentado que la parcela tenga materializado legalmente un aprovechamiento preexistente mayor que el que le asigna la ordenación urbanística vigente, se considera el otorgado por el PGOU, que es una edificabilidad de 1,00 m²t/m²s.

(**) No se ha justificado de donde procede el valor de edificabilidad residencial de la zona de suelo urbano en la que se integra la parcela. Se debe justificar este valor (Ver punto de “Reserva de dotaciones locales” del informe).

(***) Se debe confirmar que la población considerada se corresponde a la zona de suelo urbano donde se ubica la ATU.

Página 8 de 14

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 8/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSXPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFS2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	11-11-2024/20:09:23	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 8 de 14

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			

Pag. 112 de 120



La memoria del documento indica que, con la AMU y el cambio de uso que introduce en la parcela, se produce un incremento de la edificabilidad y del número de viviendas, implicando un incremento del aprovechamiento urbanístico respecto al existente. Por tanto, la actuación, que incrementa la edificabilidad en más de un 10% y la población en más de un 20%, precisa nuevas dotaciones públicas, según el artículo 82.5 del RG-LISTA.

Incremento de edificabilidad.

La ATU propuesta incrementa la edificabilidad del ámbito en 5.186,26 m²t. Al ser este aumento superior al 10% del anterior, conlleva, según el artículo 82.5 del RG-LISTA, la necesidad de reservar nuevas dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes.

Incremento de aprovechamiento urbanístico.

El documento recoge el incremento de aprovechamiento urbanístico que conlleva la ordenación propuesta. Conforme al artículo 28.a) de la LISTA, en las AMU debe entregarse a la administración actuante, el 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico que conlleve la nueva ordenación sobre la preexistente, con destino al patrimonio público del suelo.

Con la actuación propuesta se genera un incremento de aprovechamiento de 6.063,66 u.a., por lo que la cesión será de 606,4 u.a. Según el documento, y de acuerdo al mencionado artículo 28.a) de la LISTA que permite esta posibilidad, esta cesión se sustituirá por su equivalente en metálico.

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

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

La Memoria de Ordenación, en su punto 3.3, motiva las mejoras que supone sobre la ciudad existente la actuación que se propone desarrollar.

Reserva de Sistema General de Espacios Libres.

En la D.T.3ª.1 del RG-LISTA se establece que, en el suelo urbano consolidado, las reservas y estándares dotacionales que conlleva la ATU desarrollada por el instrumento de ordenación detallada, son los que derivan de aplicar el artículo 82 del RG con las particularidades recogidas en el punto 1.b) de la D.T. Aquí se señala que las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente en el municipio.

En el caso de Granada, este estándar es de 10,67 m²s/habitante. Esta AMU prevé un crecimiento poblacional de 206 habitantes, por lo que la reserva necesaria de sistema general de espacios libres es de 2.198,02 m²s.

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 9/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSXPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFSD2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA		11-11-2024/20:09:23
Contiene 1 firma digital			Pag. 9 de 14 

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL		10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			Pag. 113 de 120 



La ordenación propuesta prevé una reserva para SG-EL de 1.406,35 m², situándola en el extremo oeste de la parcela en continuidad con la zona verde existente en la parcela colindante. Sin embargo, con esta reserva no se cumple el mínimo exigido, aunque el documento señala que, el resto de la superficie destinada a SG-EL exigible (791,67 m²), se sustituirá por su valor en metálico, hecho conforme con los casos de sustitución permitidos en el artículo 49.b) del RG-LISTA.

Reserva de dotaciones locales.

En la misma D.T.3ª.1 del RG-LISTA, como se ha indicado en el punto anterior, se recoge el criterio para la reserva de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes. Esta reserva irá referida al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano donde se integra la ATU. Según el Anexo de definiciones incluido en el RG-LISTA, la zona de suelo urbano es: *“el ámbito sujeto a ordenación urbanística diferenciada que está integrado por los suelos urbanos que presenten unas características homogéneas por la configuración de su trama urbana, usos implantados, tipologías edificatorias, evolución histórica, problemática común u otras razones sustantivas análogas”*.

Por tanto, la zona de suelo urbano a considerar debe ser la zona delimitada por la AP-PGOU, y que comparte unas características homogéneas de edificabilidad (3,50 m²/m²) y densidad (270 viv/Ha).

En el apartado del documento sobre el cálculo del nivel de aprovechamiento dotacional existente y el resultante tras la AMU, no se ha justificado de donde procede el valor considerado de edificabilidad lucrativa (residencial). Sin embargo, si se multiplica la superficie total de la zona de suelo urbano contenida en la AP-PGOU y la edificabilidad que le otorga este instrumento, el valor de la edificabilidad lucrativa es mucho mayor que la considerada en el instrumento de ordenación detallada aquí informado, aunque las superficies de las dotaciones locales consideradas sí parecen coincidir con esta zona de suelo urbano de la AP-PGOU. Por esto, se debe justificar la procedencia del valor utilizado de edificabilidad lucrativa (317.030,16 m² residencial) y, de manera justificada, si se está corrigiendo el valor de edificabilidad que establece la AP-PGOU para la zona.

Hay que considerar que, en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegida, y conforme al artículo 3.2. que regulaba las determinaciones de las adaptaciones parciales de los PGOUs a las determinaciones de la LOUA, se indicaba que, entre ellas no estaba el cambiar la edificabilidad que el planeamiento general otorgaba a las distintas zonas de suelo urbano. Por esto, y sabiendo que la AP-PGOU de Granada, modificó los valores del PGOU-2001, se debe dejar justificar que, el valor de la edificabilidad global de la zona de suelo urbano, se corresponde con la otorgada por el PGOU-2001.

Se debe tener en cuenta que, el valor que se obtenga de este cálculo, tal y como se señala en la D.T.3ª.1 del RG-LISTA, será de aplicación para posteriores ATUs en la misma zona de suelo urbano; por lo que debe quedar justificado y recogido en este documento.

También hay que considerar que, conforme a lo indicado en la definición de nivel dotacional existente del Anexo del RG-LISTA, el sistema local de dotaciones al que se refiere está compuesto por aquellos que formen parte del dominio público y por los privados que se hayan ejecutado y se encuentren en uso.

A pesar de lo indicado anteriormente en este punto, se comprueba que, en el documento, se han realizado las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes, conforme a lo indicado en el artículo 49 y el 82.5 del RG-LISTA para AMU.

Página 10 de 14

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 10/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSXPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFS2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	11-11-2024/20:09:23	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 10 de 14

Pag. 10 de 14

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26	
Contiene 1 firma digital				
				Pag. 114 de 120

Pag. 114 de 120



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

En base al artículo 82.5 del RG-LISTA anteriormente mencionado, al nivel dotacional existente y teniendo en cuenta que el incremento poblacional es de 206 habitantes, resulta necesaria una reserva de dotaciones locales en el ámbito de 602,79 m²s. De esto, se cede una parcela de sistema local de espacio libre de 577,80 m²s, en continuidad con la zona verde de la parcela colindantes, y un local de equipamiento básico en la planta baja de la edificación, de 1.000 m². Ambas cesiones deben tener el carácter de dominio público y carecer de edificabilidad lucrativa, conforme a lo indicado en el artículo 49.2.a) del RG-LISTA.

Pese a que estas cesiones cumplen con la normativa de aplicación según los valores adoptados por el EO, se deberán revisar o recalcular los valores, si se modifican los de edificabilidad total de la zona de suelo urbano.

Observaciones:

Se debe justificar, dentro del cálculo del nivel dotacional de la zona de suelo urbano, el valor utilizado de edificabilidad lucrativa, de manera que quede, claramente descrita, la zona de suelo urbano utilizada, y si se está corrigiendo el valor de edificabilidad de la AP-PGOU para la zona. También se comprobará si la población considerada en este cálculo coincide con la existente en la zona de suelo urbano.

Se corregirán los valores de la edificabilidad lucrativa de todos los cálculos en caso de error, dejando constancia del nuevo valor del nivel dotacional obtenido tras la actuación, pues será de aplicación para posteriores ATUs en la misma zona de suelo urbano.

Se revisarán las superficies de las cesiones obligatorias si se corrige el valor de la edificabilidad lucrativa del cálculo del nivel dotacional existente.

Cesión de parcela lucrativa.

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

En el EO se indica que, en base al incremento de aprovechamiento urbanístico de la actuación que es de 6.064,02 u.a., y conforme al artículo 28.a) de la LISTA, se cede el 10% de esta cantidad, que corresponde con 606,40 u.a. En el documento se indica que esta cantidad se monetizará en su totalidad, según los parámetros que los servicios municipales establezcan.

Página 11 de 14

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 11/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIF4DQ21R508QKFS02		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA		11-11-2024/20:09:23
Contiene 1 firma digital			Pag. 11 de 14 

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL		10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			Pag. 115 de 120 



Normativa.

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

En el punto “5. Normativa y Ordenanzas” del EO se especifican las ordenanzas de aplicación al uso pormenorizado de “Residencial plurifamiliar en manzana cerrada” que se asigna a la parcela lucrativa, así como a las parcelas de dotaciones de SG-EL y de dotaciones locales de EL. Sin embargo, no se deben transcribir estas determinaciones, sino establecerse por remisión a las vigentes del PGOU, tal y como se ha hecho para las condiciones particulares de los Espacios Libres.

Sólo se deberá incluir esta ordenanza si está modificando determinaciones aplicables respecto a las contenidas en el PGOU para esta calificación.

Por tanto, debe aclararse si para establecer las condiciones urbanísticas de esta parcela, se remite a una calificación ya existente en el planeamiento general vigente en la totalidad de los parámetros que regula, o si se establece una nueva ordenanza de aplicación, en cuyo caso, esta modificación se deberá incluir como parte del objeto del instrumento de manera justificada, estableciendo una nueva nomenclatura para las calificaciones que se establezcan y su nueva normativa u ordenanza de aplicación, así como recogerse como tal en los documentos sustitutivos del planeamiento general (plano usos pormenorizados de NNSS).

Observaciones:

El Estudio de Ordenación deberá calificar las parcelas bien por remisión a ordenanzas ya definidas en el PGOU vigente, o bien, establecer ordenanzas específicas que deberán tener una denominación diferente a las que existen en el PGOU. El Estudio de Ordenación no debe regular de nuevo ni contradecir aspectos ya regulados por la Normativa del instrumento de ordenación urbanística general vigente en el municipio, como establece el artículo 90.3 del RG-LISTA.

Memoria Económica.

El instrumento contiene un punto denominado 4. *Memoria de Gestión y Ejecución*, dentro de él se incluyen los siguientes apartados:

- 4.1 Viabilidad económica de la actuación y
- 4.2 Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la AMU.

Conforme al artículo 85.1.a.4º del RG-LISTA, en la memoria económica de las ATU se deben atender a las especificaciones establecidas en el punto 3 de este mismo artículo. En él se indica que, para justificar la sostenibilidad y viabilidad económica de las ATU, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deben incluir una memoria de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica con el contenido descrito en dicho punto.

En la Memoria de Sostenibilidad Económica no se ha valorado el coste del mantenimiento de los suelos dotacionales públicos que se ceden al Ayuntamiento, a cuyo cargo pasarán tras la recepción de las obras, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las

Página 12 de 14

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 12/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFS2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	11-11-2024/20:09:23
Contiene 1 firma digital		



Pag. 12 de 14

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL
		10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital		



Pag. 116 de 120



actuaciones proporcionan. Deberá valorarse este coste de cara a analizar el impacto de la actuación de transformación urbanística en las haciendas públicas, como exige el artículo 62.1.a)4º de la LISTA y artículos 85.1.a)4º y 85.3 del RG-LISTA, de conformidad con el artículo 22.5 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.

Conforme a los deberes establecidos en el artículo 28. a) de la LISTA para las AMU, está la obligación de entregar a la administración actuante el 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico de la actuación. Según los cálculos realizados, este 10% supone una cesión de 606,30 u.a. que, en el punto 4.2 de la Memoria Económica, se indica que se monetizará.

Sin embargo, en este mismo punto se indica, bajo la justificación del artículo 28.a), que: “Se ceden para equipamiento básico local, 1.000 metros cuadrados de techo ubicados en la planta baja de la edificación a ejecutar en la parcela lucrativa resultante del Estudio de Ordenación”. No se debe confundir la cesión derivada del incremento de aprovechamiento de la AMU, que tendrá carácter lucrativo, con la que derivada del 28. b) de la LISTA y especificada en el 82.5 del RG, sobre la reserva de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes, que proviene del incremento de población o edificabilidad de la actuación, que no tendrá carácter lucrativo, como se señala en el artículo 49.2.a) del RG y que sería el caso de este local de 1.000 m² para equipamiento local básico.

Observaciones:

Deberá completarse la Memoria Económica con el contenido que exige en artículo 85.1.a.4º del RG-LISTA y que se desarrolla en el 85.3 del mismo.

Se debe eliminar la referencia al local de 1.000 m² destinado a equipamiento local básico de la planta baja de la edificación, de la justificación del artículo 28.a) de la LISTA que se recoge en el punto 4.2 de la Memoria Económica, por los motivos indicados anteriormente en este punto.

Documentos sustitutivos.

Se ha aportado plano sustitutivo de la Hoja n.º 15 del plano de “Calificación y Ordenación Física” del PGOU de Granada, en donde se ha incluido el cambio de calificación, uso pormenorizado y ordenación de la parcela objeto de este informe y propuesto por el nuevo instrumento, tal y como exige el artículo 121.2.a) del RG-LISTA.

Documentación.

En el apartado 3.4 de la Memoria de Ordenación se justifica que se han incluido todas las determinaciones exigidas a la ordenación detallada establecida en el EO conforme al artículo 92.2 del RG-LISTA. Sin embargo, al indicarse en el documento que no se planean nuevos trazados o modificación de las redes existentes de infraestructuras y servicios técnicos, sino que se servirá de estas, y dado el crecimiento poblacional que establece la actuación, se debe asegurar la suficiencia de estas redes especialmente, de las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones y todas aquellas que pudieran demandarse con la nueva actuación.

Respecto al punto f y g del artículo 78.2 del RG-LISTA, también justificados en el punto 3.4 de la Memoria de Ordenación, cabe señalar lo indicado anteriormente en el punto de “Normativa” de este informe, la normativa y ordenanzas que se establezcan para las calificaciones y usos pormenorizados establecidos en

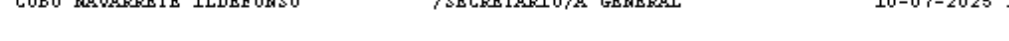
Página 13 de 14

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 13/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSXPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFS2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	11-11-2024/20:09:23	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 13 de 14

Pag. 13 de 14

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26	
Contiene 1 firma digital				
				Pag. 117 de 120

Pag. 117 de 120



el documento, no se deben transcribir sino establecerse por remisión a las vigentes del PGOU, tal y como se ha hecho para las condiciones particulares de los Espacios Libres.

Si se modifica la normativa u ordenanza de aplicación respecto a la establecida en el PGOU, se está creando una dispensa de la norma general, así que si existe modificación, esta se debería incluir como parte del objeto del instrumento de manera justificada, estableciendo una nueva nomenclatura para las calificaciones que se establezcan y su nueva normativa u ordenanza de aplicación.

Observaciones:

El instrumento debe completarse con lo indicado en este punto:

- suficiencia de las redes existentes para dar servicio a la nueva población propuesta y
- establecer la normativa y ordenanzas de aplicación a las calificaciones propuestas por remisión a las vigentes del PGOU o si se quieren modificar respecto a estas, establecer esto como objeto del instrumento, incluyendo, de manera justificada, nuevas calificaciones y su normativa u ordenanza de aplicación.

La Memoria de Ordenación debe incluir la justificación del cumplimiento de los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística del artículo 4 de la LISTA, como exige el 85.1.a).3º del RG-LISTA.

4. Programación de la Actuación de Mejora Urbana

El documento no establece la programación de la ATU del ámbito, siendo este uno de los objetos de los Estudios de Ordenación. Se deben incluir las fases y plazos en los que se prevé el desarrollo de la actuación de mejora urbana, como exige el artículo 92.2 del RG-LISTA.

Observaciones:

El Estudio de Ordenación debe incluir las determinaciones de programación que exige el artículo 92.1 y 92.2 del RG-LISTA.

D. CONCLUSIÓN.

Visto lo anterior, se informa FAVORABLEMENTE el “*Estudio de Ordenación para actuación de mejora urbana en c/Curro Cuchares, 2*”, aunque deberán subsanarse las deficiencias indicadas en los apartados de observaciones del presente informe.

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

Lo que se informa a los efectos oportunos,

EL DELEGADO TERRITORIAL

Fdo. Antonio Ayllón Moreno

Página 14 de 14

ANTONIO AYLLON MORENO		11/11/2024	PÁGINA 14/14
VERIFICACIÓN	BndJADVLNHJCS2VXWw7RQLNGSXPN2W	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Código seguro de verificación: 9SIFQ4DQ21R508QKFSD2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	SELLO ELECTRONICO - AYUNTAMIENTO DE GRANADA	11-11-2024/20:09:23	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 14 de 14

Pag. 14 de 14

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	10-07-2025 12:04:26
Contiene 1 firma digital			

Pag. 118 de 120

Pag. 118 de 120



MINISTERIO
DE DEFENSA

USO PUBLICO

SECRETARÍA DE ESTADO
DG. DE INFRAESTRUCTURA

SDG. PATRIMONIO

SDGPAT 5UPAT ZONAS

FIRMA ELECTRÓNICA MINISDEF-EC-WPG-PKI:
SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
Fernando Benito Del Val Esteban
FECHA DE LA FIRMA: 02/06/2025

MINISDEF-DIGENIN

FECHA DE REGISTRO (CET):

SALIDA

02/06/2025 13:25:32

D-OC-SE-340000-S-25-006714

ESCRITO - GEISER

S/REF. EXPTE. Nº 10600/2023

N/REF. 342-UZ/18-S24-017804

FECHA 02/06/2025

ASUNTO INFORME ESTUDIO DE ORDENACIÓN C/ CURRO CÚCHARES 2 TM GRANADA.

ANEXOS 1_1_solic_sub_inf_m_def_firma, 1_anexo Informe malog

DESTINATARIO AYUNTAMIENTO DE GRANADA, DELEGACIÓN DE URBANISMO OBRAS PÚBLICAS Y LICENCIAS [INTERESADO]

En relación con su solicitud de informe del "anexo", sobre el "Estudio de Ordenación para cambio de uso en C/ Curro Cúchares, nº 2" de ese municipio, se significa que el Estado Mayor del Ejército del Aire y del Espacio informa lo siguiente, que se cita literalmente:

"Por servidumbres aeronáuticas: Se remite informe de MALOG/DIN donde se señala que el proyecto del asunto, aunque afectado por las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Armilla (Granada), establecidas por Real Decreto 118/2019, de 1 de marzo, no vulnera las mismas.

Por zonas próximas de seguridad: El proyecto no se encuentra afectado.

Por infraestructuras: El proyecto no se encuentra afectado.

De acuerdo con lo expuesto, el Estado Mayor del Ejército del Aire y del Espacio no pone reparos para que se continúe con la tramitación del expediente del asunto."

En consecuencia, y en el ejercicio de las competencias previstas en el Real Decreto 205/2024, de 27 de febrero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Defensa, en relación con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se emite informe FAVORABLE a la citada solicitud.

EL CORONEL AUDITOR SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO

- Fernando Benito Del Val Esteban -

CORREO ELECTRÓNICO:

patrimonioidigenin@oc.mde.es

USO PUBLICO

Pº Castellana 109 planta 9ª
28071 MADRID
TEL: 916020625
FAX: 916020663

Código seguro de verificación: DSDDPM5Q1CR203R33RG5

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

10-07-2025 12:04:26

Contiene 1 firma
digital



Pag. 119 de 120



USO PUBLICO



Los datos de carácter personal que puedan aparecer en este escrito o sus anexos deberán ser tratados conforme a lo establecido en la legislación vigente en materia de Protección de Datos, debiendo ser empleados únicamente para la finalidad con que fueron comunicados y mantenidos durante no más tiempo del necesario para los fines del tratamiento.

USO PUBLICO

MINISTERIO
DE DEFENSA