



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

Expediente núm. 13459/2021– URBANISMO

Asunto: Innovación-Modificación puntual de la Ordenanza de aplicación del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y comunitario del PP Bola de Oro. (Expte. 13459/2021).

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 28 de abril de 2023.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1

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

18-05-2023 14:03:31

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 102





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA
EXPEDIENTE 13459-2021 URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 2 DICIEMBRE 2022.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General

Gustavo García-Villanova Zurita

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 1 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 2 de 102 

INNOVACIÓN por MODIFICACION PUNTUAL
de la ordenanza de aplicación
del CONJUNTO URBANO E6 SC
de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO
del PLAN PARCIAL BOLA DE ORO
del PLAN DE ORDENACIÓN URBANA BOLA DE ORO
de GRANADA

DOCUMENTO URBANÍSTICO para APROBACIÓN INICIAL

Firmado por ZURITA
POVEDANO EDUARDO -
***9035** el día

Firmado por MHEND-
OUHANA CABRERA
ELIAS OMAR - ***7820**

Firmado por ZURITA
SANCHEZ CARMEN -
***5027** el día
07/11/2022 con un

Promotor:

Redactor Director:

Parroquia San Gregorio Bético de Granada.

Eduardo Zurita Povedano, arquitecto.

Colaboradores: Carmen Zurita Sánchez, arquitecta.

Elías Mhend Cabrera, arquitecto.

Granada, octubre de 2022.

1

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 2 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 3 de 102



PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 3 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 4 de 102



MEMORIA	5
M 1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	7
M 1.1. ANTECEDENTES.	7
M 1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	7
M 2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PROPUESTO: INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO.	11
M 2.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	11
M 2.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	12
M 2.3. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	13
M 2.3.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.	13
M 2.3.2. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE PARTIDA.	13
M 2.3.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES.	16
M 2.3.4. NECESIDAD DE LA INNOVACIÓN.	18
M 2.3.5. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS A CONSIDERAR.	20
M 2.4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	27
M 2.4.1. CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN: MODIFICACIÓN PUNTUAL.	27
M 2.4.2. NATURALEZA DE LAS DETERMINACIONES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	29
M 2.4.3. ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL SELECCIONADA AL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL VIGENTE.	30
M 2.5. AFECCIONES A CONSIDERAR. INCIDENCIA DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL.	33
M 2.5.1. AFECCIONES TERRITORIALES.	33
M 2.5.2. AFECCIONES URBANÍSTICAS.	35
M 2.5.3. AFECCIONES AMBIENTALES.	36
M 2.5.4. OTRAS POSIBLES AFECCIONES SECTORIALES	38
M 2.5.5. SOBRE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	39
NORMATIVA. NUEVA ORDENANZA PROPUESTA.	49
N 1. PROPUESTA DE INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENANZA DE APLICACIÓN AL CONJUNTO URBANO E6 SC DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO EN EL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO.	51
N 1.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN ORIGINARIOS.	51
N 1.2. NUEVOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS.	52

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 4 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 5 de 102



PLANOS.

55

PLANO Nº 1. SITUACIÓN / ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

PLANO Nº 2. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA aprobado (extracto).
RÉGIMEN Y USOS DEL SUELO. CONJUNTO URBANO E6 SC.

PLANO Nº 3. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA aprobado (extracto).
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. CONJUNTO URBANO E6 SC.

PLANO Nº 4. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA aprobado (extracto).
ALINEACIÓN. CONJUNTO URBANO E6 SC.

PLANO Nº 5. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA. ORDENANZA DE
APLICACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL. CONJUNTO
URBANO E6 SC.

4

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 5 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 6 de 102



MEMORIA

5

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 6 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 7 de 102



PÁGINA SIN CONTENIDO

6

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 7 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 8 de 102



M 1. ANTECEDENTES Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

M 1.1. ANTECEDENTES.

El Plan Parcial de Bola de Oro -planeamiento de desarrollo de un sector de suelo clasificado en su momento como urbanizable-, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Granada con fecha 11 de julio de 1985 y publicado en el BOP de Granada nº 217 de 23 de septiembre de 1985. Dicho planeamiento, una vez aprobado, ejecutó su urbanización adquiriendo sus terrenos la condición de suelo urbano, tal y como aparecen en el PGOU de Granada aprobado definitivamente en enero de 2001 y actualmente vigente para el término municipal de Granada.

La innovación por modificación puntual que se tramita del citado Plan Parcial de Bola de Oro afecta exclusivamente a los parámetros urbanísticos del denominado CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC de dicho Plan Parcial.

M 1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La Innovación por Modificación Puntual a tramitar afecta al ámbito de actuación de la catastral con referencia 8529601VG4182G0001YS que corresponde el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro. Se trata de la manzana 85296 que coincide con una única parcela catastral 01, conforme consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro en octubre de 2020.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			PARCELA	
Localización: CM REAL DE LOS NEVEROS 50 18008 GRANADA (GRANADA)			Superficie gráfica: 3.594 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela construida sin división horizontal	
Clase: URBANO Uso principal: Religioso Superficie construida: 144 m ² Año construcción: 2013				
Construcción				
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²	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" Domingo, 25 de Octubre de 2020	
RELIGIOSO	0001	144		

Ficha catastral 8529601VG4182G0001YS tras consulta en la Sede Electrónica del Catastro realizada en octubre de 2020.

7

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			

Pag. 8 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 9 de 102

No obstante, dicha catastral está compuesta por dos solares: el cedido por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado*, situado más al sur y levante de la manzana reseñada; y otro colindante con el primero por su norte y poniente, destinados ambos a SIPS (Servicios de Interés Público y Social).

* De la superficie total identificada como CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC en el Plan Parcial Bola de Oro, conforme a documento de cesión de terrenos del Ayuntamiento de Granada a favor del Arzobispado de Granada, la superficie de la parcela destinada a la edificación de las instalaciones de la Parroquia de San Gregorio Bético, asciende a 2.340 m², habiéndose realizado levantamiento topográfico en su momento por parte del actual titular de esta parcela para proceder al vallado de la misma.

Los terrenos señalados como CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC en el Plan Parcial Bola de Oro tienen condición de solares, una vez que dicho Plan Parcial se aprobó definitivamente, se gestionó a través del correspondiente proyecto de compensación su parcelación definitiva, y se ejecutó su correspondiente urbanización, siendo recibida ésta por el Ayuntamiento de Granada. Cuenta el ámbito con infraestructuras urbanas de abastecimiento de agua, saneamiento y red eléctrica que permiten el conexionado a dichas redes de las futuras edificaciones, así como con acceso rodado y encintado de aceras de los viales de dominio y uso público que perimetran dichos terrenos, y alumbrado público.

En cuanto a los dos solares del mencionado CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC en el Plan Parcial Bola de Oro, debe señalarse:

- El situado más a sur y levante corresponde con la parcela cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para la construcción del equipamiento religioso de la Parroquia de San Gregorio Bético, que cuenta con una superficie de 2.340 m². Dicho solar aparece actualmente vallado conforme las alineaciones oficiales establecidas por el propio Plan Parcial respecto a los viarios denominados Camino de las Conejeras y Camino Real de los Neveros, habiéndose fijado el lindero con el solar colindante a oeste para alcanzar la extensión superficial señalada. En el interior de dicha parcela se encuentran actualmente un Centro de Transformación en superficie -de suministro a la urbanización de Bola de Oro-, una capilla y una carpa de uso religioso, ambas construidas con licencias provisionales otorgadas por el Ayuntamiento de Granada.



Construcciones en solar del CONJUNTO URBANO E6 propiedad del Arzobispado: a la derecha, CT de la urbanización; en primer plano, Capilla con licencia provisional; a la izquierda carpa de uso religioso con licencia provisional (foto octubre de 2019).

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 9 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 10 de 102



- El solar ubicado al norte y oeste del anteriormente descrito completa las previsiones de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO (SC) al que destina el Plan Parcial Bola de Oro al CONJUNTO URBANO E6. Cuenta con una superficie de 1.170 m², resultado de deducir de la total del citado CONJUNTO URBANO E6 -3.510 m² conforme a la ficha del Plan Parcial-, la del solar del que es titular el Arzobispado -como se ha indicado anteriormente, 2.340 m²-. En este segundo solar no hay nada construido, encontrándose además sin vallar.



Solar oeste del CONJUNTO URBANO E6 del Plan Parcial Bola de Oro, sin construcciones (foto octubre de 2019).

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 10 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 11 de 102

PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 11 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 12 de 102 

M 2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PROPUESTO: INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO.

M 2.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Actualmente, los terrenos afectados por la innovación cuentan con clasificación de suelo urbano consolidado como consecuencia del desarrollo y ejecución del Plan Parcial Bola de Oro del Plan de Ordenación Urbana Bola de Oro.

Concretamente, la innovación por modificación puntual que se tramita afecta exclusivamente a los terrenos del denominado CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, emplazado en el sureste de la ciudad de Granada, en la parte meridional del ámbito de dicho Plan Parcial. Estos terrenos se encuentran perimetrados por el Camino de los Neveros y el Camino de Las Conejeras. Ambos caminos constituyen las vías de acceso rodado conectadas con la trama urbana de la ciudad para el ámbito del Plan Parcial, y más concretamente, para el CONJUNTO URBANO E6 afectado por la modificación puntual.

Se trata de un suelo urbano consolidado por desarrollo de planeamiento, estando el ámbito urbanizado recepcionado por el Ayuntamiento de Granada. Componen el CONJUNTO URBANO E6 del Plan Parcial Bola de Oro, de superficie total 3.510 m², dos solares: el más meridional, cuyo titular, en virtud de una cesión municipal, es la Parroquia de San Gregorio Bético perteneciente al Arzobispado de Granada, cuenta con una superficie de 2.340 m², y su destino será de SIPS uso religioso (iglesia y dependencias parroquiales de San Gregorio Bético); el otro solar, al norte y poniente del anterior, sigue siendo de titularidad municipal, con uso o destino igualmente de SIPS, con una superficie de 1.170 m². La finalidad de la presente Modificación Puntual consiste en adecuar la ordenanza de aplicación del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro a las características que implica la edificación de equipamientos que pueden contar con elementos de carácter singular, respondiendo a tipos específicos (caso de iglesias, teatros, salas de espectáculos y/o reunión, etc.).

Debe señalarse que la Modificación Puntual que se tramita no supone cambio alguno en el uso, densidad y aprovechamiento urbanístico otorgado al CONJUNTO URBANO E6, manteniéndose la edificabilidad máxima otorgada por el Plan Parcial Bola de Oro.*

* El punto 1 de la disposición transitoria tercera de la vigente LISTA indica:

"Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento (...)

El presente documento de Modificación Puntual del CU E6 del Plan Parcial Bola de Oro, solicitó el inicio del procedimiento ambiental con anterioridad a la aprobación de la LISTA, pudiendo continuar su trámite conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma, es decir la GICA –previamente a las modificaciones introducidas en la misma con la aprobación de la citada LISTA-, y la LOUA como legislaciones de aplicación. Se recibió en el Ayuntamiento de Granada informe ambiental estratégico (IAE) con el que concluye la evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada, de fecha 3 de julio de 2022, donde se determina que "(...) la Innovación Puntual de la Ordenanza del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y Comunitario del Plan Parcial Bola de Oro **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico (...)"

11

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			

Pag. 12 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 13 de 102



Sin embargo, la singularidad propia de un edificio de equipamiento social y comunitario de uso religioso destinado a albergar una iglesia y sus dependencias parroquiales, así como de otras tipologías propias de usos de SIPS, conlleva la necesidad de contemplar condiciones paramétricas de ordenación que den cobertura a dichas tipologías, que no pueden ser desarrolladas adecuadamente con la mera aplicación de las regulaciones actualmente establecidas en la ordenanza de afección sobre el CONJUNTO URBANO E6 SC por el Plan Parcial Bola de Oro vigente.

En cuanto a los objetivos concretos para el CONJUNTO URBANO E6 SC del Plan Parcial Bola de Oro afectado por la presente Innovación por Modificación Puntual, podemos enumerar los siguientes:

- Posibilitar la realización de piezas y volúmenes singulares propios de tipologías de edificios dotacionales de y equipamientos singulares tales como iglesias, teatros, salas de espectáculos y reuniones, etc., donde aparecen elementos como torres de campanario, espacios de cruceros, cajas escénicas, salas de público, etc., cuya ocupación y altura rebasarían las máximas fijadas por la actual ordenanza de aplicación al CONJUNTO URBANO E6 del Plan Parcial Bola de Oro.
- Facilitar el consumo del aprovechamiento urbanístico otorgado al CONJUNTO URBANO E6 del Plan Parcial Bola de Oro mediante una mayor ocupación en planta para las edificaciones destinadas a SIPS a la regulada por la actual ordenanza de aplicación, al no ser propio de ciertas tipologías singulares la construcción de hasta tres plantas de piso con ocupación homogénea que es la que actualmente permite la ordenanza vigente de aplicación.
- Facilitar la libertad de posicionamiento en la parcela para los diferentes volúmenes a edificar destinados a SIPS en el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, reconociendo la singularidad propia de las edificaciones dotacionales de equipamientos a disponer.

M 2.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Se formula esta Modificación Puntual promovida por la PARROQUIA DE SAN GREGORIO BÉTICO de Granada, con CIF R-1800065-C. Dicha Parroquia pertenece al Arzobispado de Granada.*

* Es el Arzobispado de Granada propietario de una parcela clasificada como suelo urbano por desarrollo del Plan Parcial Bola de Oro del Plan de Ordenación Urbana de Bola de Oro -tras la cesión realizada a su favor por el Ayuntamiento de Granada para la construcción de la Parroquia de San Gregorio Bético-, incluida en el denominado Conjunto Urbano E6 SC de dicho Plan Parcial. En dicha parcela se prevé llevar a cabo la construcción de la IGLESIA Y DEPENDENCIAS PARROQUIALES DE LA PARROQUIA SAN GREGORIO BÉTICO DE GRANADA.

El presente documento tiene como Redactor Director al arquitecto D. Eduardo Zurita Povedano, colegiado nº 3009 del COA de Granada, con NIF 24.190.356-Z y domicilio profesional en C/ Lavadero de las Tablas, nº 7, 3º C, de Granada (DP 18002). Colaboran con el mismo los arquitectos Carmen Zurita Sánchez y Elías Mhend Cabrera, colegiados nº 5130 y nº 5131, respetivamente, del COA de Granada.

12

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 13 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 14 de 102



M 2.3. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

M 2.3.1. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

Como se ha señalado en el apartado 1.2 del presente documento, los terrenos objeto de la presente Innovación por Modificación Puntual corresponden a todos los suelos clasificados como urbanos y calificados como CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC en el Plan Parcial Bola de Oro.

El citado CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC en el Plan Parcial Bola de Oro corresponde con la catastral con referencia 8529601VG4182G0001YS. Se trata de la manzana 85296 que coincide con una única parcela catastral, conforme consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro en octubre de 2020.

No obstante, dicha catastral está compuesta por dos solares: el cedido por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado, y otro colindante con el primero por su poniente, destinados ambos a SIPS (Servicios de Interés Público y Social).

Las parcelas señaladas como CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC en el Plan Parcial Bola de Oro, tienen condición de solares, una vez que dicho Plan Parcial se aprobó definitivamente, se gestionó su parcelación definitiva, y se ejecutó su correspondiente urbanización, recibida ésta por el Ayuntamiento de Granada.

Cuentan con infraestructuras urbanas de abastecimiento de agua, saneamiento y dotación de energía eléctrica que permiten el conexionado a dichas redes de las futuras edificaciones, así como con acceso rodado y encintado de aceras de los viales de dominio y uso público que perimetran dichos terrenos, así como alumbrado público.

M 2.3.2. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE PARTIDA.

Los terrenos afectados por la presente Modificación Puntual cuentan en la actualidad con régimen urbanístico de suelo clasificado como urbano consolidado (LOUA)*, tras el desarrollo de un suelo urbanizable previo -sector desarrollado por el Plan Parcial Bola de Oro-, que cuenta con su gestión y urbanización concluidas, recibida ésta por el Ayuntamiento de Granada.

* El punto 1 de la disposición transitoria tercera de la vigente LISTA indica:

"Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento (...)

El presente documento de Modificación Puntual del CU E6 del Plan Parcial Bola de Oro, solicitó el inicio del procedimiento ambiental con anterioridad a la aprobación de la LISTA, pudiendo continuar su trámite conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma, es decir la GICA –previamente a las modificaciones introducidas en la misma con la aprobación de la citada LISTA-, y la LOUA como legislaciones de aplicación. Se recibió en el Ayuntamiento de Granada informe ambiental estratégico (IAE) con el que concluye la evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada, de fecha 3 de julio de 2022, donde se determina que "(...) la Innovación Puntual de la Ordenanza del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y Comunitario del Plan Parcial Bola de Oro no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico (...)"

13

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2	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 GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital	Pag. 14 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGE1	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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital	Pag. 15 de 102



La Modificación Puntual afectará a los terrenos incluidos en el denominado CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro.

En la normativa del Plan Parcial Bola de Oro aprobado, dentro de las denominadas "C. NORMAS DE EDIFICACIÓN", específicamente en su apartado "C.1. CONDICIONES DE LOS CONJUNTOS URBANOS", se señala:

"Se establecen, por tanto, las Normas Edificatorias, cuya referencia y definición espacial se expresan en el plano nº5 Estructura Urbana.

Para cada conjunto se establece así:

«Determinaciones obligatorias en todo caso.

En este apartado se incluyen, para el conjunto de referencia:

- Superficie total del conjunto (S_t).
- Superficie neta del conjunto (S_n) resultado de restar a la anterior las superficies destinadas a calles, plazas y áreas peatonales de cesión obligatoria incluidas en el mismo.
- Superficie máxima ocupada en planta por la Edificación (S_o), y sus coeficientes porcentuales en relación con las superficies total y neta.
- Edificabilidad máxima de conjunto expresada en m^2 construidos y los correspondientes coeficientes sobre las superficies anteriores.
- Alturas máximas de la edificación.
- Usos
- Componentes de la edificación propuesta en el plano nº 7 Diseño Urbano.

Estas determinaciones serán de obligado cumplimiento, incluso en los casos en que, por las razones que se establecen en el apartado Estudios de Detalle de estas ordenanzas, se eligiera esta vía de actuación. Servirán por tanto de referencia obligada para los mecanismos de valoración y de reparcelación que se establezcan en el Proyecto de Compensación.

«Definición de los modelos edificatorios propuestos en cada caso.

A este fin se relacionan los distintos edificios o manzanas que componen el conjunto, estableciéndose para cada uno de ellos los siguientes datos.

- Superficie de suelo afectado (S).
- Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta (S_o).
- Máxima superficie construida del edificio o manzana (S_e).
- Nº máximo de viviendas permitidas para el edificio o manzana.
- Superficie construida mínima destinada a usos comerciales, en P. Baja.
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento.

Se incluye también, para la mejor comprensión del ámbito a que se refieren las anteriores determinaciones, una planta del conjunto.

La ordenación pormenorizada actualmente vigente proviene del Plan Parcial Bola de Oro del Plan de Ordenación Urbana Bola de Oro, que determinó igualmente las correspondientes ordenanzas de aplicación. Los parámetros urbanísticos de aplicación para el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO fijados en el del Plan Parcial Bola de Oro, son los siguientes:

14

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 15 de 101

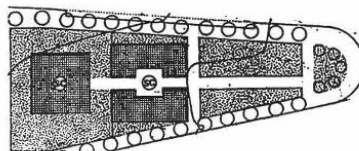


Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 16 de 102



PLAN DE ORDENACION URBANA
BOLA DE ORO

CONJUNTO URBANO E6



SUPERFICIES	St= 3.510 m2	Sn= 3.510 m2
OCUPACION	So= 900 m2	
EDIFICABILIDAD	Se= 2.700 m2 const.	Ce =(Se/St) = 0,77 m2/m2 Cen=(Se/Sn) = 0,77 m2/m2
ALTURA	3 P.	
USOS DOMINANTES	S.C. - Equipamiento Social y Comunitario	
COMPATIBLES	C.E.*	
ORDENACION PROPUESTA	.	

* Compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificación

79

Debe entenderse:

St - Superficie total.
Sn - Superficie neta.
So - Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta.
Se - Superficie edificable.

Ce - Coeficiente de edificabilidad.
Cen - Coeficiente de edificabilidad neta.

SC - Equipamiento Social y Comunitario.

CE - Conforme a las Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro, para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas, promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen. *

* En el caso que nos ocupa, la parcela situada más al este del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, fue cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para su destino a uso religioso (Parroquia de San Gregorio Bético).

15

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital	Pag. 16 de 101	



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital	Pag. 17 de 102	



M 2.3.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES.

ACCESOS RODADOS.

Los terrenos que conforman el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro se ubican en las estribaciones de mayor cota del ámbito del citado Plan Parcial, al suroeste del mismo. El acceso rodado a las mismas se realiza a través de dos viarios totalmente urbanizados: la denominada carretera de Las Conejeras -la cual enlaza con las tramas urbanas de la ciudad consolidada de los barrios del Camino Bajo de Huétor y zona de El Serrallo-; y el denominado Camino de los Neveros -antes calle Friburgo-, urbanizado con el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Ambos cuentan con aceras encintadas, diferenciadas en cota de las plataformas de tráfico rodado, donde se dispone el alumbrado público, de capacidad lumínica suficiente para asegurar la adecuada iluminación nocturna de los viales. Igualmente, los dos viarios cuentan además con zonas acondicionadas para aparcamiento en línea de vehículos, ubicadas alrededor de las parcelas que nos ocupan.



Viario del Camino de Las Conejeras con zonas habilitadas para aparcamiento de vehículos junto a los solares del ámbito de actuación afectado por la presente Innovación por Modificación Puntual.



Viario del Camino de Los Neveros con zonas habilitadas para aparcamiento de vehículos junto a los solares del ámbito de actuación afectado por la presente Innovación por Modificación Puntual.

16

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			



Pag. 17 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			



Pag. 18 de 102

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Con la ejecución del proyecto de urbanización del Plan Parcial Bola de Oro, recibidas las obras por el Ayuntamiento de Granada, las parcelas objeto de la presente Modificación Puntual cuentan con suministro de agua potable, gestionado por la compañía suministradora de la zona, EMASAGRA.

La acometida a la red se realizará por medio de conducción enterrada ejecutada con los materiales, dimensiones y características exigidos por la compañía suministradora, y el caudal actual de servicio se considera suficiente para satisfacer la demanda de las futuras actividades a implantar en las parcelas en cuestión.

RED DE SANEAMIENTO Y RECOGIDA DE PLUVIALES.

El sistema de infraestructuras para la recogida de aguas sucias y pluviales del ámbito fue ejecutado con la urbanización del Plan Parcial Bola de Oro, igualmente recibida por el Ayuntamiento de Granada, y se encuentra por sí mismo capacitado para gestionar la recogida de las aguas sucias y pluviales generadas por los usos a implantar en las parcelas que nos ocupan, que deberán resolver sus acometidas con los materiales, dimensiones y características fijadas por la compañía suministradora.

RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El Plan Parcial Bola de Oro previó y ejecutó en su ámbito 10 centros de transformación de 400 KV conectados a la red de media tensión. La localización, potencia y red de servicio de los mismos, contempladas en el correspondiente proyecto de urbanización recibido por el Ayuntamiento de Granada y convenientemente ejecutadas, se entienden suficientes para satisfacer la demanda eléctrica de los edificios e instalaciones previstos para el área.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

La urbanización desarrollada cuenta con instalación de alumbrado público, resuelta mediante luminarias de báculo alto curvo, que aseguran la adecuada iluminación de los recorridos peatonales de aceras y de los viales destinados a vehículos rodados.

OTRAS REDES: TELECOMUNICACIONES.

La Ley General de Telecomunicaciones, 9/2014, de 9 de mayo, establece en su artículo 34 la colaboración entre administraciones públicas en el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. En su artículo 36 se regula la previsión de infraestructuras de comunicaciones electrónicas en proyectos de urbanización y en obras civiles financiadas con recursos públicos.

No existe afección previsible sobre las redes de telecomunicaciones del ámbito como consecuencia de la innovación por modificación puntual propuesta. La Innovación por Modificación Puntual que se tramita no tiene como finalidad la creación de nuevas zonas urbanizables, ni contempla nuevas obras de urbanización, ya que las mismas fueron desarrolladas con su correspondiente proyecto de urbanización y una vez acabadas, fueron recibidas por el Ayuntamiento de Granada. Tampoco existe un cambio de uso urbanístico ni de usuarios previsto con la tramitación de la innovación.

17

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 18 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 19 de 102

Con la Innovación por Modificación Puntual se pretende exclusivamente innovar los parámetros urbanísticos que regulan las edificaciones a materializar en el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, sin aumento del aprovechamiento urbanístico. No hay modificación alguna de la urbanización ya ejecutada en dicho ámbito, ni en las demandas relacionadas con las telecomunicaciones, que no requerirán modificaciones en relación con las ya existentes.

M 2.3.4. NECESIDAD DE LA INNOVACIÓN.

Con la aprobación definitiva del Plan Urbano Bola de Oro y de su Plan Parcial Bola de Oro, se establecieron, en este último documento de planeamiento de desarrollo, los usos pormenorizados a implantar en los diferentes conjuntos urbanos y las correspondientes normativas y ordenanzas de aplicación a considerar en la materialización de los aprovechamientos urbanísticos otorgados.

En el caso del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC, los parámetros específicos fijados en las ordenanzas de aplicación del Plan Parcial Bola de Oro responden a un modelo de edificación que debe, para consumir el aprovechamiento, construir tres plantas de superficie construida equivalente agotando la ocupación máxima dada. Es decir, una tipología propia de edificios de equipamiento de uso administrativo, asistencial, sanitario o similares, que puedan desarrollar sus programas funcionales en las citadas tres plantas.

Por tanto, los parámetros urbanísticos fijados dan lugar a un tipo edificio sólo apropiado para determinados usos de equipamiento social y comunitario. Esta circunstancia es, en cierto modo, contradictoria con la compatibilidad de usos prevista en el propio Plan Parcial Bola de Oro. Así, en "C.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN" del mencionado Plan Parcial, en su apartado b) se establece:

"C.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN (...)

(...) b) **NORMAS DE COMPATIBILIDAD DE USOS.**

En los cuadros de especificaciones de la edificación se establece:

- **Uso dominante.** Es el uso principal a que se destinan las edificaciones incluidas en el conjunto de que se trate.

Los usos dominantes se clasifican así:

Residenciales.

V.P. Vivienda en edificios plurifamiliares.

V.U. Vivienda en parcelas unifamiliares

Equipamientos.

E.L. Espacio libre. Parque y jardines públicos.

P.D. Parque deportivo en instalaciones al aire libre o cubiertas.

C.D. Centro Docente. (Centro de E.G.B. Guarderías infantiles).

S.C. Equipamiento social y comunitario. En este apartado se incluyen toda clase de instalaciones incluidas en la categoría de Equipamiento Social del Reglamento de Planeamiento.

18

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 19 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 20 de 102 

- **Usos compatibles.** Los usos compatibles son aquéllos que, además del dominante, podrán incluirse en la edificación correspondiente.

A estos efectos se clasifican en los siguientes apartados: (...)

(...) **CE.- Compatibilidad de usos en suelo de equipamientos.**

Las parcelas destinadas a equipamientos con señalamiento específico de uso no podrán destinarse a otros fines. Pertenecen a esta categoría los Espacios libres, Parque deportivo y Centros Docentes.

Para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la Ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen."

Por tanto, en la normativa se reconoce la oportunidad de destinar las parcelas de equipamiento social y comunitario a diferentes destinos o usos dotacionales. En dicha estrategia se enmarca la cesión por parte del Ayuntamiento al Arzobispado de Granada para la construcción de las instalaciones correspondientes a la Parroquia de San Gregorio Bético en uno de los solares del ámbito de actuación de la presente innovación.

Sin embargo, y precisamente en la solución de tipos edilicios de carácter singular para ciertos usos propios de equipamientos comunitarios sociales y comunitarios, como puede ser una iglesia en el caso de uso religioso, o un teatro, o una sala de conferencias, o un recinto de celebración de espectáculos, en el caso de usos culturales, se producen dificultades o imposibilidades para la implantación de edificios dotacionales aplicando las determinaciones vigentes establecidas para el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO.

Piénsese en la imposibilidad de llevar a cabo los programas funcionales de estos edificios singulares - muchos de ellos desarrollados en dependencias de una sola planta con mayor altura destinadas a dobles o triples espacios, así como con presencia de volúmenes específicos icónicos en dichos inmuebles: torres de campanario y/o piezas de cruceros en el caso de las iglesias; cajas escénicas en el caso de teatros y salas de celebración de espectáculos públicos, etc.-, que no pueden atender los condicionantes de los parámetros urbanísticos establecidos desde el Plan Parcial Bola de Oro aprobado.

La singularidad que requieren dichos tipos edificatorios no podía solventarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle, como queda de manifiesto tanto por las competencias que la LOUA* otorgaba a dicha figura como por lo que se contempla para la misma en la propia normativa del Plan Parcial Bola de Oro, que expresamente indica en el punto "c" del apartado denominado "B.4.- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL." del Plan Parcial Bola de Oro:

"c ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- El Plan Parcial establece con carácter exhaustivo las determinaciones de volúmenes, alineaciones y rasantes para la totalidad de las manzanas edificables, siendo éstas preceptivas en el desarrollo de los proyectos de edificación.

2.- No obstante lo anterior, **podrán redactarse Estudios de Detalle con la exclusiva justificación de permitir desarrollar proyectos alternativos de edificación que tiendan a mejorar el resultado del diseño urbano.**

3.- De acuerdo a lo establecido en los Arts. 14 de la Ley del Suelo y 65 del Reglamento de Planeamiento, mediante Estudio de Detalle se podrá:

19

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			



Pag. 20 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			



Pag. 21 de 102

- Reajustar las rasantes establecidas en el presente Plan, cuando lo justifique la solución de arquitectura que se proponga y siempre de acuerdo a R.P. 65.3.
- Reordenar los volúmenes de acuerdo a las especificaciones que se establecen en las Normas de Edificación.

- 4.- La reordenación de la edificación que se proponga deberá ajustarse a las siguientes determinaciones:
- Los recintos en los que se podrán actuar mediante Estudio de Detalle corresponden a los conjuntos urbanos que se definen en las Normas de Edificación y cuya delimitación se expresa en el Plano de Estructura Urbana.
 - De acuerdo a lo establecido en R.P. 65.4. la reordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo, del nº de plantas ni de la superficie construida máxima señalada para el recinto de que se trate.
 - No podrán modificarse las disposiciones en cuanto a usos y su intensidad establecidas en las Normas de Edificación del Plan.
 - Deberán justificar su integración en la secuencia urbana a que pertenecen dentro del diseño de conjunto del barrio."

* El punto 1 de la disposición transitoria tercera de la vigente LISTA indica:

"Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento (...)

El presente documento de Modificación Puntual del CU E6 del Plan Parcial Bola de Oro, solicitó el inicio del procedimiento ambiental con anterioridad a la aprobación de la LISTA, pudiendo continuar su trámite conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma, es decir la GICA –previamente a las modificaciones introducidas en la misma con la aprobación de la citada LISTA-, y la LOUA como legislaciones de aplicación. Se recibió en el Ayuntamiento de Granada informe ambiental estratégico (IAE) con el que concluye la evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada, de fecha 3 de julio de 2022, donde se determina que "(...) la Innovación Puntual de la Ordenanza del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y Comunitario del Plan Parcial Bola de Oro **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico (...)"

Las limitaciones señaladas para los Estudios de Detalle, hace que las soluciones singulares que demandan los edificios antes citados no puedan, mediante dicha figura, alterar las condiciones de ocupación fijadas, ni rebasar, aunque sea en elementos puntuales y específicos, la altura máxima establecida en los parámetros urbanísticos de aplicación del Plan Parcial Bola de Oro.

Es necesario proceder a una Innovación por Modificación Puntual de los parámetros urbanísticos que regulan las actuaciones edificatorias del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, para con ello dar cobertura a edificaciones de carácter singular que se enmarcan en dicho uso pormenorizado.*

*Dicha Innovación por Modificación Puntual, en la alternativa de planeamiento que se selecciona, no alterará los valores de edificabilidad máxima, es decir de aprovechamiento urbanístico, otorgado al mencionado CONJUNTO URBANO E6 SC en el Plan Parcial Bola de Oro.

M 2.3.5. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS A CONSIDERAR.

DESCRIPCIÓN DE TRES ALTERNATIVAS.

Se procede a la consideración de tres alternativas posibles de planificación a estimar en el emplazamiento que nos ocupa, que serán identificadas como ALTERNATIVA 0, ALTERNATIVA 1 y ALTERNATIVA 2, y que a continuación se describen:

20

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			

Pag. 21 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 22 de 102

ALTERNATIVA 0

Se trataría de mantener el régimen urbanístico actualmente existente con sus actuales determinaciones, es decir, de no considerar la innovación en el ámbito afectado mediante la tramitación de la correspondiente modificación puntual.

Por tanto, las determinaciones a contemplar continuarían siendo las establecidas por la ordenanza de aplicación vigente del Plan Parcial Bola de Oro para el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC, a saber:

SUPERFICIE

S_t : 3.510 m².

S_n : 3.510 m².

No obstante, se tomará como valor definitivo el resultante de un levantamiento topográfico de los terrenos sobre el que se fije la alineación oficial con viario público.

OCUPACIÓN

S_o : 900 m².

EDIFICABILIDAD

S_e : 2.700 m²

Coefficientes de edificabilidad C_e y C_{en} de 0,77 m²/m².

ALTURA

3 plantas sobre rasante.

USOS

Dominantes: SC – Equipamiento social y comunitario.

Compatibles: CE (compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro)

Debe entenderse:

S_t - Superficie total.

S_n - Superficie neta.

S_o - Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta.

S_e - Superficie edificable.

C_e - Coeficiente de edificabilidad.

C_{en} - Coeficiente de edificabilidad neta.

SC- Equipamiento Social y Comunitario.

CE- Conforme a las Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro, para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas, promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen. *

* En el caso que nos ocupa, la parcela situada más al este del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, fue cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para su destino a uso religioso (Parroquia de San Gregorio Bético).

ALTERNATIVA 1

Con el objeto de otorgar una mayor y mejor cobertura a la edificación de cualquier inmueble destinado a uso de equipamiento social y comunitario, incluso aquéllos que demandan soluciones tipológicas, dada su especificidad de usos y funciones, con elementos singulares que

21

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 22 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 23 de 102 

requieren una mayor altura a la máxima permitida por la ordenanza vigente de aplicación, y/o un posicionamiento de sus volúmenes sobre la parcela diferente al fijado como obligatorio desde las determinaciones de la citada ordenanza, se propone una modificación de la ordenanza que regula la edificación para el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, que disponga:

SUPERFICIE

S_t : 3.510 m².

S_n : 3.510 m².

No obstante, se tomará como valor definitivo el resultante de un levantamiento topográfico de los terrenos sobre el que se fije la alineación oficial con viario público.

OCUPACIÓN

S_o : La ocupación máxima, para cualquiera de las plantas de la edificación, incluidas las que tienen carácter de semisótanos y/o sótanos, no podrá sobrepasar el 75% de la superficie neta de parcela. En ningún caso se superará la edificabilidad otorgada máxima.

La edificación podrá situarse libremente dentro de la parcela en cada una de sus plantas, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- Si la edificación se dispone totalmente aislada en la parcela en relación con la alineación oficial y los linderos medianeros a colindantes, deberá mantener retranqueos en relación con ellos que cumplan una distancia igual o mayor a la mitad de la altura de la edificación vinculada a los mismos, y nunca inferior a 3 m.
- No obstante, atendiendo a la singularidad tipológica del edificio destinado a equipamiento social y comunitario, podrá disponerse la edificación total o parcialmente sobre las alineaciones oficiales fijadas a los viales públicos por el Plan Parcial Bola de Oro, mediante la realización de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que deberá contemplar, en todo caso, las siguientes determinaciones:
 - La edificación respetará siempre un retranqueo mínimo a linderos de otras propiedades colindantes con un valor mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación vinculada a dicho lindero, y nunca inferior a 3 m.
 - Las plantas semisótano y/o sótano podrán disponerse libremente en relación con las plantas superiores situadas sobre rasante, sin superar en ningún caso la ocupación máxima establecida del 75% de la superficie de la parcela.

Las zonas de retranqueo de la edificación respecto de la de alineación oficial y de los linderos medianeros con colindantes, deberán contar con tratamientos propios de espacios libres de la edificación, pudiendo ubicarse elementos de comunicación abiertos tipo escaleras y/o rampas de acceso para salvar los desniveles de parcela.

EDIFICABILIDAD

S_e : La resultante de aplicar (multiplicando) los coeficientes de edificabilidad C_e y C_{en} para los valores de S_t y S_n , siendo los coeficientes de edificabilidad C_e y C_{en} de 0,77 m²/m².

ALTURA

Se establece un máximo de 3 plantas sobre rasante, con una altura máxima de 10,70 m sobre la rasante de medición de altura. Los edificios podrán, no obstante, atendiendo a su destino y tipo, reducir el número de plantas máximo fijado.

La anterior altura podrá rebasarse, de manera justificada, por elementos singulares propios de las tipologías edificatorias destinadas a usos dotacionales de equipamientos sociales y

22

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 23 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 24 de 102

comunitarios a implantar, tales como torres y cruceros de iglesias, cajas escénicas de teatros y edificios de celebración de espectáculos, o elementos singulares análogos. Para este caso, se tramitará, previamente a la obtención de licencia, un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes donde se determinen dichos elementos, justificando su ubicación y la necesidad de disposición para los mismos de una mayor altura. Estos elementos y/o volúmenes singulares no podrán superar en todo caso una altura máxima de 30 m.

USOS

Dominantes: SC – Equipamiento social y comunitario.

Compatibles: CE (compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro)

Debe entenderse:

S_t- Superficie total.

S_n- Superficie neta.

S_o- Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta.

S_e- Superficie edificable.

C_e- Coeficiente de edificabilidad.

C_{en}- Coeficiente de edificabilidad neta.

SC- Equipamiento Social y Comunitario.

CE- Conforme a las Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro, para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas, promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen. *

* En el caso que nos ocupa, la parcela situada más al este del CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, fue cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para su destino a uso religioso (Parroquia de San Gregorio Bético).

ALTERNATIVA 2

Se plantea una alternativa que contemple el aumento de la edificabilidad, de la altura máxima para toda la edificación a disponer, y permitir que la misma se sitúe libremente sobre la parcela en cada una de sus plantas, con un valor del 100% de ocupación máxima. De este modo, las determinaciones de la nueva ordenanza, a través igualmente de una modificación de la vigente ordenanza que regula la edificación para el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, dispondría:

SUPERFICIE

S_t : 3.510 m².

S_n: 3.510 m².

No obstante, se tomará como valor definitivo el resultante de un levantamiento topográfico de los terrenos sobre el que se fije la alineación oficial con viario público.

OCUPACIÓN

S_o: Se permite, para cualquiera de las plantas de la edificación una ocupación máxima del 100%, respetando siempre las alineaciones oficiales fijadas por el Plan Parcial Bola de Oro.

EDIFICABILIDAD

Se: La resultante de aplicar (multiplicando) los coeficientes de edificabilidad Ce y Cen para los valores de St y Sn, siendo los coeficientes de edificabilidad Ce y Cen de 1,00 m²/m².

ALTURA

Se establece un máximo de 4 plantas sobre rasante, con una altura máxima de 13,70 m sobre la misma. Los edificios podrán reducir el número máximo de plantas sobre rasante.

23

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 24 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 25 de 102 

USOS

Dominantes: SC – Equipamiento social y comunitario.

Compatibles: CE (compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro)

Debe entenderse:

S_t- Superficie total.

S_n- Superficie neta.

S_o- Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta.

S_e- Superficie edificable.

C_e- Coeficiente de edificabilidad.

C_{en}- Coeficiente de edificabilidad neta.

SC- Equipamiento Social y Comunitario.

CE- Conforme a las Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro, para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas, promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen. *

* En el caso que nos ocupa, la parcela situada más al este del CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, fue cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para su destino a uso religioso (Parroquia de San Gregorio Bético).

DISCUSIÓN URBANÍSTICA Y VALORACIÓN DE LAS TRES ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

DE LA ALTERNATIVA 0

Como se ha señalado, la aplicación de la normativa vigente impediría la ejecución de determinados tipos edilicios de equipamientos comunitarios que demandan por su funcionalidad y en atención a sus tipos, elementos y soluciones que no cumplirían las determinaciones vigentes de aplicación dictadas por el vigente Plan Parcial de Bola de Oro en el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC.

Por tanto, el mantenimiento del planeamiento vigente impediría la ejecución de determinados edificios, aquellos que requieren ciertos elementos singulares en altura y una ocupación de la parcela que no puede responder por razones tipológicas a las determinaciones urbanísticas que actualmente regulan la edificación en el citado CONJUNTO URBANO E6 del Plan Parcial Bola de Oro aprobado, lo cual sería contradictorio con el propósito señalado en la propia normativa del Plan Parcial, que señala la oportunidad de destinar las parcelas de equipamiento social y comunitario a diferentes destinos o usos dotacionales.

Por tanto, esta ALTERNATIVA 0 imposibilita poder ejecutar determinados tipos de edificios de uso de equipamiento social y comunitario sobre los terrenos que, en principio, el Plan Parcial Bola de Oro destinaba a tal fin, y con ello, llevar a efecto uno de los objetivos del mismo.

DE LA ALTERNATIVA 1

En el momento de la aprobación definitiva del Plan Urbano Bola de Oro y de su Plan Parcial Bola de Oro, se establecieron en este último documento de planeamiento de desarrollo, los usos pormenorizados a implantar en los diferentes conjuntos urbanos y las correspondientes normativas y ordenanzas de aplicación a considerar en la materialización de los aprovechamientos urbanísticos otorgados.

24

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 25 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 26 de 102 

En el caso del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC, los parámetros específicos fijados en las ordenanzas de aplicación del Plan Parcial Bola de Oro responden a un modelo de edificación que debe, para consumir el aprovechamiento, construir tres plantas de superficie construida equivalente agotando la ocupación máxima dada. Es decir, una tipología propia de edificios de equipamiento de uso administrativo, asistencial, sanitario o similares, que puedan desarrollar sus programas funcionales en las citadas tres plantas.

Por tanto, los parámetros urbanísticos fijados dan lugar a un tipo edificio sólo apropiado para determinados usos de equipamiento social y comunitario. Esta circunstancia es, en cierto modo, contradictoria con la compatibilidad de usos prevista en el propio Plan Parcial Bola de Oro. En "C.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.", donde se señala que "(...) **para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la Ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen.**"

Por tanto, en la normativa del propio Plan Parcial Bola de Oro aprobado se reconoce la oportunidad de destinar las parcelas de equipamiento social y comunitario a diferentes destinos o usos dotacionales.*

*En dicha estrategia se enmarca la cesión por parte del Ayuntamiento al Arzobispado de Granada para la construcción de las instalaciones correspondientes a la Parroquia de San Gregorio Bético.

Sin embargo, y precisamente en la solución de tipos edificios de carácter singular para ciertos usos propios de equipamientos comunitarios sociales y comunitarios, como puede ser una iglesia en el caso de uso religioso, o un teatro, o una sala de conferencias, o un recinto de celebración de espectáculos, en el caso de usos culturales, la aplicación de las determinaciones vigentes establecidas para el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO, lleva a la imposibilidad de llevar a cabo los programas funcionales de estos edificios singulares, pues muchos de estos tipos se desarrollan en un menor número de plantas, con espacios interiores que demandan dobles o triples alturas y elementos específicos de mayor altura: torres de campanario y/o piezas de cruceros en el caso de las iglesias; cajas escénicas en el caso de teatros y salas de celebración de espectáculos públicos.

La singularidad que requieren dichos tipos edificatorios no puede solventarse manteniendo las condiciones de regulación de la edificación establecidas para el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro aprobado y mediante la redacción de un Estudio de Detalle, como queda de manifiesto por las limitaciones de competencias que para esta figura establece la LOUA* y las que se contemplan para la misma en la propia normativa del Plan Parcial Bola de Oro.

* El punto 1 de la disposición transitoria tercera de la vigente LISTA indica:

"Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento (...)

El presente documento de Modificación Puntual del CU E6 del Plan Parcial Bola de Oro, solicitó el inicio del procedimiento ambiental con anterioridad a la aprobación de la LISTA, pudiendo continuar su trámite conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma, es decir la GICA –previamente a las modificaciones introducidas en la misma con la aprobación de la citada LISTA-, y la LOUA como legislaciones de aplicación. Se recibió en el Ayuntamiento de Granada informe ambiental estratégico (IAE) con el que concluye la evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada, de fecha 3 de julio de 2022, donde se determina que "(...) la Innovación Puntual de la Ordenanza del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y Comunitario del Plan Parcial Bola de Oro **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico (...)"

25

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2	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 GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital	Pag. 26 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGE1	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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital	Pag. 27 de 102



La ALTERNATIVA 1 propuesta permite, sin alterar la edificabilidad dada al CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, la edificación de inmuebles destinados a funciones propias de dicho uso que requieran responder a necesidades espaciales, de disposición en parcela y de alturas de determinados volúmenes propias de sus tipologías.

Se considera la ALTERNATIVA 1 la más adecuada, desde el punto de vista urbanístico, de entre las tres alternativas consideradas, para la consecución del objetivo propuesto por el Plan Parcial Bola de Oro de facultar la implantación de cualquier edificio destinado a equipamiento social y comunitario en el CONJUNTO URBANO E6 SC del mencionado Plan Parcial.

DE LA ALTERNATIVA 2

Esta alternativa implica un aumento de la edificabilidad otorgada en principio a los terrenos del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, lo que implicaría afecciones del aprovechamiento y de la edificabilidad a materializar sobre el mismo, que conllevarían un incremento la densidad edificatoria prevista del ámbito del Plan Parcial -aunque no supondría aumento del número de viviendas-, y con ello una afección no prevista sobre la producción de residuos durante su construcción.

En este sentido se alteraría un parámetro urbanístico de ordenación, la edificabilidad, que parece más adecuado mantener para no alterar el modelo previsto en el Plan Parcial Bola de Oro en cuanto a superficies máximas construidas. De otro lado, se debería analizar el incremento de aprovechamiento en este caso previsto y las afecciones que el mismo originaría a nivel territorial, urbanístico y ambiental.

Además, el aumento de la altura máxima de la edificación a 4 plantas y la liberalización de la ocupación sobre la parcela hasta un máximo del 100%, aunque permitiría que fuesen posibles algunos de los tipos edilicios que están impedidos por la vigente ordenanza de aplicación, no resolvería otras situaciones que igualmente pueden darse en determinados usos, caso de la necesidad de contemplar una mayor altura para determinados elementos funcionales de concretos usos de equipamientos sociales y comunitarios, caso de las torres de las iglesias, de determinadas torres de edificios de comunicaciones y/o radio difusión, cajas escénicas de teatros, etc.

Debe señalarse también que, en este caso, aunque la innovación se refiere a una determinación del Plan Parcial Bola de Oro, anterior en su aprobación al vigente PGOU de Granada, dicho porcentaje de ocupación rebasaría el establecido como máximo -75%- en el modelo de este último instrumento para usos de edificios de equipamientos comunitarios, permitiendo además la ocupación total de la parcela neta, que aunque en una mayoría de equipamientos sería improbable de observar en sus soluciones edilicias -por las necesidades de ventilación que requieren sus dependencias-, sí podría ser factible para algunos tipos que podrían colmar la parcela, lo que conllevaría a una alteración significativa del modelo de ocupación del ámbito que previó el Plan Parcial para este tipo de edificios, y para los modelos contemplados desde el PGOU vigente.

Por todo ello, y dadas las consideraciones antedichas, se considera esta ALTERNATIVA 2 de menor interés y peor valoración, desde el punto de vista urbanístico, que la ALTERNATIVA 1.

26

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 27 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 28 de 102



M 2.4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

M 2.4.1. CARÁCTER DE LA INNOVACIÓN: MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)*, dispone, en su artículo 36, el régimen de la innovación de la ordenación establecida en los instrumentos de planeamiento, que puede llevarse a cabo mediante su revisión o modificación.

* El punto 1 de la disposición transitoria tercera de la vigente LISTA indica:

"Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento (...)

El presente documento de Modificación Puntual del CU E6 del Plan Parcial Bola de Oro, solicitó el inicio del procedimiento ambiental con anterioridad a la aprobación de la LISTA, pudiendo continuar su trámite conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma, es decir la GICA –previamente a las modificaciones introducidas en la misma con la aprobación de la citada LISTA–, y la LOUA como legislaciones de aplicación. Se recibió en el Ayuntamiento de Granada informe ambiental estratégico (IAE) con el que concluye la evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada, de fecha 3 de julio de 2022, donde se determina que "(...) la Innovación Puntual de la Ordenanza del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y Comunitario del Plan Parcial Bola de Oro **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico (...)"

El artículo 37 se refiere a las revisiones del planeamiento y establece:

"Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez."

A su vez, el **artículo 38** de la LOUA dispone que:

"Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación."

El documento tiene, conforme a la alternativa seleccionada y de acuerdo a los anteriores preceptos, **el carácter de modificación**, regulada en el citado artículo 38. En efecto, su alcance se limita a una modificación de las determinaciones de los parámetros urbanísticos que regulan la edificación de los equipamientos sociales y comunitarios a materializar en el denominado CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro aprobado, sin alteración de las condiciones de aprovechamiento urbanístico otorgado al mismo.

La Innovación por Modificación Puntual planteada debe entenderse dentro de la voluntad de facilitar la ejecución de cualquier edificación encuadrable en los diferentes usos propios de equipamientos de tipo social y comunitario (SIPS), tal como expresamente se establece con la compatibilidad de usos prevista en el propio Plan Parcial Bola de Oro, en su punto "C.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN." Del mencionado Plan Parcial, en su apartado b), donde se establece:

27

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			

Pag. 28 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 29 de 102



"C.2.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

(...) b) **NORMAS DE COMPATIBILIDAD DE USOS.** (...)

En los cuadros de especificaciones de la edificación se establece:

- **Uso dominante.** Es el uso principal a que se destinan las edificaciones incluidas en el conjunto de que se trate.

Los usos dominantes se clasifican así:

Residenciales.

V.P. Vivienda en edificios plurifamiliares.
V.U. Vivienda en parcelas unifamiliares

Equipamientos.

E.L. Espacio libre. Parque y jardines públicos.
P.D. Parque deportivo en instalaciones al aire libre o cubiertas.
C.D. Centro Docente. (Centro de E.G.B. Guarderías infantiles).
S.C. Equipamiento social y comunitario. En este apartado se incluyen toda clase de instalaciones incluidas en la categoría de Equipamiento Social del Reglamento de Planeamiento.

- **Usos compatibles.** Los usos compatibles son aquéllos que, además del dominante, podrán incluirse en la edificación correspondiente.

A estos efectos se clasifican en los siguientes apartados: (...)

(...) **CE.- Compatibilidad de usos en suelo de equipamientos.**

Las parcelas destinadas a equipamientos con señalamiento específico de uso no podrán destinarse a otros fines. Pertenecen a esta categoría los Espacios libres, Parque deportivo y Centros Docentes.

Para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la Ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen."

De este modo, la Innovación por Modificación Puntual que se tramita, a través del establecimiento de nuevos parámetros urbanísticos sin aumentar la edificabilidad máxima otorgada al CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro aprobado, permitirá que cualquier edificación propia de un SIPS pueda alzarse en el mismo, atendiendo a las características tipológicas demandadas por dichos usos dotacionales de la edificación.

Por tanto, queda justificado el interés general que atiende la presente innovación por modificación puntual de la ordenanza de aplicación del CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, al ampliar, mediante los nuevos parámetros urbanísticos que establece para el mismo, las posibilidades de implantación de cualquier tipo de edificios de equipamiento social y comunitario en dicho ámbito, evitando así la imposibilidad de construcción de ciertas tipologías singulares que se producen con las determinaciones vigentes.

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 29 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 30 de 102



M 2.4.2. NATURALEZA DE LAS DETERMINACIONES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El artículo 10 de la LOUA establece la distinción entre la ordenación estructural del término municipal, definida por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, y las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada.

Entre las determinaciones de carácter estructural para el suelo urbano se encuentran “(...) los usos y edificabilidades globales para sus distintas zonas, así como sus respectivos niveles de densidad (...)”

Aunque el artículo 10 de la LOUA* señala entre las determinaciones pormenorizadas preceptivas que deben contener los Planes Generales en suelo urbano está “(...) la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo (...)”, **en el caso que nos ocupa, los terrenos del CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO, cuentan con un régimen urbanístico, por desarrollo del Plan Parcial Bola de Oro, de suelo urbano, y las determinaciones pormenorizadas vienen dadas por el citado Plan Parcial Bola de Oro, y las ordenanzas de edificación establecidas desde dicho Plan Parcial legitiman directamente la actividad de ejecución edilicia.**

* El punto 1 de la disposición transitoria tercera de la vigente LISTA indica:

“Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento (...)

El presente documento de Modificación Puntual del CU E6 del Plan Parcial Bola de Oro, solicitó el inicio del procedimiento ambiental con anterioridad a la aprobación de la LISTA, pudiendo continuar su trámite conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma, es decir la GICA –previamente a las modificaciones introducidas en la misma con la aprobación de la citada LISTA-, y la LOUA como legislaciones de aplicación. Se recibió en el Ayuntamiento de Granada informe ambiental estratégico (IAE) con el que concluye la evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada, de fecha 3 de julio de 2022, donde se determina que “(...) la Innovación Puntual de la Ordenanza del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y Comunitario del Plan Parcial Bola de Oro **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico (...)**”

A la luz de estos preceptos, **la presente Innovación por Modificación Puntual del planeamiento, conforme a la alternativa elegida, afecta únicamente a la ordenación pormenorizada dada por el Plan Parcial.** En efecto, no afecta a usos o edificabilidades globales, ni a la densidad máxima de vivienda, que quedan sin afección alguna. Se trata de proceder a una modificación de los parámetros urbanísticos regulatorios de la edificación en el denominado CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, que faculte la materialización de edificios dotacionales de carácter singular.

En ningún caso, los nuevos parámetros urbanísticos propiciados por la alternativa elegida para la presente Innovación por Modificación Puntual supondrán, de forma directa o indirecta, alteración del régimen urbanístico de suelo urbano consolidado que corresponde al CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC por el Plan Parcial Bola de Oro, ni incremento alguno del aprovechamiento urbanístico ni la edificabilidad máxima otorgada a dicho CONJUNTO URBANO E6 en el citado Plan Parcial.

29

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 30 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 31 de 102 

M 2.4.3. ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL SELECCIONADA AL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL VIGENTE.

ADECUACIÓN A LOS OBJETIVOS DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS EN EL VIGENTE PGOU DE GRANADA.

Como se ha señalado, la Modificación Puntual, conforme a la alternativa elegida, afecta a la ordenación pormenorizada fijada en su momento por el Plan Parcial Bola de Oro para el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO.

Los nuevos parámetros urbanísticos propuestos por la alternativa elegida de Innovación por Modificación Puntual para dicho CONJUNTO URBANO E6 SC del citado Plan Parcial Bola de Oro, además de no producir incremento alguno de la edificabilidad máxima otorgada para este ámbito en el instrumento de desarrollo, procuran adaptarse a los criterios y objetivos principales señalados para la calificación de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO por el vigente PGOU de Granada, aprobado definitivamente en enero de 2001.

De este modo, la **Innovación por Modificación Puntual propuesta, conforme a la alternativa elegida, se adecua a los objetivos fijados en la ordenanza de aplicación de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO** en el vigente PGOU de Granada. Ésta establece en el artículo 7.20.2.2 y 7.20.2.3:

“(…) 2.- Las intervenciones sobre parcelas calificadas de equipamiento comunitario aisladas, o en parcelas calificadas de equipamiento comunitario integradas en una unidad morfológica superior –manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto del presente Título, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares (...)

(...) 3.- No obstante, para las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario, en las que por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana (...)

En este sentido, la Innovación por Modificación Puntual que se propone, con la alternativa elegida actuando sobre el ámbito del CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO el Plan Parcial Bola de Oro aprobado, conlleva una alteración de las condiciones de ocupación y altura definidas en la ordenanza de aplicación establecida en principio para dicho CONJUNTO URBANO E6 SC, atendiendo a las características propias de algunas de las tipologías de equipamientos social y comunitarios que puedan implantarse, considerando con ello la singularidad de las soluciones vinculadas a sus específicos requerimientos funcionales. En ningún caso, las nuevas condiciones propuestas suponen alteración de la edificabilidad máxima otorgada por el Plan Parcial Bola de Oro aprobado al citado CONJUNTO URBANO E6 SC,

30

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 31 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 32 de 102



estableciéndose la figura de un Estudio de Detalle para la fijación precisa de la ocupación de los volúmenes propuestos y de la posición y altura de los elementos que superen la altura máxima por requerimientos de tipo funcional.

SOBRE EL NUEVO LÍMITE DE OCUPACIÓN ESTABLECIDO.

De otra parte, los valores establecidos **para el caso de la ocupación** se adecuan, con los nuevos parámetros urbanísticos propuestos, con el valor máximo correspondiente a la regulación contenida en el articulado de las edificaciones residenciales plurifamiliares en tipología abierta. Se transcribe el artículo 7.13.5 del vigente PGOU de Granada, donde en sus apartados 1 y 2 se dispone:

“Artículo 7.13.5.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento, 50%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación (...)

Además, se observa lo dispuesto en el artículo 7.20.3 que hace referencia, a su vez, a lo indicado en el artículo 7.13.14 sobre la posibilidad de contemplar tipologías mixtas. Se transcriben literalmente dichos artículos destacando los aspectos que se toman de referencia en la presente innovación:

“(...) Artículo 7.20.3.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de intervenciones sobre parcelas con calificación de equipamiento comunitario asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.14 de la presente normativa (...)

(...) Artículo 7.13.14.- Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

1.- Al objeto de fomentar los ensayos tipológicos en nuevos asentamientos, se permite la evolución de la presente tipología de bloque abierto hacia tipologías mixtas, que para edificios de seis o más plantas, pueden ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) de las dos primeras plantas de la edificación, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a) No podrá superarse la edificabilidad máxima, que será la indicada para bloque abierto en el presente capítulo.*
- b) Se deberá cumplir que la separación con los edificios colindantes es siempre superior a la semisuma de las alturas de las piezas de edificación más cercanas.*
- c) No podrá superarse las dimensiones máximas de la edificación establecidas para bloque abierto en el presente capítulo.*
- d) El uso de las dos plantas primeras cuando ocupen el setenta y cinco por ciento (75%), deberá ser distinto al de vivienda.*
- e) No se afecte a derechos civiles de luces o ventilación que tengan fincas colindantes.*

2.- En todo caso, dichas actuaciones se autorizarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, donde queden justificadas las circunstancias de la intervención de carácter singular.

3.- No se admiten este tipo de actuaciones en los ámbitos afectados por perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección).

31

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			



Pag. 32 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			



Pag. 33 de 102

Atendiendo a lo anteriormente dicho, para facilitar la implantación de diferentes tipologías de edificios en el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, se establece como límite máximo a considerar para la ocupación máxima de parcela un valor del 75% para cualquier planta, no pudiendo en caso alguno superarse la edificabilidad otorgada al mencionado CONJUNTO URBANO E6 SC en dicho Plan Parcial, y dejando libertad de disposición de la edificación en sus diversas plantas.

SOBRE LA ALTURA DE ELEMENTOS SINGULARES A CONTEMPLAR.

Adecuándose a lo señalado en el artículo 7.20.2.3 del vigente PGOU de Granada, ya anteriormente referido, podrá rebasarse la altura máxima en la nueva ordenanza reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro que se contempla en la alternativa elegida para la Innovación por Modificación Puntual, mediante la redacción de un Estudio de Detalle, donde se justifique la necesidad de contemplar un valor mayor para determinados elementos y/o volúmenes singulares de la tipología edificatoria de equipamiento comunitario que se pretenda implantar, no pudiendo en ningún caso rebasarse los 30 m de altura máxima para los mismos.

SOBRE LA DISPOSICIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS VOLÚMENES EDIFICADOS EN LA PARCELA.

Dada la especificidad de los tipos a implantar, la alternativa elegida para la Innovación por Modificación Puntual permite la libertad de disposición de las piezas construidas, cualquiera que sea la ubicación de la planta a considerar, debiendo en todo caso **determinarse la disposición definitiva de los diferentes volúmenes mediante un Estudio de Detalle**, que respetará:

- El porcentaje máximo de ocupación para cualquier planta que se considere, incluidas las semisótano o sótano, que no podrá rebasar el 75% fijado, pudiendo disponerse cada planta con total libertad de ubicación sobre la parcela.
- La edificación se dispondrá con libertad de ubicación en la parcela, aunque deberá respetar los siguientes límites:
 - La alineación oficial establecida en el Plan Parcial Bola de Oro nunca podrá ser rebasada por la edificación, aunque ésta podrá ubicarse parcial o totalmente sobre la misma.
 - Deberá respetarse en todo caso el retranqueo mínimo fijado de separación a otras propiedades colindantes en la nueva ordenanza de aplicación.

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 33 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 34 de 102



M 2.5. AFECCIONES A CONSIDERAR. INCIDENCIA DE LA INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA.

M 2.5.1. AFECCIONES TERRITORIALES.

En este apartado se comprueba la coherencia entre lo establecido en los objetivos de la Innovación por Modificación puntual que se tramita, conforme a la alternativa elegida, y los de los diferentes planes territoriales de afección. Se pretende, por tanto, hacer una relación de todos aquellos planes supramunicipales para conocer a qué nivel y con qué grado de implicación la Innovación por Modificación Puntual que se tramita puede incidir sobre ellos.

EN RELACIÓN CON EL POTA.

El **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, es un instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz, constituyendo el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones que influyan en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general.

Se justifican el grado de incidencia sobre las afecciones territoriales en relación con cada una de las determinaciones del vigente POTA:

SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

Conforme a las determinaciones del POTA que establecen una serie de prescripciones, contenidas en la Norma 43 y ss., se analizan:

A. Modelo territorial y urbano

Dado el objeto de la propuesta de Innovación por Modificación Puntual, conforme a la alternativa elegida, que afecta a un planeamiento de desarrollo como es el Plan Parcial Bola de Oro, y que la naturaleza de dicha Innovación es exclusivamente la modificación de parámetros reguladores de la edificación, sin afección sobre el uso ni el aprovechamiento de los terrenos, no existe afección al modelo territorial ni al urbano.

B. Justificación de los crecimientos propuestos

Dado el objeto de la Innovación por Modificación Puntual y la naturaleza de sus determinaciones, conforme a la alternativa elegida, al no aumentarse la edificabilidad máxima otorgada al CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC por el Plan Parcial Bola de Oro, no es pertinente el análisis sobre la extensión del crecimiento, al no producirse alteración alguna en este concepto sobre la edificabilidad a materializar en el ámbito de actuación afectado del Plan Parcial aprobado y desarrollado.

SISTEMAS DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

La propuesta del Plan Parcial Bola de Oro y su posterior urbanización desarrolló y ejecutó por completo el sistema viario de este ámbito, así como su conexión con la trama urbana de la zona. El proyecto de urbanización de dichas obras, ya ejecutado, ha facultado los

33

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 34 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 35 de 102



accesos rodado y peatonal existentes al CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro.

La Innovación por Modificación Puntual que se tramita no supone afección alguna al sistema de comunicaciones ya establecido, ejecutado y en funcionamiento.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

Dado el objeto de la Innovación por Modificación Puntual a tramitar, que exclusivamente supone una modificación de los parámetros urbanísticos de ocupación y reguladores de la edificación en el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, sin aumento del aprovechamiento urbanístico otorgado, no se precisa disponer espacios libres locales añadidos a los ya previstos por el Plan Parcial Bola de Oro aprobado (SLEL), ni nuevos sistemas generales de espacios libres (SGEL)

ORDENACIÓN DE USOS PRODUCTIVOS DE BASE URBANA.

Por el objeto de la Innovación por Modificación Puntual que se tramita, y la naturaleza de sus determinaciones, que exclusivamente supone una modificación de los parámetros urbanísticos de ocupación y reguladores de la edificación en el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, manteniendo el uso de equipamiento social y comunitario previsto, y sin aumento del aprovechamiento urbanístico otorgado, no es precisa la justificación de este apartado.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS.

La urbanización del Plan Parcial Bola de Oro desarrolló por completo las infraestructuras y servicios básicos públicos del ámbito, habiendo sido todos ellos recepcionados por la administración local. Por tanto, en la actualidad se dispone de los diferentes servicios de infraestructura precisos, con capacidad suficiente y que ya han sido implantados con las extensiones precisas desde las redes públicas disponibles.

PROTECCIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES.

Los terrenos objeto de la presente Innovación por Modificación Puntual no están afectados por protección de ningún tipo o grado, ya sea de carácter medioambiental, patrimonial, histórico, etc.

EN RELACIÓN CON EL POTAUG.

El Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG) fue aprobado por Decreto 244/1999, de 27 de diciembre (BOJA nº 37 de 28 de marzo de 2000). En el mismo se establecían las bases del modelo territorial de ordenación del área metropolitana de Granada compuesta por 32 municipios, entre ellos el de Granada, fijando igualmente las zonas de suelo no urbanizable afectadas de diversas protecciones y los elementos inmuebles y ámbitos de valor patrimonial a proteger, estableciendo igualmente una estrategia de infraestructuras territoriales en relación con la movilidad del territorio.

Cabe afirmar que con esta Innovación por Modificación Puntual de la ordenanza de aplicación en el

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 35 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 36 de 102



CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro no se produce incremento alguno de la delimitación de los actuales terrenos clasificados como urbanos en el planeamiento vigente, ni se afecta al sistema de circulación de carácter territorial aprobado en el vigente POTAug de Granada, pues al mantenerse el uso de equipamiento comunitario ya previsto sin aumento del aprovechamiento urbanístico, no existirá aumento alguno del tráfico rodado previsto en las vías de acceso que circundan al CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro. Tampoco supone la modificación una nueva demanda de equipamientos, infraestructuras o servicios municipales, ya que las actuales infraestructuras satisfacen plenamente las futuras edificaciones a construir.

CONCLUSIONES EN RELACIÓN CON LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

La Innovación por Modificación Puntual propuesta no se trata de un Plan ni de una Actuación Singular con Incidencia en la Ordenación del Territorio, ni en el ámbito delimitado por el POTAug ni en el de la Comunidad Autónoma que regula el POTA.

Se trata de una innovación de la planificación urbana de efecto limitado, destinada a facilitar la implantación de cualquiera de los tipos singulares destinados a equipamientos comunitarios y sociales en el ámbito del CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro de Granada. El uso de la parcela estaba ya fijado para destino de equipamientos comunitario y social en el Plan Parcial Bola de Oro aprobado en 1985, pretendiéndose mediante la Innovación por Modificación Puntual que se tramita la flexibilización de las determinaciones de la ordenanza de aplicación que permitirá la implantación de edificios dotacionales singulares que requieren condiciones diferentes a las determinadas en principio por la ordenanza en su momento aprobada en el citado Plan Parcial Bola de Oro para el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SOCIAL.

La presente Innovación por Modificación Puntual no implica ni cambio de uso ni un aumento en la edificabilidad o aprovechamiento urbanístico para el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, ni con carácter general ni en el ámbito donde se sitúa, persiguiendo, en todo caso, una mejor integración de las edificaciones a implantar en los solares existentes para facultar la ejecución de cualquier tipo de servicio de interés público y social, lo que en cualquier caso resulta a favor de lo establecido entre los objetivos tanto del POTA como del POTAug.

Esta Innovación por Modificación Puntual tendrá, por tanto, nula incidencia territorial, pues a nivel urbanístico tan sólo supone una flexibilización, mediante la modificación de los parámetros urbanísticos, de la regulación de la edificación en el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, sin aumento de la edificabilidad máxima otorgada al mismo.

M 2.5.2. AFECCIONES URBANÍSTICAS.

La Innovación por Modificación Puntual que se pretende tramitar, conforme a la alternativa elegida, es compatible con el mantenimiento del régimen urbanístico vigente de aplicación en el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, al no suponer alteración de la clasificación del suelo, urbano consolidado conforme a la LOUA*, ni del aprovechamiento urbanístico fijado con el parámetro de edificabilidad máxima otorgado a dicho CONJUNTO URBANO E6 SC en la ordenación aprobada por el Plan Parcial Bola de Oro vigente, que se mantendrá en el valor de 0,77 m²/m².

35

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 36 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 37 de 102 

* El punto 1 de la disposición transitoria tercera de la vigente LISTA indica:

"Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento (...)

El presente documento de Modificación Puntual del CU E6 del Plan Parcial Bola de Oro, solicitó el inicio del procedimiento ambiental con anterioridad a la aprobación de la LISTA, pudiendo continuar su trámite conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma, es decir la GICA –previamente a las modificaciones introducidas en la misma con la aprobación de la citada LISTA-, y la LOUA como legislaciones de aplicación. Se recibió en el Ayuntamiento de Granada informe ambiental estratégico (IAE) con el que concluye la evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada, de fecha 3 de julio de 2022, donde se determina que "(...) la Innovación Puntual de la Ordenanza del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y Comunitario del Plan Parcial Bola de Oro **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico (...)"

Por tanto, no se afectan parámetros urbanísticos fundamentales del modelo urbanístico propuesto en su momento por el Plan Parcial Bola de Oro aprobado. De otro lado, la alternativa seleccionada para la Innovación por Modificación Puntual, prevé la tramitación de un Estudio de Detalle, sometido a proceso de información y participación pública, como procedimiento de control urbanístico de las singularidades a contemplar para la edificación de determinados tipos de equipamientos comunitarios que requieran una singular disposición en planta -ocupación- y una previsión de mayor altura para algunos de sus elementos o volúmenes derivado de las invariantes de sus tipos específicos, preservando en todo caso los derechos de terceros, caso de las fincas colindantes.

M 2.5.3. AFECCIONES AMBIENTALES.

Se analizan las incidencias ambientales de carácter general relacionadas con la Modificación Puntual propuesta.*

* Junto a las consideraciones contenidas en este punto, habrá de considerarse el estudio ambiental específico que se incluye en el Documento Ambiental Estratégico.

EN RELACIÓN CON LA ESTRATEGIA ANDALUZA DE SOSTENIBILIDAD URBANA.

La **ESTRATEGIA ANDALUZA DE SOSTENIBILIDAD URBANA** es actualmente la referencia marco de las políticas encaminadas a la consecución del desarrollo sostenible en Andalucía.

Esta Estrategia tiene por objetivo principal la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas con mayor implicación en los procesos de desarrollo urbano, tales como la ordenación territorial, la urbanística, la planificación y gestión de la movilidad, el uso que nuestras ciudades hacen de los recursos naturales y energéticos, los cuales constituyen elementos claves en la construcción de la ciudad sostenible.

Los objetivos que establece esta estrategia son los que a continuación se detallan:

- Promover el modelo de ciudad compacta, diversa, eficiente y cohesionada socialmente.
- Uso razonable y sostenible de recursos.
- Mejorar la calidad urbana y la calidad de vida de la ciudadanía.
- Cumplimiento de los objetivos de emisión fijados en los diferentes protocolos y acuerdos internacionales, así como en el PAAC.

36

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			



Pag. 37 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			



Pag. 38 de 102

- Ofrecer criterios de sostenibilidad a las políticas sectoriales para incorporarlos a través de instrumentos normativos, de desarrollo o estratégicos.
- Impulsar una nueva cultura de la movilidad y accesibilidad.

La alternativa elegida para la presente Innovación por Modificación Puntual que se tramita, al tener como objetivo exclusivamente facultar una flexibilización de ciertos parámetros urbanísticos de regulación de la posición y altura de la edificación a contemplar para el CONJUNTO URBANO E6 SC del EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SOCIAL del Plan Parcial Bola de Oro, y de esta manera hacer posible la construcción de edificios singulares destinados a usos dotacionales de equipamientos comunitarios, no afecta negativamente a los objetivos antes señalados:

- No supone afección negativa sobre el modelo de ciudad fijado por el PGOU de Granada, aprobado definitivamente en enero de 2001, ni degrada la diversidad, eficiencia y cohesión social.
- No presenta afecciones negativas en cuanto al uso de los recursos ya previstos en su momento por la ordenación determinada por el Plan Parcial Bola de Oro.
- Implica una mejora de la calidad urbana y de vida de la ciudadanía, al facultar la implementación de cualquiera de los tipos de edificios de uso de equipamiento comunitario que cumplen las previsiones de servicios de interés público y social realizadas en su momento por el Plan Parcial Bola de Oro.
- No supone aumento de emisiones, debiendo no obstante sus residuos contar con la adecuada gestión que deberá considerarse en los correspondientes proyectos de ejecución de las edificaciones a construir.
- No implica afecciones negativas en relación con lo previsto en las políticas y estrategias de sostenibilidad que provengan de políticas sectoriales, instrumentos normativos, de desarrollo o de gestión.
- No supone afecciones negativas sobre la accesibilidad y la movilidad previstas para el CONJUNTO URBANO E6 SC del EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SOCIAL del Plan Parcial Bola de Oro, ni para dicho ámbito ni para el conjunto de la ciudad, ni implica incremento del consumo de energía y/o la emisión de contaminantes y gases de efecto invernadero.

EN RELACIÓN CON LA ESTRATEGIA DEL PAISAJE DE ANDALUCÍA.

Según la **ESTRATEGIA DE PAISAJE DE ANDALUCÍA**, el paisaje es considerado como un capital territorial, un servicio suministrado por el capital natural y un valor cultural, importante para el desarrollo de la Comunidad Autónoma, presentando una serie de valores ecológicos, productivos, identitarios y escénicos. Esta estrategia, representa una oportunidad de gran valor para la formulación de objetivos de calidad paisajística para el conjunto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Entre los objetivos generales de calidad paisajística para Andalucía pueden señalarse:

- Impulsar la recuperación y la mejora paisajística del patrimonio natural: se antoja imprescindible reforzar la dimensión paisajística de los espacios de vida mediante el mantenimiento y mejora de la calidad ambiental, y convertir los instrumentos existentes en medios eficaces para la gestión paisajística.
- Cualificar los espacios urbanos: se trataría de avanzar en materia de ordenación y gestión paisajística de los espacios urbanos, marco vital cotidiano de los andaluces.

37

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 38 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 39 de 102



La alternativa elegida para la Innovación por Modificación Puntual que se tramita, al tratarse exclusivamente de una flexibilización de ciertos parámetros urbanístico de regulación de la posición y altura de la edificación a disponer en el CONJUNTO URBANO E6 SC del EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SOCIAL del Plan Parcial Bola de Oro, no afecta negativamente a los objetivos antes señalados, pues no supone deterioro alguno al paisaje natural, ni implica acción alguna negativa sobre la cualificación de los espacios urbanos.

La posibilidad de contemplar la implantación de tipos singulares de edificios destinados al uso de equipamiento comunitario facilitando una mayor ocupación en planta de la originariamente cubierta por la actual ordenanza de aplicación para el CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCILA Y COMUNITARIO en el Plan Parcial Bola de Oro, que se contempla en la propuesta seleccionada para la Innovación por Modificación Puntual que se tramita, conlleva una mejor adecuación en el paisaje urbano de las futuras piezas edilicias a construir.

OTRAS POSIBLES AFECCIONES AMBIENTALES.

En relación con las posibles afecciones a vías pecuarias, el ámbito no está afectado por vía pecuaria clasificada, pues conforme a la Resolución de 8 de octubre de 2000, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Granada, la correspondiente al identificador de vía pecuaria 18087001, de nombre "Cañada Real de Trashumancia", sólo está clasificada en 200 metros en el término municipal de Granada en su discurrir por suelo rústico, partiendo del límite de la zona urbana ya existente en el planeamiento municipal urbano aprobado definitivamente en 1985 y vigente en el año 2000 -que ya incluía el ámbito que nos afecta como suelo urbano-, hasta llegar al término municipal de Huétor-Vega, como se señala expresamente en la descripción de la citada vía pecuaria en la mencionada Resolución:

"(...) Continúa por el abrevadero de los Basiliós, Pilar de los Basiliós, al Pretorio y llega al Puente Verde, donde parten Veredas, a la izquierda la Vereda del Barranco del Abogado y a la derecha la Vereda de Los Tramosos y la Vereda del Camino de los Abencerrajes. Sigue al frente la Cañada Real que se describe dirección a la Quinta Alegre, dejando el Palacete a la derecha, tomar el Barranco de la Zorra y llegar al límite con Huétor-Vega.

Todo el trazado descrito discurre por terrenos que el planeamiento urbanístico vigente a la fecha de entrada en vigor del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía califica como urbanos o urbanizables, excepto el último tramo de 200 metros situados junto al límite con Huétor, que tiene la calificación de rústica.

Por tanto, sólo se clasifica este tramo que se describe de la siguiente forma:

Desde el límite con la zona urbana en el lugar conocido como Bola de Oro, continúa hacia el límite de términos con Huétor- Vega por la Carretera de Granada a los Rebites de Huétor-Vega hasta internarse en Huétor-Vega donde toma la calle Camino de Los Neveros, por donde continúa hacia Sierra Nevada.

Anchura legal: 75 metros."

M 2.5.4. OTRAS POSIBLES AFECCIONES SECTORIALES.

No existen legislaciones sectoriales de afección a considerar, puesto que el ámbito correspondiente a la Innovación por Modificación Puntual que se tramita se limita al CONJUNTO URBANO E6 SC del EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y SOCIAL del Plan Parcial Bola de Oro, unos terrenos con la condición de solares en el planeamiento urbanístico vigente de aplicación para la ciudad de Granada, que no

38

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 39 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 40 de 102



cuentan con afecciones algunas de las siguientes legislaciones sectoriales:

- Legislaciones de carreteras: no existe afección alguna de carretera estatal o autonómica en el ámbito de la innovación. La catastral afectada por el ámbito de la presente innovación tiene la condición de suelo urbano y está rodeada por viarios consolidados de la trama urbana de Granada.
- Legislación de aguas: el ámbito no está afectado por curso alguno de cauces públicos.
- Legislación de patrimonio: el ámbito afectado no se encuentra en entorno de ningún BIC, y no cuenta con afección arqueológica sobre un suelo que ya está clasificado como urbano en el planeamiento municipal vigente y que no cuenta con cautela arqueológica.

M 2.5.5. SOBRE LAS CONSIDERACIONES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Con fecha de entrada de 14 de julio de 2002, entra en el registro Parcial de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (IAE) emitido por la entonces Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Granada, que determina:

“Que la Innovación Puntual de la Ordenanza del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y Comunitario del Plan Parcial Bola de Oro no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.”

Sobre el sometimiento de la modificación que se tramita a evaluación ambiental estratégica simplificada expresamente se señala en el citado IAE:

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

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

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

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

- A. La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.*
- B. El carácter acumulativo de los efectos.*
- C. El carácter transfronterizo de los efectos.*
- D. Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).*
- E. La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas).*

39

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			



Pag. 40 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			



Pag. 41 de 102

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.

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

Se considera que el plan no influye de modo relevante en otros planes o programas de carácter ambiental, ni en la implantación de legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente. Respecto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, no se estima probable que la propuesta genere efectos significativos sobre los valores naturales. No se afecta a espacios naturales protegidos ni los efectos tienen carácter transfronterizo.

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

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

CONSULTAS SECTORIALES

Se recogen a continuación las observaciones y consideraciones de las consultas sectoriales efectuadas en el proceso de evaluación ambiental estratégica simplificada realizado, que se reflejan en el mencionado IAE:

Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

En el escrito que recoge el IAE obtenido se señala:

“ El informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha de 16 de febrero de 2022, recoge las siguientes cuestiones:

- 1. El planeamiento vigente en el término municipal es el PGOU de Granada, aprobado definitivamente con fecha de 9 de febrero de 2001. El planeamiento general está adaptado parcialmente a la LOUA por el documento de Adaptación Parcial, aprobado por el Ayuntamiento con fecha de 27 de febrero de 2009. El Plan Parcial Bola de Oro se aprobó definitivamente el Ayuntamiento el 11/07/1985.*
- 2. Deberá redactarse un documento que incluya todos los apartados que le sean aplicables recogidos en el artículo 19 de la LOUA (resumen ejecutivo, estudio económico financiero, informe de sostenibilidad económica, o justificar su innecesidad).*
- 3. La innovación no modifica el aprovechamiento ni afecta a parámetros de carácter estructural, por lo que la competencia para su aprobación recae en el Ayuntamiento de Granada.*
- 4. Deberá justificarse el cumplimiento del art. 36.2 de la LOUA, concretando la mejora que la ordenación propuesta supone en relación con el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA.*

40

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			

Pag. 41 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 42 de 102



5. Todo ello sin perjuicio del informe que el órgano urbanístico deba emitir, a tenor de lo regulado en el art. 31 de la LOUA.”

En relación con lo señalado en el informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha de 16 de febrero de 2022, en lo que respecta al artículo 36.2 de la LOUA*, debe advertirse que éste señala:

“Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

(...) 2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1.ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesidad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

3.ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4.ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5.ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

6.ª En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o

41

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			

Pag. 42 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 43 de 102



íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de esta Ley.

2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).

3.ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

La **modificación que se tramita implica una mejora del bienestar de la población**, al amparar una ordenación que permitirá, gracias a la nueva ordenanza propuesta reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, la implantación con una mayor flexibilidad de servicios de interés público y social en una parcela destinada a dicho fin. De este modo la **modificación propuesta permite el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística** y de la efectiva materialización de las dotaciones previstas en el Plan Parcial Bola de Oro y, con ello, de los estándares de previstos para el ámbito.

La **modificación**, como se señala en el propio informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha de 16 de febrero de 2022, **no aumenta el aprovechamiento lucrativo** de los terrenos afectados, ni supone desafección alguna del suelo destinado a SIPS en el Plan Parcial Bola de Oro, al no modificarse el uso previsto.

Igualmente, la modificación propuesta, dada su naturaleza, no afecta a ninguno de los supuestos contemplados en las restantes secciones recogidas en el artículo 36.2.a) de la LOUA*.

Por otro lado, el **contenido documental de la modificación** que se tramita es el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, atendiendo a lo indicado en el informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de fecha de 16 de febrero de 2022, pues cuenta con resumen ejecutivo, y estudio económico-financiero con justificación de innecesaridad de informe de sostenibilidad económica.

Dada la naturaleza de la modificación, que no afecta a determinaciones estructurales del planeamiento, la competencia para su aprobación definitiva radica en el Ayuntamiento de Granada, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de la LOUA*. La modificación que se tramita no supone en caso alguno diferente zonificación o uso urbanístico que afecte a parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, ni eximan de la reserva de terrenos para dotaciones que contempla el PlaN Parcial Bola de Oro.

* El punto 1 de la disposición transitoria tercera de la vigente LISTA indica:

"Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se

42

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			



Pag. 43 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			



Pag. 44 de 102

considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento (...)

El presente documento de Modificación Puntual del CU E6 del Plan Parcial Bola de Oro, solicitó el inicio del procedimiento ambiental con anterioridad a la aprobación de la LISTA, pudiendo continuar su trámite conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma, es decir la GICA –previamente a las modificaciones introducidas en la misma con la aprobación de la citada LISTA-, y la LOUA como legislaciones de aplicación. Se recibió en el Ayuntamiento de Granada informe ambiental estratégico (IAE) con el que concluye la evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada, de fecha 3 de julio de 2022, donde se determina que “(...) la Innovación Puntual de la Ordenanza del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y Comunitario del Plan Parcial Bola de Oro **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico (...)”

Turismo.

En el escrito referente al IAE obtenido se recoge lo siguiente en relación con el informe de Turismo:

“El informe del Servicio de Turismo, de fecha de 28 de enero de 2022, recoge que la actuación debe basarse en criterios de sostenibilidad y de máximo respeto y preservación del medio ambiente y de los recursos naturales y culturales de los distintos destinos turísticos, tal y como se establece en el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Plan Meta 2027, contribuyendo así a la mejora de la competitividad del sector turístico andaluz. Todo ello, con el respeto más absoluto a los valores medio-ambientales de la zona, que forman parte de su atractivo, y a la imposición de los más estrictos parámetros medio-ambientales a las empresas para minimizar el impacto de las mismas sobre el medio, tal y como propugna la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía en su artículo 1.1d).”

La naturaleza de la modificación de la ordenanza reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro propuesta, no conlleva afecciones sobre el sector turístico, no implica afección sobre la sostenibilidad ni la preservación del medio ambiente y, en todo caso, facilitando la materialización de dotaciones de interés público, permite una mejora para la ciudad como destino turístico.

Cultura

En el escrito referente al IAE obtenido se recoge lo siguiente en relación con el informe de Cultura:

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

La modificación de la ordenanza reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro propuesta afecta a unos terrenos con régimen urbanístico de suelo urbano consolidado, no tratándose por ello de un ámbito de suelo urbano no consolidado, ni de suelo urbanizable ni uno de los sistemas generales previstos por el planeamiento para la ciudad de Granada.

Salud

En el escrito recibido de IAE se recoge lo siguiente en relación con el informe de Cultura:

“El informe del Servicio de Salud, de fecha de 4 de febrero de 2022, recoge lo siguiente:

“De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, ese Plan Parcial no está sometido al procedimiento de evaluación de impacto en la salud regulado en el citado

43

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			



Pag. 44 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			



Pag. 45 de 102

Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, pues tratándose de un instrumento de planeamiento de desarrollo se ha comprobado que el contenido del plan no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas y no tiene una especial incidencia negativa en la salud humana.

El documento ambiental estratégico aportado por la Administración promotora incluye una valoración específica de los potenciales impactos de la innovación sobre la salud de la población, que indica que no se detecta incidencia alguna negativa sobre la salud de la población, y que en el ámbito y su entorno no existen grupos poblacionales vulnerables ni es una zona de riesgo para la misma. Finalmente se considera que el nivel de afección sobre la salud de la población es BAJO, estimándose un impacto ambiental ADMISIBLE o COMPATIBLE.

Por tanto, del análisis de la información aportada puede descartarse la aparición de efectos negativos significativos sobre la salud de la población como consecuencia del Plan Parcial."

Por tanto, conforme al informe de Salud emitido, la modificación de la ordenanza reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro no tiene efectos negativos significativos sobre la salud de la población.

Montes Públicos y Espacios Naturales Protegidos.

En el escrito recibido de IAE se recoge lo siguiente en relación con el informe de Montes Públicos y Espacios Naturales Protegidos:

"Analizada la documentación aportada, no se detecta afección a Espacios Naturales Protegidos ni a terrenos forestales."

Por tanto, no hay afección alguna a los Montes Públicos y Espacios Naturales Protegidos con la modificación de la ordenanza reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro propuesta.

Vías Pecuarias.

En el escrito referente al IAE obtenido se recoge lo siguiente en relación con el informe de Vías Pecuarias:

"El documento ambiental indica que el ámbito objeto de la Modificación Puntual no está afectado por vía pecuaria clasificada, puesto que el Camino Real de los Neveros sólo está clasificado en 200 metros en el término municipal de Granada en su discurrir por suelo rústico, partiendo del límite de la zona urbana ya existente en el planeamiento municipal urbano aprobado definitivamente en 1985 y vigente en el año 2000 -que ya incluía el ámbito que nos afecta como suelo urbano-, hasta llegar al término municipal de Huétor Vega.

Lo anterior sería conforme a la Resolución de 8 de octubre de 2000, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Granada, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 132, de fecha de 16 de noviembre de 2000. En el expediente EAE/2131/20 consta informe del Departamento de Vías Pecuarias, de fecha de 5 de junio de 2020, donde se analiza el trazado de la vía pecuaria Cañada Real de la Trashumancia en la ciudad de Granada y se transcribe la descripción literal de la clasificación:

"En la documentación histórica encontrada, se indica que esta Cañada Real penetra en el municipio de Granada procedente del de Maracena, por el paraje denominado Cerrillo, concretamente por el denominado Puente de San Juan de Dios. Continúa por la Carretera hacia Granada hasta el actual Camino de Ronda, pasando por el lugar denominado Villarejo donde por la derecha se separa la Colada de Granada a Gabia Grande. Continúa por el Camino de Ronda, cruzando el río Beiro, a la Era Empedrada y llegando a la intersección del Camino de Ronda con el Camino de los Nogales. En este punto se separa por la derecha la Vereda del Camino de los Nogales. Continúa hasta el Río Genil, [...] de los Abencerrajes. Sigue al frente la Cañada Real que se describe dirección a la Quinta Alegre,

44

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			

Pag. 45 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 46 de 102



dejando el Palacete a la derecha, tomar el Barranco de la Zorra y llegar al límite con Huétor Vega. Todo el trazado descrito discurre por terrenos que el planeamiento urbanístico vigente a la fecha de entrada en vigor del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía califica como urbanos o urbanizables, excepto el último tramo de 200 metros situados junto al límite con Huétor que tiene la calificación de rústica. Por tanto, sólo se clasifica este tramo que se describe de la siguiente forma: Desde el límite con la zona urbana en el lugar conocido como Bola de Oro, continúa hacia el límite de términos con Huétor Vega por la Carretera de Granada a los Rebites de Huétor hasta internarse en Huétor Vega donde toma la calle Camino de Los Neveros, por donde continúa hacia Sierra Nevada. Anchura legal: 75 metros. Longitud: 190,126 metros."

Conforme a lo señalado en el informe de Vías Pecuarias, en el ámbito de la modificación de la ordenanza reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro propuesta, no existe afección a vías pecuarias.

Biodiversidad y geodiversidad.

En el escrito recibido de IAE se recoge lo siguiente en relación con el informe de Biodiversidad y Geodiversidad:

"Acorde al documento ambiental estratégico, la propuesta no tiene afecciones significativas sobre la biodiversidad o geodiversidad."

Por tanto, no hay afección alguna a la Biodiversidad y Geodiversidad con la modificación de la ordenanza reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro propuesta.

Cambio climático.

En el escrito referente al IAE obtenido se recoge lo siguiente en relación con el informe de Cambio Climático:

"Acorde a 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, 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 reducir las necesidades de movilidad, al fomento transporte público y optimización aprovechamiento energético de los edificios."

La modificación de la ordenanza reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro propuesta no supone impedimento alguno para que la materialización de las edificaciones reguladas por la nueva ordenanza de aplicación en el ámbito que nos ocupa, considere los beneficios ambientales, sociales y económicos de soluciones arquitectónicas que contribuyan a la eficiencia energética, el confort de las instalaciones, y la integración paisajística, y que aumenten la resiliencia frente al cambio climático. Igualmente, no supone impedimento alguno para que en el diseño de las edificaciones se tengan en cuenta las condiciones climáticas del emplazamiento y se fomente el aprovechamiento de los recursos naturales disponibles, como la luz, lluvia, vegetación adaptada al entorno... atendiendo así a lo regulado en la Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.

45

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 46 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 47 de 102



Dominio Público Hidráulico.

En el escrito recibido de IAE se recoge lo siguiente en relación con el informe sobre Dominio Público Hidráulico:

"Con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Instrumento de Planeamiento y al pertenecer el municipio a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, tras la Aprobación Inicial también se deberá obtener informe del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos."

Aunque en el ámbito de la modificación de la ordenanza reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro propuesta no existe cauce afectado, al pertenecer el municipio de Granad a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, con anterioridad a la Aprobación Definitiva y tras la Aprobación Inicial de la misma, se deberá obtener informe del Organismo de Cuenca, preceptivo de acuerdo al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia.

Igualmente, al tratarse de una modificación de ordenanza del Plan Parcial Bola de Oro, sin modificación de uso ni aprovechamiento urbanístico, no comporta nuevas demandas de recursos hídricos.

Contaminación acústica.

En el escrito recibido de IAE se recoge lo siguiente en relación con el informe sobre Contaminación Acústica:

"En el diseño y gestión del posible campanario se deberá considerar el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía que, en su artículo 25 sobre planes y programas establece que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas.

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

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

46

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			



Pag. 47 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			



Pag. 48 de 102

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

La modificación de la ordenanza reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro propuesta no impide la consideración de las indicaciones señaladas en el informe, que deberán estimarse en el diseño y gestión de elementos singulares –caso de un campanario de una iglesia-, atendiendo lo dispuesto en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La modificación propuesta no altera el uso pormenorizado previsto por el Plan Parcial Bola de Oro para los terrenos afectados por la misma, por lo que no tiene efecto alguno sobre la prevención de los efectos de la contaminación acústica y el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en el Reglamento Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En todo caso, la ubicación, orientación y distribución interior de los futuros edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico (residencial, administrativo y de oficinas, sanitario y educativo o cultural), se planificarán con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, del tráfico rodado, conforme a lo señalado en el artículo 28.4 del mencionado Reglamento.

Igualmente, para el caso de los edificios dotacionales de uso público que puedan erigirse en el ámbito, se deberá contemplar la aplicación de las medidas en materia de prevención de la contaminación acústica previstas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en relación a la intervención administrativa sobre emisores acústicos y el otorgamiento de nuevas licencias, que no podrán concederse si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, debiendo asegurarse por el Ayuntamiento en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones, estando el otorgamiento de las licencias de primera ocupación condicionado al cumplimiento de esta prescripción.”

Contaminación lumínica.

En el escrito recibido de IAE se recoge lo siguiente en relación con el informe sobre Contaminación Lumínica:

“En la propuesta debe considerarse que 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.”

La modificación de la ordenanza reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro propuesta no afecta al alumbrado

47

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			



Pag. 48 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			



Pag. 49 de 102

público que rodea el ámbito de la misma –ya que se trata de terrenos con la condición de solares-.

Las futuras edificaciones que se materializan en el ámbito deberán respetar el régimen previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, para la contaminación lumínica y para las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado que se dispongan, sean los inmuebles de titularidad pública o privada, así como lo señalado en 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).

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

En el escrito recibido de IAE se recoge lo siguiente en relación con el informe sobre Contaminación atmosférica y Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Granada y Área Metropolitana:

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

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

La modificación de la ordenanza reguladora del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro propuesta no contradice el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Granada y Área Metropolitana, que engloba al término municipal de Granada, y el Ayuntamiento de Granada velará, para las futuras edificaciones que puedan materializarse, por el cumplimiento de las prescripciones de los mismos en materia de contaminación acústica, lumínica y atmosférica.

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 49 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 50 de 102



NORMATIVA. NUEVA ORDENANZA PROPUESTA.

49

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 50 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 51 de 102



PÁGINA SIN CONTENIDO

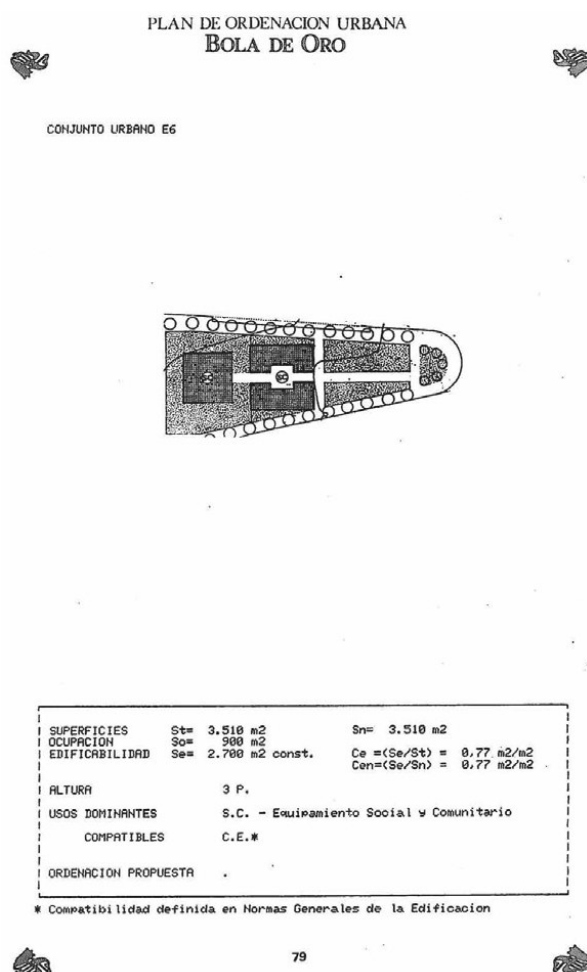
Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 51 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 52 de 102 

N 1. PROPUESTA DE INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENANZA DE APLICACIÓN AL CONJUNTO URBANO E6 SC DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO EN EL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO.

N 1.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN ORIGINARIOS.

Son los correspondientes a la ordenanza de aplicación que regula la edificación del CONJUNTO URBANO 6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO en el Plan Parcial Bola de Oro aprobado y vigente. Los parámetros urbanísticos que determinan dicha ordenanza de aplicación quedan recogidos en la ficha correspondiente al mencionado CONJUNTO URBANO 6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro vigente, donde se dispone:



51

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 52 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 53 de 102



Debe entenderse:

S_t - Superficie total.
S_n - Superficie neta.
S_o - Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta.
S_e - Superficie edificable.

C_e - Coeficiente de edificabilidad.
C_{en} - Coeficiente de edificabilidad neta.

SC - Equipamiento Social y Comunitario.

CE - Conforme a las Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro, para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas, promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen. *

* En el caso que nos ocupa, la parcela situada más al este del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, fue cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para su destino a uso religioso (Parroquia de San Gregorio Bético).

N 1.2. NUEVOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS.

Con el objeto de otorgar una mayor y mejor cobertura a la edificación de cualquier inmueble destinado a uso de equipamiento social y comunitario, incluso aquéllos que demandan soluciones tipológicas, dada su especificidad de usos y funciones, con elementos singulares que requieren una mayor altura a la máxima permitida por la ordenanza vigente de aplicación, y/o un posicionamiento de sus volúmenes sobre la parcela diferente al fijado como obligatorio desde las determinaciones de la citada ordenanza, se propone una modificación de la ordenanza que regula la edificación para el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, que disponga:

SUPERFICIE

S_t : 3.510 m².

S_n : 3.510 m².

No obstante, se tomará como valor definitivo el resultante de un levantamiento topográfico de los terrenos sobre el que se fije la alineación oficial con viario público.

OCUPACIÓN

S_o: La ocupación máxima, para cualquiera de las plantas de la edificación, incluidas las que tienen carácter de semisótanos y/o sótanos, no podrá sobrepasar el 75% de la superficie neta de parcela. En ningún caso se superará la edificabilidad otorgada máxima.

La edificación podrá situarse libremente dentro de la parcela en cada una de sus plantas, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- Si la edificación se dispone totalmente aislada en la parcela en relación con la alineación oficial y los linderos medianeros a colindantes, deberá mantener retranqueos en relación con ellos que cumplan una distancia igual o mayor a la mitad de la altura de la edificación vinculada a los mismos, y nunca inferior a 3 m.
- No obstante, atendiendo a la singularidad tipológica del edificio destinado a equipamiento social y comunitario, podrá disponerse la edificación total o parcialmente sobre las alineaciones oficiales fijadas a los viales públicos por el Plan Parcial Bola de Oro, mediante la realización de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que deberá contemplar, en todo caso, las siguientes determinaciones:
 - La edificación respetará siempre un retranqueo mínimo a linderos de otras propiedades colindantes con un valor mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación vinculada a dicho lindero, y nunca inferior a 3 m.
 - Las plantas semisótano y/o sótano podrán disponerse libremente en relación con las plantas superiores situadas sobre rasante, sin superar en ningún caso la ocupación máxima establecida del 75% de la superficie de la parcela.

52

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			



Pag. 53 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			



Pag. 54 de 102

Las zonas de retranqueo de la edificación respecto de la de alineación oficial y de los linderos medianeros con colindantes, deberán contar con tratamientos propios de espacios libres de la edificación, pudiendo ubicarse elementos de comunicación abiertos tipo escaleras y/o rampas de acceso para salvar los desniveles de parcela.

EDIFICABILIDAD

S_e : La resultante de aplicar (multiplicando) los coeficientes de edificabilidad C_e y C_{en} para los valores de S_t y S_n , siendo los coeficientes de edificabilidad C_e y C_{en} de $0,77 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

ALTURA

Se establece un máximo de 3 plantas sobre rasante, con una altura máxima de 10,70 m sobre la rasante de medición de altura. Los edificios podrán, no obstante, atendiendo a su destino y tipo, reducir el número de plantas máximo fijado.

La anterior altura podrá rebasarse, de manera justificada, por elementos singulares propios de las tipologías edificatorias destinadas a usos dotacionales de equipamientos sociales y comunitarios a implantar, tales como torres y cruceros de iglesias, cajas escénicas de teatros y edificios de celebración de espectáculos, o elementos singulares análogos. Para este caso, se tramitará, previamente a la obtención de licencia, un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes donde se determinen dichos elementos, justificando su ubicación y la necesidad de disposición para los mismos de una mayor altura. Estos elementos y/o volúmenes singulares no podrán superar en todo caso una altura máxima de 30 m.

USOS

Dominantes: SC – Equipamiento social y comunitario.

Compatibles: CE (compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro)

Debe entenderse:

S_t - Superficie total.

S_n - Superficie neta.

S_o - Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta.

S_e - Superficie edificable.

C_e - Coeficiente de edificabilidad.

C_{en} - Coeficiente de edificabilidad neta.

SC- Equipamiento Social y Comunitario.

CE- Conforme a las Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro, para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas, promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen. *

* En el caso que nos ocupa, la parcela situada más al este del CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, fue cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para su destino a uso religioso (Parroquia de San Gregorio Bético).

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 54 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 55 de 102 

PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 55 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 56 de 102 

PLANOS.

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 56 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 57 de 102

PLANO Nº 1. SITUACIÓN / ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

**PLANO Nº 2. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA aprobado (extracto).
RÉGIMEN Y USOS DEL SUELO. CONJUNTO URBANO E6 SC.**

**PLANO Nº 3. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA aprobado (extracto).
ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. CONJUNTO URBANO E6 SC.**

**PLANO Nº 4. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA aprobado (extracto).
ALINEACIÓN. CONJUNTO URBANO E6 SC.**

**PLANO Nº 5. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA. ORDENANZA DE
APLICACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL. CONJUNTO
URBANO E6 SC.**

56

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 57 de 101



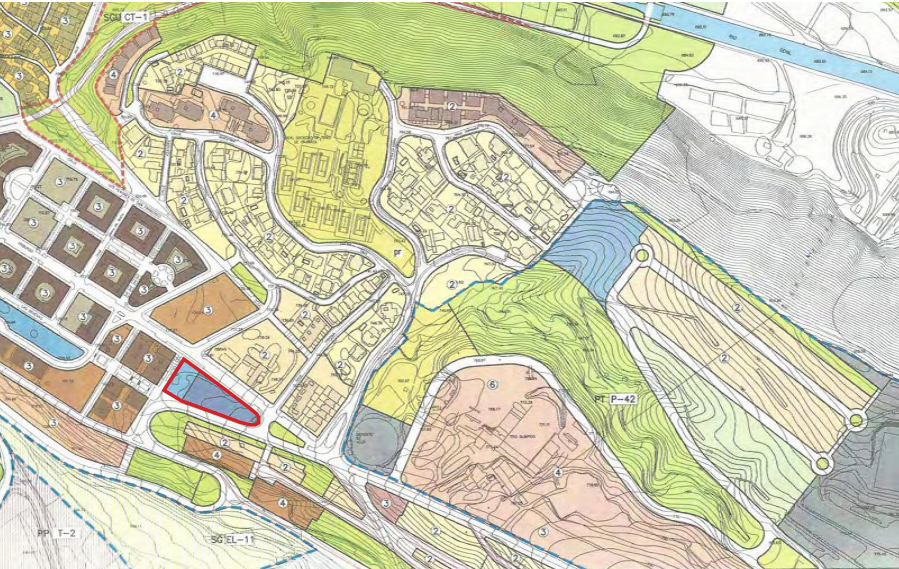
Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 58 de 102



01.PLANO DE SITUACIÓN. ORTOFOTO.



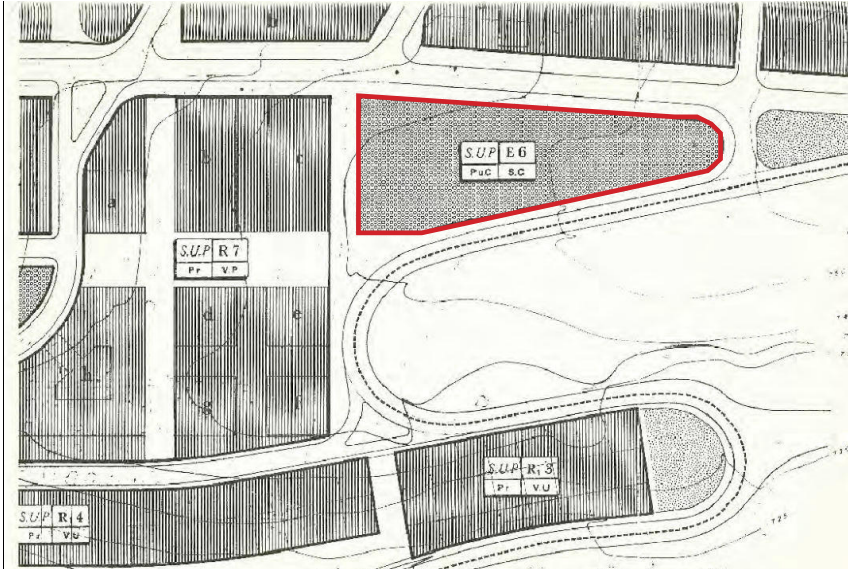
03.PLANO DE SITUACIÓN. PGOU VIGENTE.



INNOVACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDENANZA DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO URBANO “E6 SC” DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO. Documento para APROBACIÓN INICIAL.

PLANO Nº1. SITUACIÓN / ÁMBITO DE ACTUACIÓN
OCTUBRE 2022

02.PLANO DE SITUACIÓN. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO. AÑO 1985.



ÁMBITO DE ACTUACIÓN. INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENANZA DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO URBANO “E6 SC” DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO.

Legenda
S.U.P - Suelo urbanizable programado
E6 - Conjunto urbano equipamiento 6
PuC - Suelo público mediante cesión obligatoria
S.C - Uso equipamiento social y comunitario

Código seguro de verificación: **BS6GPM9Q47R408QLFSD2**

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

GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

13-12-2022 11:26:32

Contiene 1 firma digital



Pag. 58 de 101



Código seguro de verificación: **8SE6Q41Q20QF07QMGSE1**

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

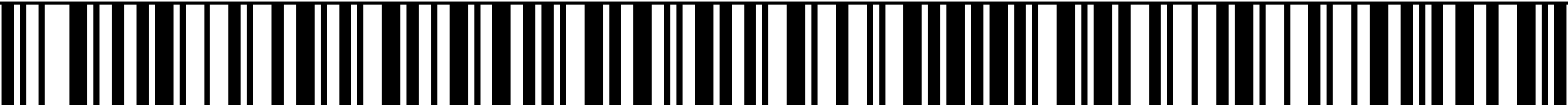
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

18-05-2023 14:03:31

Contiene 1 firma digital



Pag. 59 de 102



PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32	
Contiene 1 firma digital				

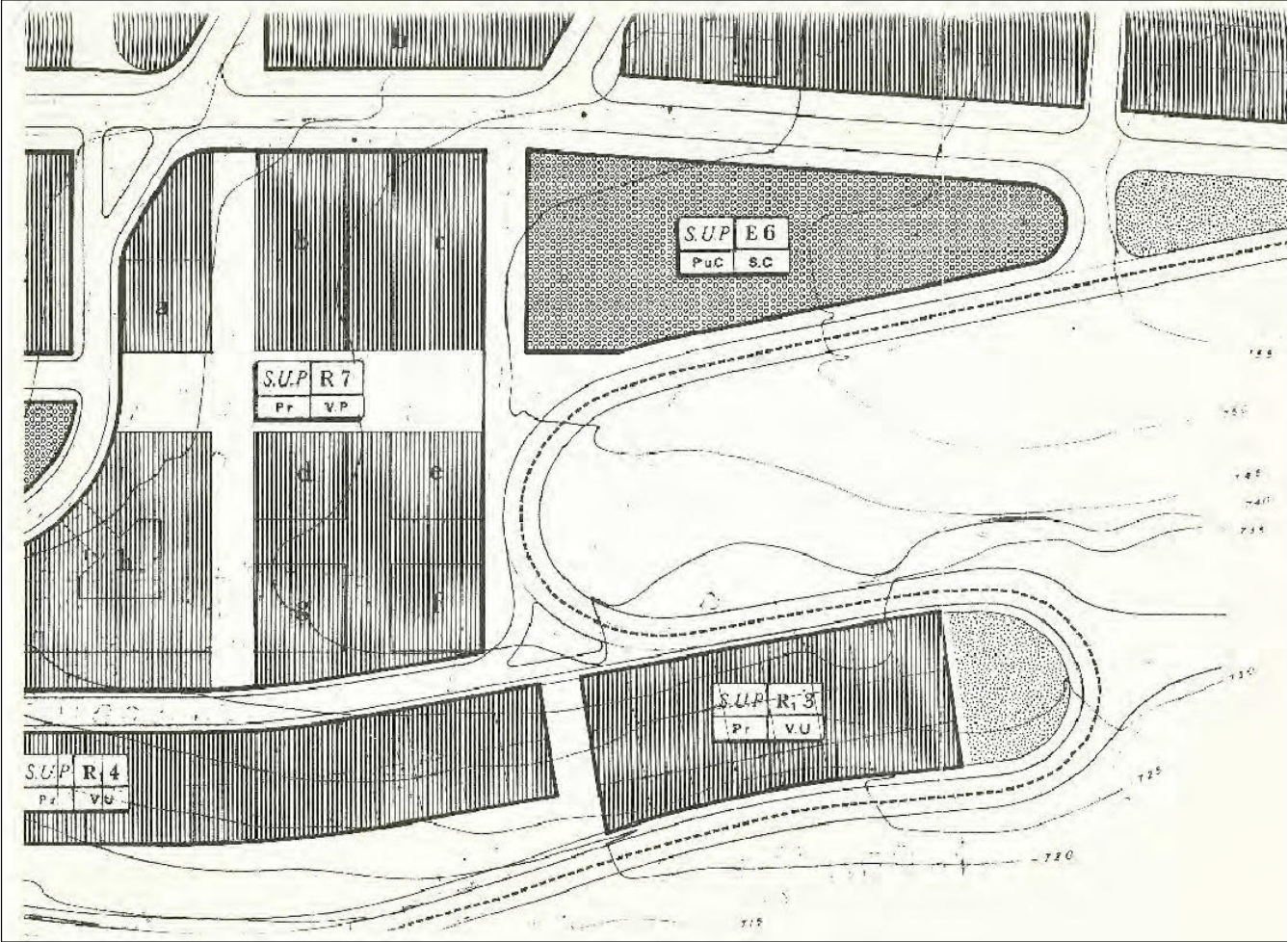
Pag. 59 de 101

Pag. 59 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 60 de 102

Pag. 60 de 102

RÉGIMEN DE SUELO Y REGULACIÓN DE USOS. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO VIGENTE.



INNOVACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDENANZA DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO URBANO “E6 SC” DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO. Documento para APROBACIÓN INICIAL.

PLANO N°2. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA aprobado (extracto). RÉGIMEN Y USOS DEL SUELO. CONJUNTO URBANO E6 SC.
OCTUBRE 2022
ESCALA: 1/1000

ARQUITECTO: EDUARDO ZURITA POVEDANO
COLABORADORES: ELÍAS MEND CABRERA
CARMEN ZURITA SÁNCHEZ

Código seguro de verificación: **BS6GPM9Q47R408QLFSD2**

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

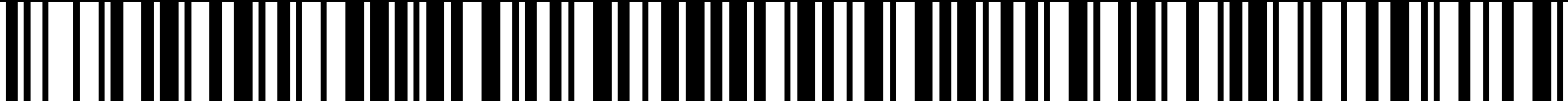
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

13-12-2022 11:26:32

Contiene 1 firma digital



Pag. 60 de 101



Código seguro de verificación: **8SE6Q41Q20QF07QMGSE1**

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

18-05-2023 14:03:31

Contiene 1 firma digital



Pag. 61 de 102



PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA EUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			



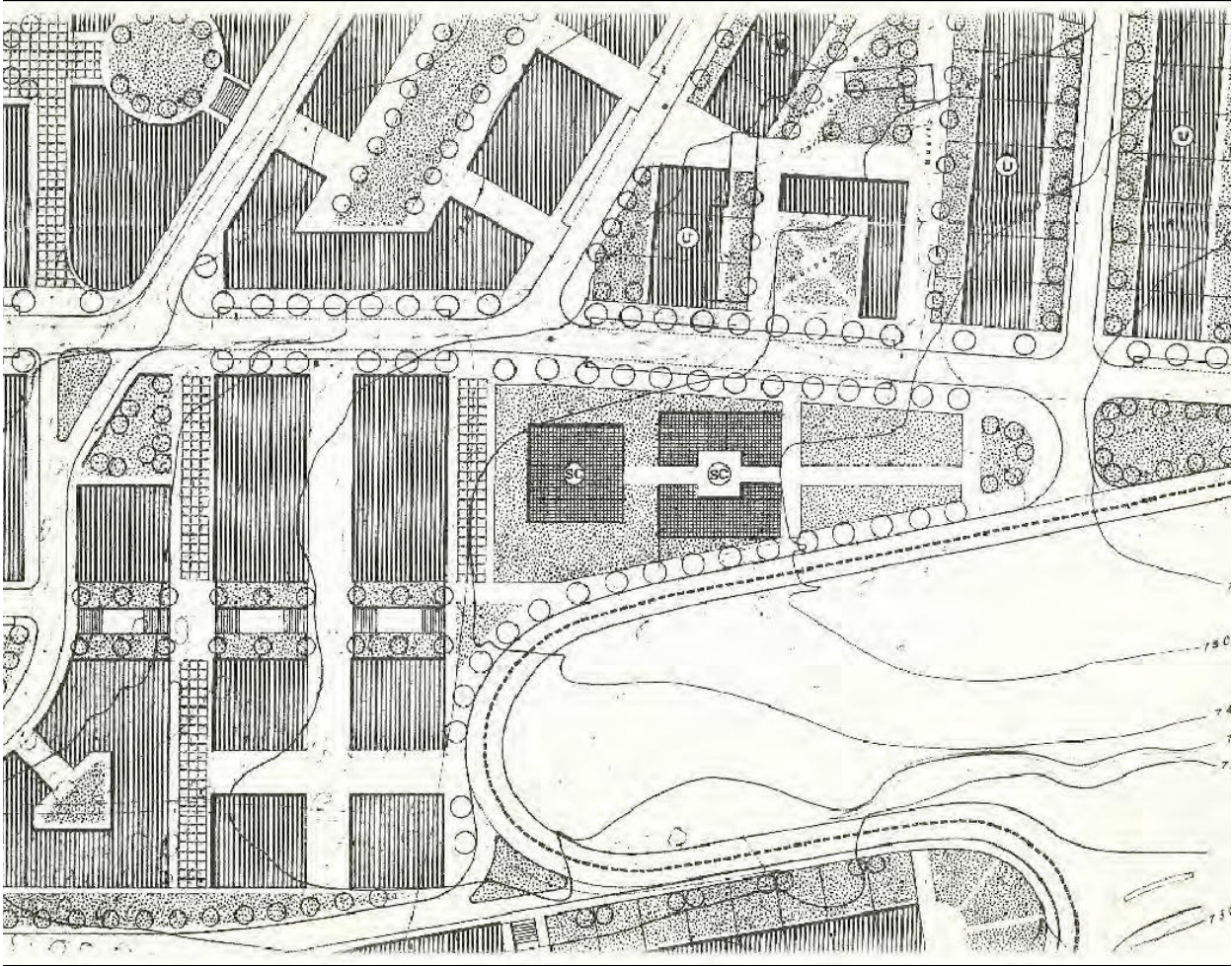
Pag. 61 de 101

Pag. 61 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 62 de 102

Pag. 62 de 102

PLANO DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO VIGENTE.



Edificación :	
	Residencial en Áreas Consolidadas
	Residencial en Edificios Plurifamiliares
	Residencial en Parcelas Unifamiliares
	Equipamiento Social y Comunitario
	Centros Docentes
	Centro Sanitario
Espacios Libres :	
	Parque y Jardines públicos y privados
	Instalaciones Deportivas

INNOVACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDENANZA DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO URBANO “E6 SC” DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO. Documento para APROBACIÓN INICIAL.

PLANO N°3. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA aprobado (extracto). ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. CONJUNTO URBANO E6 SC.
OCTUBRE 2022
ESCALA: 1/1000

ARQUITECTO: EDUARDO ZURITA POVEDANO
COLABORADORES: ELÍAS MEND CABRERA
CARMEN ZURITA SÁNCHEZ

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			

Pag. 62 de 101



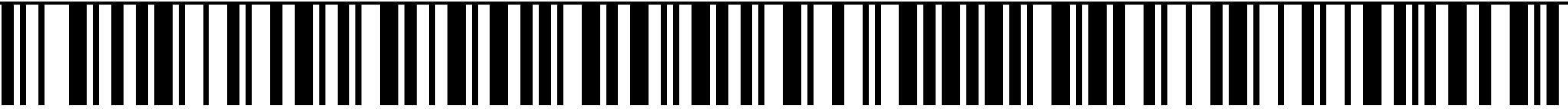
Código seguro de verificación: **8SE6Q41Q20QF07QMGSE1**

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

18-05-2023 14:03:31

Contiene 1 firma digital



Pag. 63 de 102



PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32	
Contiene 1 firma digital				

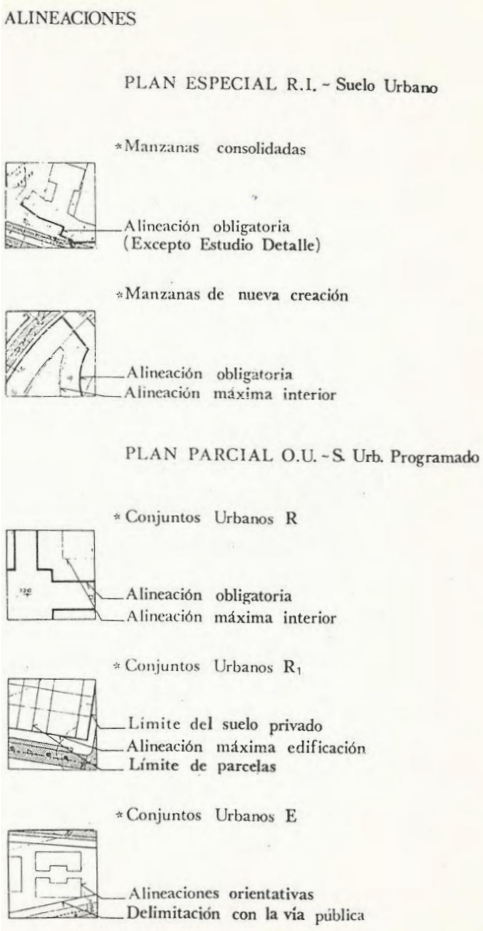
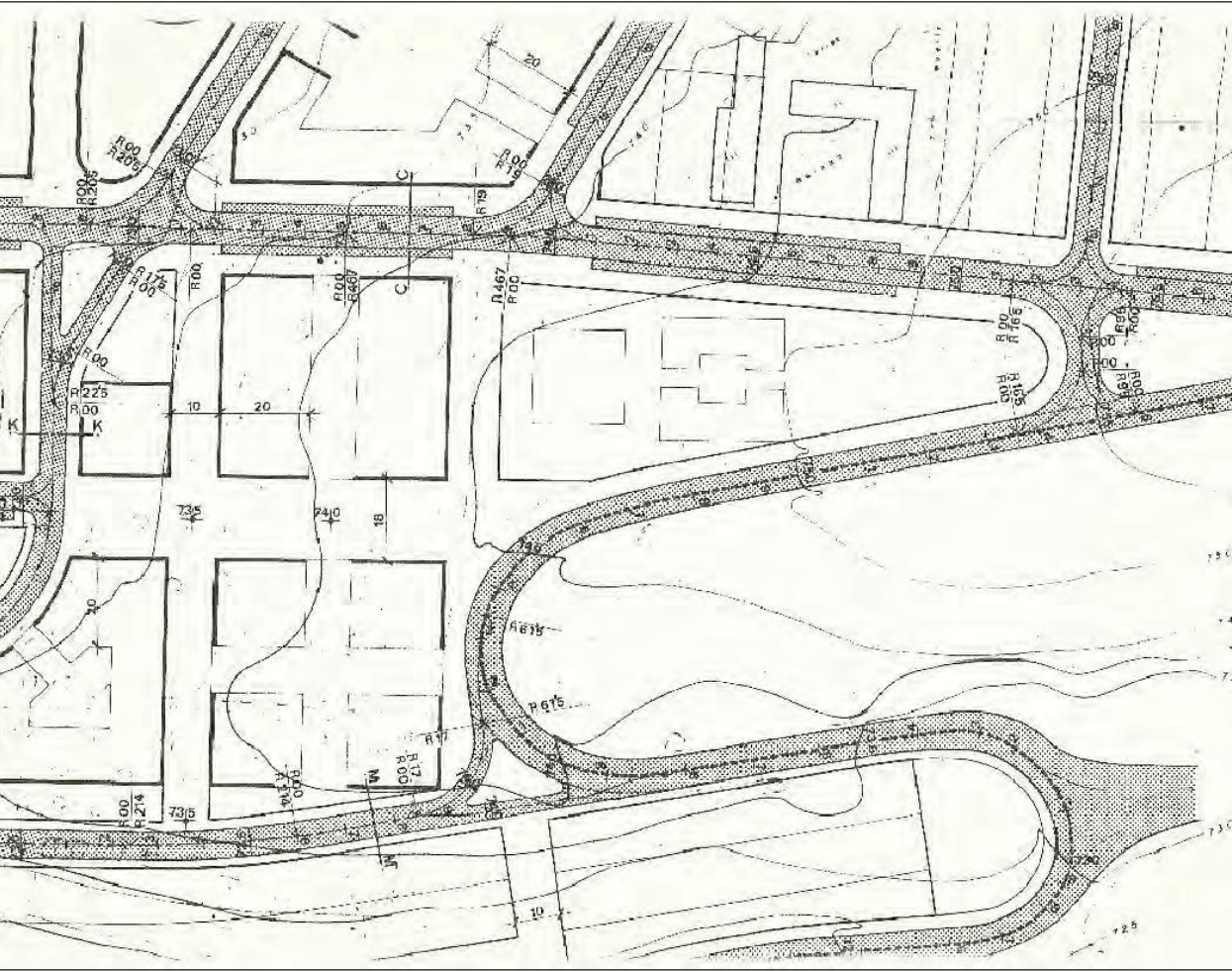
Pag. 63 de 101

Pag. 63 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 64 de 102

Pag. 64 de 102

PLANO DE ALINEACIONES. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO VIGENTE.



INNOVACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDENANZA DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO URBANO "E6 SC" DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO. Documento para APROBACIÓN INICIAL.

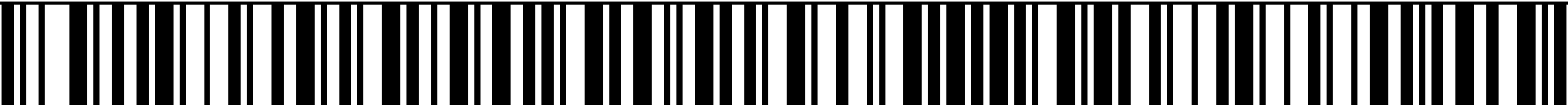
PLANO N°4. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA aprobado (extracto). ALINEACIÓN. CONJUNTO URBANO E6 SC.
OCTUBRE 2022
ESCALA: 1/1000

ARQUITECTO: EDUARDO ZURITA POVEDANO
COLABORADORES: ELÍAS MEND CABRERA
CARMEN ZURITA SÁNCHEZ

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			

Pag. 64 de 101

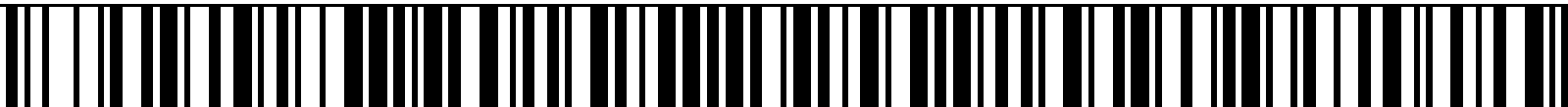


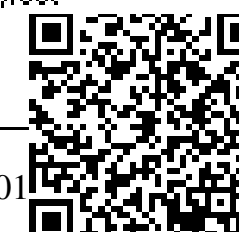
Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 65 de 102



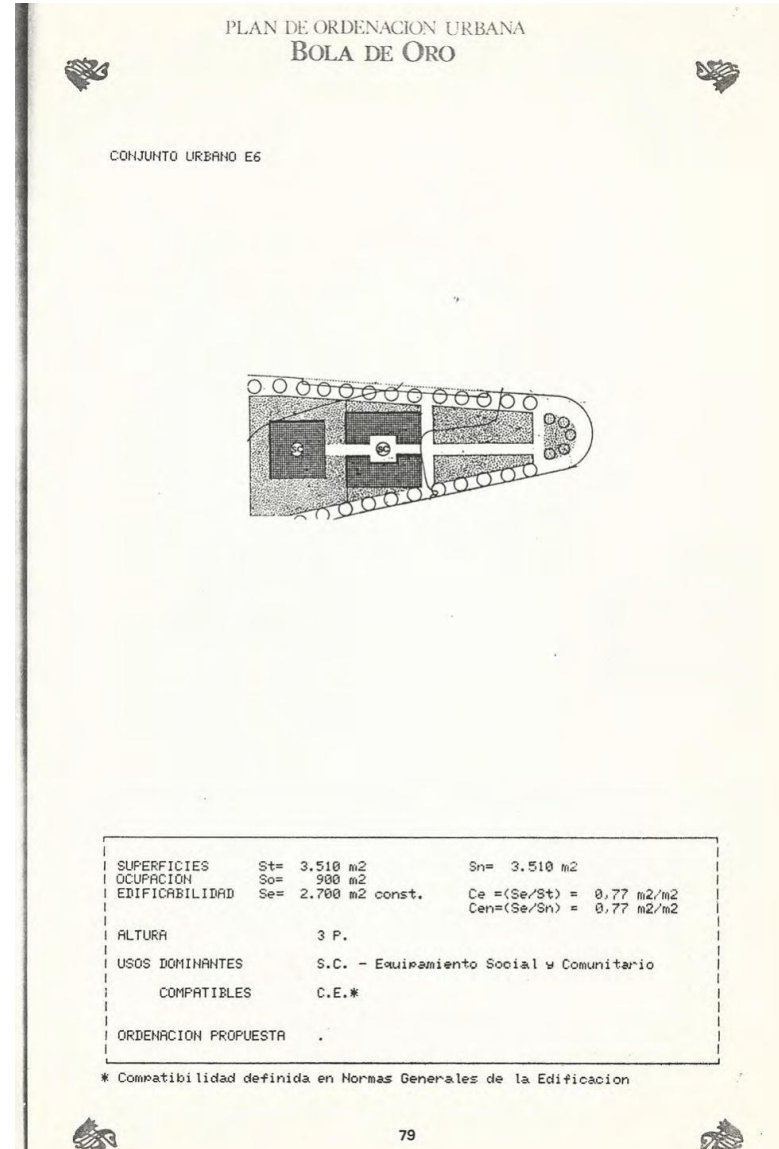
PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA EUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 65 de 101



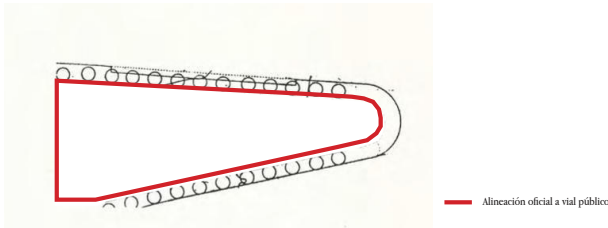
Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	13-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 66 de 102





INNOVACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDENANZA DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO URBANO “E6 SC” DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO. Documento para APROBACIÓN INICIAL.

PLANO N°5. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA. ORDENANZA DE APLICACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL. CONJUNTO URBANO E6 SC.
OCTUBRE 2022



SUPERFICIE
St : 3.510 m2.
Sn: 3.510 m2.
No obstante, se tomará como valor definitivo el resultante de un levantamiento topográfico de los terrenos sobre el que se fije la alineación oficial con viario público.

OCUPACIÓN
SO: La ocupación máxima, para cualquiera de las plantas de la edificación, incluidas las que tienen carácter de semisótanos y/o sótanos, no podrá sobrepasar el 75% de la superficie neta de parcela. En ningún caso se superará la edificabilidad otorgada máxima.

La edificación podrá situarse libremente dentro de la parcela en cada una de sus plantas, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

-Si la edificación se dispone totalmente aislada en la parcela en relación con la alineación oficial y los linderos medianeros a colindantes, deberá mantener retranqueos en relación con ellos que cumplan una distancia igual o mayor a la mitad de la altura de la edificación vinculada a los mismos, y nunca inferior a 3 m.

-No obstante, atendiendo a la singularidad tipológica del edificio destinado a equipamiento social y comunitario, podrá disponerse la edificación total o parcialmente sobre las alineaciones oficiales fijadas a los viales públicos por el Plan Parcial Bola de Oro, mediante la realización de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que deberá contemplar, en todo caso, las siguientes determinaciones:

-La edificación respetará siempre un retranqueo mínimo a linderos de otras propiedades colindantes con un valor mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación vinculada a dicho lindero, y nunca inferior a 3 m.

-Las plantas semisótano y/o sótano podrán disponerse libremente en relación con las plantas superiores situadas sobre rasante, sin superar en ningún caso la ocupación máxima establecida del 75% de la superficie de la parcela.

Las zonas de retranqueo de la edificación respecto de la de alineación oficial y de los linderos medianeros con colindantes, deberán contar con tratamientos propios de espacios libres de la edificación, pudiendo ubicarse elementos de comunicación abiertos tipo escaleras y/o rampas de acceso para salvar los desniveles de parcela.

EDIFICABILIDAD
Se: La resultante de aplicar (multiplicando) los coeficientes de edificabilidad Ce y Cen para los valores de St y Sn, siendo los coeficientes de edificabilidad Ce y Cen de 0,77 m2/m2.

ALTURA
Se establece un máximo de 3 plantas sobre rasante, con una altura máxima de 10,70 m sobre la rasante de medición de altura. Los edificios podrán, no obstante, atendiendo a su destino y tipo, reducir el número de plantas máximo fijado.

La anterior altura podrá rebasarse, de manera justificada, por elementos singulares propios de las tipologías edificatorias destinadas a usos dotacionales de equipamientos sociales y comunitarios a implantar, tales como torres y cruceros de iglesias, cajas escénicas de teatros y edificios de celebración de espectáculos, o elementos singulares análogos. Para este caso, se tramitará, previamente a la obtención de licencia, un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes donde se determinen dichos elementos, justificando su ubicación y la necesidad de disposición para los mismos de una mayor altura. Estos elementos y/o volúmenes singulares no podrán superar en todo caso una altura máxima de 30 m.

USOS
Dominantes: SC – Equipamiento social y comunitario.
Compatibles: CE (compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro)

Debe entenderse:

St - Superficie total.
Sn- Superficie neta.
So- Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta.
Se- Superficie edificable.

Ce- Coeficiente de edificabilidad.
Cen- Coeficiente de edificabilidad neta.

SC- Equipamiento Social y Comunitario.
CE- Conforme a las Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro, para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas, promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen. *

* En el caso que nos ocupa, la parcela situada más al este del CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, fue cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para su destino a uso religioso (Parroquia de San Gregorio Bético).

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2

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

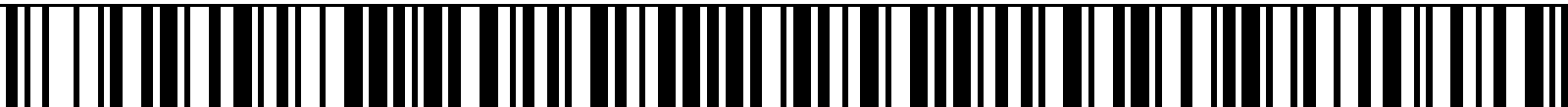
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32	
Contiene 1 firma digital				
Pag. 66 de 101				

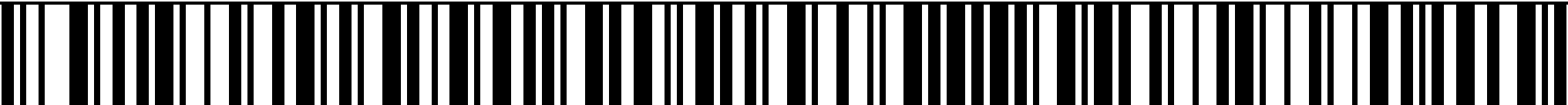
Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1

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	18-05-2023 14:03:31	
Contiene 1 firma digital				
Pag. 67 de 102				

PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA EUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 67 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	13-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 68 de 102 

INNOVACIÓN por MODIFICACION PUNTUAL
de la ordenanza de aplicación
del CONJUNTO URBANO E6
de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO
del PLAN PARCIAL BOLA DE ORO
del PLAN DE ORDENACIÓN URBANA BOLA DE ORO
de GRANADA

Estudio Económico Financiero

e

innecesaridad de estudio de viabilidad económica

del DOCUMENTO URBANÍSTICO para APROBACIÓN INICIAL

Firmado por ZURITA
POVEDANO

Firmado por MHEND-
OUHANA CABRERA

Firmado por ZURITA
SANCHEZ CARMEN -

Promotor:

Parroquia San Gregorio Bético de Granada.

Redactor Director:

Eduardo Zurita Povedano, arquitecto.

Colaboradores: Carmen Zurita Sánchez, arquitecta.

Elías Mhend Cabrera, arquitecto.

Granada, octubre de 2022.

1

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			 Pag. 68 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			 Pag. 69 de 102

PÁGINA SIN CONTENIDO

2

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 69 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 70 de 102

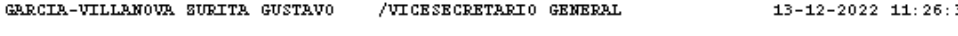


EEF 1. ÁMBITO, OBJETO Y PROMOTOR DE LA INNOVACIÓN.	5
EEF.1.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	5
EEF.1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	6
EEF.1.3. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	7
 EEF.2. INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENANZA DE APLICACIÓN AL CONJUNTO URBANO E6 SC DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO EN EL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO.	 9
EEF.2.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN ORIGINARIOS.	9
EEF.2.2. NUEVOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS.	10
 EEF.3. REPERCUSIONES ECONÓMICAS DE LA INNOVACIÓN A TRAMITAR. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.	 13
EEF.3.1. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN A PREVER.	13
EEF.3.2. REPERCUSIONES ECONÓMICAS A CONSIDERAR.	13
EEF.3.3. INNECESARIDAD DE JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.	13

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 70 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 71 de 102 

PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32	
Contiene 1 firma digital			

Pag. 71 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			



Pag. 72 de 102

EEF 1. ÁMBITO, OBJETO Y PROMOTOR DE LA INNOVACIÓN.

EEF.1.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La Innovación por Modificación Puntual a tramitar afecta al ámbito de actuación de la catastral con referencia 8529601VG4182G0001YS que corresponde el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro. Se trata de la manzana 85296 que coincide con una única parcela catastral 01, conforme consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro en octubre de 2020.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			PARCELA	
Localización: CM REAL DE LOS NEVEROS 80 18008 GRANADA (GRANADA)			Superficie gráfica: 3.694 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela construida sin división horizontal	
Clase: URBANO Uso principal: Religioso Superficie construida: 144 m ² Año construcción: 2013				
Construcción				
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²	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" Domingo : 25 de Octubre de 2020	
RELIGIOSO	0001	144		

Ficha catastral 8529601VG4182G0001YS tras consulta en la Sede Electrónica del Catastro realizada en octubre de 2020.

No obstante, dicha catastral está compuesta por dos solares: el cedido por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado*, situado más al sur y levante de la manzana reseñada; y otro colindante con el primero por su norte y poniente, destinados ambos a SIPS (Servicios de Interés Público y Social).

* De la superficie total identificada como CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC en el Plan Parcial Bola de Oro, conforme a documento de cesión de terrenos del Ayuntamiento de Granada a favor del Arzobispado de Granada, la superficie de la parcela destinada a la edificación de las instalaciones de la Parroquia de San Gregorio Bético, asciende a 2.340 m², habiéndose realizado levantamiento topográfico en su momento por parte del actual titular de esta parcela para proceder al vallado de la misma.

Los terrenos señalados como CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC en el Plan Parcial Bola de Oro tienen condición de solares, una vez que dicho Plan Parcial se aprobó definitivamente, se gestionó a través del correspondiente proyecto de compensación su parcelación definitiva, y se ejecutó su correspondiente urbanización, siendo recibida ésta por el Ayuntamiento de Granada. Cuenta el ámbito con infraestructuras urbanas

5

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			

Pag. 72 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 73 de 102

de abastecimiento de agua, saneamiento y red eléctrica que permiten el conexionado a dichas redes de las futuras edificaciones, así como con acceso rodado y encintado de aceras de los viales de dominio y uso público que perimetran dichos terrenos, y alumbrado público.

EEF.1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Actualmente, los terrenos afectados por la innovación cuentan con clasificación de suelo urbano consolidado como consecuencia del desarrollo y ejecución del Plan Parcial Bola de Oro del Plan de Ordenación Urbana Bola de Oro.

Concretamente, la innovación por modificación puntual que se tramita afecta exclusivamente a los terrenos del denominado CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, emplazado en el sureste de la ciudad de Granada, en la parte meridional del ámbito de dicho Plan Parcial. Estos terrenos se encuentran perimetrados por el Camino de los Neveros y el Camino de Las Conejeras. Ambos caminos constituyen las vías de acceso rodado conectadas con la trama urbana de la ciudad para el ámbito del Plan Parcial, y más concretamente, para el CONJUNTO URBANO E6 afectado por la modificación puntual.

Se trata de un suelo urbano consolidado por desarrollo de planeamiento, estando el ámbito urbanizado recepcionado por el Ayuntamiento de Granada. Componen el CONJUNTO URBANO E6 del Plan Parcial Bola de Oro, de superficie total 3.510 m², dos solares: el más meridional, cuyo titular, en virtud de una cesión municipal, es la Parroquia de San Gregorio Bético perteneciente al Arzobispado de Granada, cuenta con una superficie de 2.340 m², y su destino será de SIPS uso religioso (iglesia y dependencias parroquiales de San Gregorio Bético); el otro solar, al norte y poniente del anterior, sigue siendo de titularidad municipal, con uso o destino igualmente de SIPS, con una superficie de 1.170 m².

La finalidad de la presente Modificación Puntual consiste en adecuar la ordenanza de aplicación del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro a las características que implica la edificación de equipamientos que pueden contar con elementos de carácter singular, respondiendo a tipos específicos (caso de iglesias, teatros, salas de espectáculos y/o reunión, etc.).

Debe señalarse que la Modificación Puntual que se tramita no supone cambio alguno en el uso, densidad y aprovechamiento urbanístico otorgado al CONJUNTO URBANO E6, manteniéndose la edificabilidad máxima otorgada por el Plan Parcial Bola de Oro.

Sin embargo, la singularidad propia de un edificio de equipamiento social y comunitario de uso religioso destinado a albergar una iglesia y sus dependencias parroquiales, así como de otras tipologías propias de usos de SIPS, conlleva la necesidad de contemplar condiciones paramétricas de ordenación que den cobertura a dichas tipologías, que no pueden ser desarrolladas adecuadamente con la mera aplicación de las regulaciones actualmente establecidas en la ordenanza de afección sobre el CONJUNTO URBANO E6 SC por el Plan Parcial Bola de Oro vigente.

En cuanto a los objetivos concretos para el CONJUNTO URBANO E6 SC del Plan Parcial Bola de Oro afectado por la presente Innovación por Modificación Puntual, podemos enumerar los siguientes:

6

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 73 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 74 de 102 

- Posibilitar la realización de piezas y volúmenes singulares propios de tipologías de edificios dotacionales de y equipamientos singulares tales como iglesias, teatros, salas de espectáculos y reuniones, etc., donde aparecen elementos como torres de campanario, espacios de cruceros, cajas escénicas, salas de público, etc., cuya ocupación y altura rebasarían las máximas fijadas por la actual ordenanza de aplicación al CONJUNTO URBANO E6 del Plan Parcial Bola de Oro.

- Facilitar el consumo del aprovechamiento urbanístico otorgado al CONJUNTO URBANO E6 del Plan Parcial Bola de Oro mediante una mayor ocupación en planta para las edificaciones destinadas a SIPS a la regulada por la actual ordenanza de aplicación, al no ser propio de ciertas tipologías singulares la construcción de hasta tres plantas de piso con ocupación homogénea que es la que actualmente permite la ordenanza vigente de aplicación.

- Facilitar la libertad de posicionamiento en la parcela para los diferentes volúmenes a edificar destinados a SIPS en el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, reconociendo la singularidad propia de las edificaciones dotacionales de equipamientos a disponer.

EEF.1.3. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Se formula esta Modificación Puntual promovida por la PARROQUIA DE SAN GREGORIO BÉTICO de Granada, con CIF R-1800065-C. Dicha Parroquia pertenece al Arzobispado de Granada. *

* Es el Arzobispado de Granada propietario de una parcela clasificada como suelo urbano por desarrollo del Plan Parcial Bola de Oro del Plan de Ordenación Urbana de Bola de Oro -tras la cesión realizada a su favor por el Ayuntamiento de Granada para la construcción de la Parroquia de San Gregorio Bético-, incluida en el denominado Conjunto Urbano E6 SC de dicho Plan Parcial. En dicha parcela se prevé llevar a cabo la construcción de la IGLESIA Y DEPENDENCIAS PARROQUIALES DE LA PARROQUIA SAN GREGORIO BÉTICO DE GRANADA.

Redacta como Director el presente documento el arquitecto D. Eduardo Zurita Povedano, colegiado nº 3009 del COA de Granada, con NIF 24.190.356-Z y domicilio profesional en C/ Lavadero de las Tablas, nº 7, 3º C, de Granada (DP 18002). Colaboran con él los arquitectos Dª. Carmen Zurita Sánchez y D. Elías Mhend Cabrera, colegidos nº 5130 y 5131, respectivamente, del COA de Granada.

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32	
Contiene 1 firma digital				

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 75 de 102

PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 75 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 76 de 102 

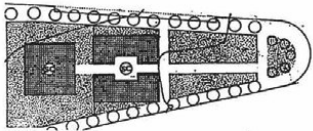
EEF.2. INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENANZA DE APLICACIÓN AL CONJUNTO URBANO E6 SC DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO EN EL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO.

EEF.2.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN ORIGINARIOS.

Son los correspondientes a la ordenanza de aplicación que regula la edificación del CONJUNTO URBANO 6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO en el Plan Parcial Bola de Oro aprobado y vigente. Los parámetros urbanísticos que determinan dicha ordenanza quedan recogidos en la ficha correspondiente al mencionado CONJUNTO URBANO 6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro vigente, donde se dispone:

PLAN DE ORDENACION URBANA
BOLA DE ORO

CONJUNTO URBANO E6



SUPERFICIES	St= 3.510 m2	Sn= 3.510 m2
OCUPACION	So= 980 m2	
EDIFICABILIDAD	Se= 2.700 m2 const.	Ce =(Se/St) = 0,77 m2/m2 Cen=(Se/Sn) = 0,77 m2/m2
ALTURA	3 P.	
USOS DOMINANTES	S.C. - Equipamiento Social y Comunitario	
COMPATIBLES	C.E.*	
ORDENACION PROPUESTA		

* Compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificación

79

9

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital	 Pag. 76 de 101 	

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital	 Pag. 77 de 102 	

S_t - Superficie total.
 S_n - Superficie neta.
 S_o - Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta.
 S_e - Superficie edificable.

C_e - Coeficiente de edificabilidad.
 C_{en} - Coeficiente de edificabilidad neta.

SC - Equipamiento Social y Comunitario.

CE - Conforme a las Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro, para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas, promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen. *

* En el caso que nos ocupa, la parcela situada más al este del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, fue cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para su destino a uso religioso (Parroquia de San Gregorio Bético).

EEF.2.2. NUEVOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS.

Con el objeto de otorgar una mayor y mejor cobertura a la edificación de cualquier inmueble destinado a uso de equipamiento social y comunitario, incluso aquéllos que demandan soluciones tipológicas, dada su especificidad de usos y funciones, con elementos singulares que requieren una mayor altura a la máxima permitida por la ordenanza vigente de aplicación, y/o un posicionamiento de sus volúmenes sobre la parcela diferente al fijado como obligatorio desde las determinaciones de la citada ordenanza, se propone una modificación de la ordenanza que regula la edificación para el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, que disponga:

SUPERFICIE

S_t: 3.510 m².

S_n: 3.510 m².

No obstante, se tomará como valor definitivo el resultante de un levantamiento topográfico de los terrenos sobre el que se fije la alineación oficial con viario público.

OCUPACIÓN

S_o: La ocupación máxima, para cualquiera de las plantas de la edificación, incluidas las que tienen carácter de semisótanos y/o sótanos, no podrá sobrepasar el 75% de la superficie neta de parcela. En ningún caso se superará la edificabilidad otorgada máxima.

La edificación podrá situarse libremente dentro de la parcela en cada una de sus plantas, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- Si la edificación se dispone totalmente aislada en la parcela en relación con la alineación oficial y los linderos medianeros a colindantes, deberá mantener retranqueos en relación con ellos que cumplan una distancia igual o mayor a la mitad de la altura de la edificación vinculada a los mismos, y nunca inferior a 3 m.
- No obstante, atendiendo a la singularidad tipológica del edificio destinado a equipamiento social y comunitario, podrá disponerse la edificación total o parcialmente sobre las alineaciones oficiales fijadas a los viales públicos por el Plan Parcial Bola de Oro, mediante la realización de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que deberá contemplar, en todo caso, las siguientes determinaciones:

10

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 77 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 78 de 102 

- La edificación respetará siempre un retranqueo mínimo a linderos de otras propiedades colindantes con un valor mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación vinculada a dicho lindero, y nunca inferior a 3 m.
- Las plantas semisótano y/o sótano podrán disponerse libremente en relación con las plantas superiores situadas sobre rasante, sin superar en ningún caso la ocupación máxima establecida del 75% de la superficie de la parcela.

Las zonas de retranqueo de la edificación respecto de la de alineación oficial y de los linderos medianeros con colindantes, deberán contar con tratamientos propios de espacios libres de la edificación, pudiendo ubicarse elementos de comunicación abiertos tipo escaleras y/o rampas de acceso para salvar los desniveles de parcela.

EDIFICABILIDAD

Se: La resultante de aplicar (multiplicando) los coeficientes de edificabilidad C_e y C_{en} para los valores de S_t y S_n , siendo los coeficientes de edificabilidad C_e y C_{en} de $0,77 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

ALTURA

Se establece un máximo de 3 plantas sobre rasante, con una altura máxima de 10,70 m sobre la rasante de medición de altura. Los edificios podrán, no obstante, atendiendo a su destino y tipo, reducir el número de plantas máximo fijado.

La anterior altura podrá rebasarse, de manera justificada, por elementos singulares propios de las tipologías edificatorias destinadas a usos dotacionales de equipamientos sociales y comunitarios a implantar, tales como torres y cruceros de iglesias, cajas escénicas de teatros y edificios de celebración de espectáculos, o elementos singulares análogos. Para este caso, se tramitará, previamente a la obtención de licencia, un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes donde se determinen dichos elementos, justificando su ubicación y la necesidad de disposición para los mismos de una mayor altura. Estos elementos y/o volúmenes singulares no podrán superar en todo caso una altura máxima de 30 m.

USOS

Dominantes: SC – Equipamiento social y comunitario.

Compatibles: CE (compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro)

Debe entenderse:

S_t - Superficie total.
 S_n - Superficie neta.
 S_o - Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta.
 S_e - Superficie edificable.

C_e - Coeficiente de edificabilidad.
 C_{en} - Coeficiente de edificabilidad neta.

SC- Equipamiento Social y Comunitario.

CE- Conforme a las Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro, para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas, promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen. *

* En el caso que nos ocupa, la parcela situada más al este del CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, fue cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para su destino a uso religioso (Parroquia de San Gregorio Bético).

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 78 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 79 de 102 

PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 79 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 80 de 102



EEF.3. REPERCUSIONES ECONÓMICAS DE LA INNOVACIÓN A TRAMITAR. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

EEF.3.1. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN A PREVER.

La presente Innovación, que se tramita como Modificación Puntual de la ordenanza de aplicación del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y Comunitario en el Plan Parcial Bola de Oro de Granada, **no conlleva actuación urbanística alguna que implique costos económicos específicos a considerar**, puesto que se limita a una modificación de algunos de los parámetros urbanísticos de la ordenanza vigente de aplicación, sin suponer cambio de uso previsto ni de aprovechamiento urbanístico, ni tampoco actuación urbanística asociada que implique inversión económica, dado que el ámbito afectado corresponde a terrenos con régimen de suelo urbano consolidado y condición de solar que no requieren ninguna actuación de urbanización complementaria. Por tanto, al no implicar nuevas actuaciones de urbanización a contemplar la Innovación que se tramita, no existe por ello repercusión económica alguna a considerar en este aspecto.

EEF.3.2. REPERCUSIONES ECONÓMICAS A CONSIDERAR.

Sólo deben considerarse los costos que la tramitación de la presente Innovación conlleva, que corresponden a los honorarios profesionales de redacción de la documentación necesaria para su aprobación, junto con los asesoramientos técnicos derivados de las publicaciones de los procesos de información pública a realizar. Dichos costos quedan reflejados a continuación:

- Honorarios profesionales de redacción del documento de Innovación mediante Modificación Puntual de la ordenanza de aplicación del Conjunto Urbano EE6 SC de Equipamiento Social y Comunitario en el Plan Parcial Bola de Oro de Granada, Documento Ambiental Estratégico, documento de solicitud de consultas previas del procedimiento de valoración de impacto en la salud, y asistencia técnica para resolución de informes e incidencias surgidos en la tramitación:
10.000 € (sin IVA)

Por tanto, la Innovación por Modificación Puntual de la ordenanza de aplicación del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y Comunitario en el Plan Parcial Bola de Oro de Granada, conlleva sólo el costo señalado de los honorarios de redacción de los diferentes documentos, que correrán de cuenta del promotor de la presente Innovación, Parroquia de San Gregorio Bético, que los cubrirá a lo largo del proceso de tramitación de la misma.

EEF.3.3. INNECESARIDAD DE JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

la Innovación por Modificación Puntual de la ordenanza de aplicación del Conjunto Urbano E6 SC de Equipamiento Social y Comunitario en el Plan Parcial Bola de Oro de Granada, no suponen actuación urbanística que conlleve nuevos costes, y su única repercusión económica es la asunción por el promotor de la misma, de los costes de honorarios de la consultoría técnica necesaria para su redacción. Por todo ello, **es innecesaria la justificación de la viabilidad económica de la modificación.**

13

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 80 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 81 de 102



PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 81 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 82 de 102



INNOVACIÓN por MODIFICACION PUNTUAL
de la ordenanza de aplicación
del CONJUNTO URBANO E6
de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO
del PLAN PARCIAL BOLA DE ORO
del PLAN DE ORDENACIÓN URBANA BOLA DE ORO
de GRANADA

RESUMEN EJECUTIVO

del DOCUMENTO URBANÍSTICO para APROBACIÓN INICIAL

Firmado por ZURITA
POVEDANO EDUARDO -
***9035** el día 07/11/2022
con un certificado emitido

Firmado por MHEND-
OUHANA CABRERA
ELIAS OMAR - ***7820** el
día 07/11/2022 con un

Firmado por ZURITA
SANCHEZ CARMEN -
***5027** el día 07/11/2022 con
un certificado emitido por AC

Promotor:

Parroquia San Gregorio Bético de Granada.

Redactor Director:

Eduardo Zurita Povedano, arquitecto.

Colaboradores: Carmen Zurita Sánchez, arquitecta.

Elías Mhend Cabrera, arquitecto.

Granada, octubre de 2022.

1

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 82 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 83 de 102 

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32	
Contiene 1 firma digital				

Pag. 83 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			
Pag. 84 de 102			

PÁGINA SIN CONTENIDO

3

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 84 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 85 de 102 

RESUMEN EJECUTIVO. TEXTO. 5

RE 1. ÁMBITO, OBJETO Y PROMOTOR DE LA INNOVACIÓN. 7

RE.1.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN. 7

RE.1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. 8

RE.1.3. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. 9

**RE.2. INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LA ORDENANZA DE APLICACIÓN
AL CONJUNTO URBANO E6 SC
DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO
EN EL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO. 11**

RE.2.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN ORIGINARIOS. 11

RE.2.2. NUEVOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS. 12

RESUMEN EJECUTIVO. PLANOS. 15

PLANO Nº 1. SITUACIÓN / ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

**PLANO Nº 2. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA. ORDENANZA DE
APLICACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL. CONJUNTO
URBANO E6 SC.**

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32	
Contiene 1 firma digital			

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31	
Contiene 1 firma digital			

RESUMEN EJECUTIVO. TEXTO.

5

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 86 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 87 de 102 

PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 87 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 88 de 102 

RE 1. ÁMBITO, OBJETO Y PROMOTOR DE LA INNOVACIÓN.

RE.1.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

La Innovación por Modificación Puntual a tramitar afecta al ámbito de actuación de la catastral con referencia 8529601VG4182G0001YS que corresponde el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro. Se trata de la manzana 85296 que coincide con una única parcela catastral 01, conforme consulta realizada en la Sede Electrónica del Catastro en octubre de 2020.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			PARCELA	
Localización: CM REAL DE LOS NEVEROS 80 18008 GRANADA (GRANADA)			Superficie gráfica: 3.694 m ² Participación del inmueble: 100,00 % Tipo: Parcela construida sin división horizontal	
Clase: URBANO Uso principal: Religioso Superficie construida: 144 m ² Año construcción: 2013				
Construcción				
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²	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" Domingo : 25 de Octubre de 2020	
RELIGIOSO	0001	144		

Ficha catastral 8529601VG4182G0001YS tras consulta en la Sede Electrónica del Catastro realizada en octubre de 2020.

No obstante, dicha catastral está compuesta por dos solares: el cedido por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado*, situado más al sur y levante de la manzana reseñada; y otro colindante con el primero por su norte y poniente, destinados ambos a SIPS (Servicios de Interés Público y Social).

* De la superficie total identificada como CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC en el Plan Parcial Bola de Oro, conforme a documento de cesión de terrenos del Ayuntamiento de Granada a favor del Arzobispado de Granada, la superficie de la parcela destinada a la edificación de las instalaciones de la Parroquia de San Gregorio Bético, asciende a 2.340 m², habiéndose realizado levantamiento topográfico en su momento por parte del actual titular de esta parcela para proceder al vallado de la misma.

Los terrenos señalados como CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC en el Plan Parcial Bola de Oro tienen condición de solares, una vez que dicho Plan Parcial se aprobó definitivamente, se gestionó a través del correspondiente proyecto de compensación su parcelación definitiva, y se ejecutó su correspondiente urbanización, siendo recibida ésta por el Ayuntamiento de Granada. Cuenta el ámbito con infraestructuras urbanas

7

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			

Pag. 88 de 101



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			

Pag. 89 de 102



de abastecimiento de agua, saneamiento y red eléctrica que permiten el conexionado a dichas redes de las futuras edificaciones, así como con acceso rodado y encintado de aceras de los viales de dominio y uso público que perimetran dichos terrenos, y alumbrado público.

RE.1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Actualmente, los terrenos afectados por la innovación cuentan con clasificación de suelo urbano consolidado como consecuencia del desarrollo y ejecución del Plan Parcial Bola de Oro del Plan de Ordenación Urbana Bola de Oro.

Concretamente, la innovación por modificación puntual que se tramita afecta exclusivamente a los terrenos del denominado CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, emplazado en el sureste de la ciudad de Granada, en la parte meridional del ámbito de dicho Plan Parcial. Estos terrenos se encuentran perimetrados por el Camino de los Neveros y el Camino de Las Conejeras. Ambos caminos constituyen las vías de acceso rodado conectadas con la trama urbana de la ciudad para el ámbito del Plan Parcial, y más concretamente, para el CONJUNTO URBANO E6 afectado por la modificación puntual.

Se trata de un suelo urbano consolidado por desarrollo de planeamiento, estando el ámbito urbanizado recepcionado por el Ayuntamiento de Granada. Componen el CONJUNTO URBANO E6 del Plan Parcial Bola de Oro, de superficie total 3.510 m², dos solares: el más meridional, cuyo titular, en virtud de una cesión municipal, es la Parroquia de San Gregorio Bético perteneciente al Arzobispado de Granada, cuenta con una superficie de 2.340 m², y su destino será de SIPS uso religioso (iglesia y dependencias parroquiales de San Gregorio Bético); el otro solar, al norte y poniente del anterior, sigue siendo de titularidad municipal, con uso o destino igualmente de SIPS, con una superficie de 1.170 m².

La finalidad de la presente Modificación Puntual consiste en adecuar la ordenanza de aplicación del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro a las características que implica la edificación de equipamientos que pueden contar con elementos de carácter singular, respondiendo a tipos específicos (caso de iglesias, teatros, salas de espectáculos y/o reunión, etc.).

Debe señalarse que la Modificación Puntual que se tramita no supone cambio alguno en el uso, densidad y aprovechamiento urbanístico otorgado al CONJUNTO URBANO E6, manteniéndose la edificabilidad máxima otorgada por el Plan Parcial Bola de Oro.

Sin embargo, la singularidad propia de un edificio de equipamiento social y comunitario de uso religioso destinado a albergar una iglesia y sus dependencias parroquiales, así como de otras tipologías propias de usos de SIPS, conlleva la necesidad de contemplar condiciones paramétricas de ordenación que den cobertura a dichas tipologías, que no pueden ser desarrolladas adecuadamente con la mera aplicación de las regulaciones actualmente establecidas en la ordenanza de afección sobre el CONJUNTO URBANO E6 SC por el Plan Parcial Bola de Oro vigente.

En cuanto a los objetivos concretos para el CONJUNTO URBANO E6 SC del Plan Parcial Bola de Oro afectado por la presente Innovación por Modificación Puntual, podemos enumerar los siguientes:

8

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 89 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 90 de 102 

- Posibilitar la realización de piezas y volúmenes singulares propios de tipologías de edificios dotacionales de y equipamientos singulares tales como iglesias, teatros, salas de espectáculos y reuniones, etc., donde aparecen elementos como torres de campanario, espacios de cruceros, cajas escénicas, salas de público, etc., cuya ocupación y altura rebasarían las máximas fijadas por la actual ordenanza de aplicación al CONJUNTO URBANO E6 del Plan Parcial Bola de Oro.

- Facilitar el consumo del aprovechamiento urbanístico otorgado al CONJUNTO URBANO E6 del Plan Parcial Bola de Oro mediante una mayor ocupación en planta para las edificaciones destinadas a SIPS a la regulada por la actual ordenanza de aplicación, al no ser propio de ciertas tipologías singulares la construcción de hasta tres plantas de piso con ocupación homogénea que es la que actualmente permite la ordenanza vigente de aplicación.

- Facilitar la libertad de posicionamiento en la parcela para los diferentes volúmenes a edificar destinados a SIPS en el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, reconociendo la singularidad propia de las edificaciones dotacionales de equipamientos a disponer.

RE.1.3. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Se formula esta Modificación Puntual promovida por la PARROQUIA DE SAN GREGORIO BÉTICO de Granada, con CIF R-1800065-C. Dicha Parroquia pertenece al Arzobispado de Granada. *

* Es el Arzobispado de Granada propietario de una parcela clasificada como suelo urbano por desarrollo del Plan Parcial Bola de Oro del Plan de Ordenación Urbana de Bola de Oro -tras la cesión realizada a su favor por el Ayuntamiento de Granada para la construcción de la Parroquia de San Gregorio Bético-, incluida en el denominado Conjunto Urbano E6 SC de dicho Plan Parcial. En dicha parcela se prevé llevar a cabo la construcción de la IGLESIA Y DEPENDENCIAS PARROQUIALES DE LA PARROQUIA SAN GREGORIO BÉTICO DE GRANADA.

Redacta como Director el presente documento el arquitecto D. Eduardo Zurita Povedano, colegiado nº 3009 del COA de Granada, con NIF 24.190.356-Z y domicilio profesional en C/ Lavadero de las Tablas, nº 7, 3º C, de Granada (DP 18002). Colaboran con él los arquitectos Dª. Carmen Zurita Sánchez y D. Elías Mhend Cabrera, colegidos nº 5130 y 5131, respectivamente, del COA de Granada.

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 90 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 91 de 102 

PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 91 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 92 de 102 

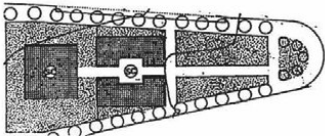
RE.2. INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENANZA DE APLICACIÓN AL CONJUNTO URBANO E6 SC DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO EN EL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO.

RE.2.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN ORIGINARIOS.

Son los correspondientes a la ordenanza de aplicación que regula la edificación del CONJUNTO URBANO 6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO en el Plan Parcial Bola de Oro aprobado y vigente. Los parámetros urbanísticos que determinan dicha ordenanza de aplicación quedan recogidos en la ficha correspondiente al mencionado CONJUNTO URBANO 6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro vigente, donde se dispone:

PLAN DE ORDENACION URBANA
BOLA DE ORO

CONJUNTO URBANO E6



SUPERFICIES	St= 3.510 m2	Sn= 3.510 m2
Ocupacion	So= 980 m2	
EDIFICABILIDAD	Se= 2.780 m2 const.	Ce =(Se/St) = 0,77 m2/m2 Cen=(Se/Sn) = 0,77 m2/m2
ALTURA	3 P.	
USOS DOMINANTES	S.C. - Equipamiento Social y Comunitario	
COMPATIBLES	C.E.*	
ORDENACION PROPUESTA		

* Compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificacion

79

11

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital		



Pag. 92 de 101

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital		



Pag. 93 de 102

S_t - Superficie total.
 S_n - Superficie neta.
 S_o - Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta.
 S_e - Superficie edificable.

C_e - Coeficiente de edificabilidad.
 C_{en} - Coeficiente de edificabilidad neta.

SC - Equipamiento Social y Comunitario.

CE - Conforme a las Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro, para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas, promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen. *

* En el caso que nos ocupa, la parcela situada más al este del CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, fue cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para su destino a uso religioso (Parroquia de San Gregorio Bético).

RE.2.2. NUEVOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS.

Con el objeto de otorgar una mayor y mejor cobertura a la edificación de cualquier inmueble destinado a uso de equipamiento social y comunitario, incluso aquéllos que demandan soluciones tipológicas, dada su especificidad de usos y funciones, con elementos singulares que requieren una mayor altura a la máxima permitida por la ordenanza vigente de aplicación, y/o un posicionamiento de sus volúmenes sobre la parcela diferente al fijado como obligatorio desde las determinaciones de la citada ordenanza, se propone una modificación de la ordenanza que regula la edificación para el CONJUNTO URBANO E6 de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO SC del Plan Parcial Bola de Oro, que disponga:

SUPERFICIE

S_t : 3.510 m².

S_n: 3.510 m².

No obstante, se tomará como valor definitivo el resultante de un levantamiento topográfico de los terrenos sobre el que se fije la alineación oficial con viario público.

OCUPACIÓN

S_o: La ocupación máxima, para cualquiera de las plantas de la edificación, incluidas las que tienen carácter de semisótanos y/o sótanos, no podrá sobrepasar el 75% de la superficie neta de parcela. En ningún caso se superará la edificabilidad otorgada máxima.

La edificación podrá situarse libremente dentro de la parcela en cada una de sus plantas, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

- Si la edificación se dispone totalmente aislada en la parcela en relación con la alineación oficial y los linderos medianeros a colindantes, deberá mantener retranqueos en relación con ellos que cumplan una distancia igual o mayor a la mitad de la altura de la edificación vinculada a los mismos, y nunca inferior a 3 m.
- No obstante, atendiendo a la singularidad tipológica del edificio destinado a equipamiento social y comunitario, podrá disponerse la edificación total o parcialmente sobre las alineaciones oficiales fijadas a los viales públicos por el Plan Parcial Bola de Oro, mediante la realización de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que deberá contemplar, en todo caso, las siguientes determinaciones:
 - La edificación respetará siempre un retranqueo mínimo a linderos de otras propiedades colindantes con un valor mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación vinculada a dicho lindero, y nunca inferior a 3 m.

12

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 93 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 94 de 102 

- Las plantas semisótano y/o sótano podrán disponerse libremente en relación con las plantas superiores situadas sobre rasante, sin superar en ningún caso la ocupación máxima establecida del 75% de la superficie de la parcela.

Las zonas de retranqueo de la edificación respecto de la de alineación oficial y de los linderos medianeros con colindantes, deberán contar con tratamientos propios de espacios libres de la edificación, pudiendo ubicarse elementos de comunicación abiertos tipo escaleras y/o rampas de acceso para salvar los desniveles de parcela.

EDIFICABILIDAD

Se: La resultante de aplicar (multiplicando) los coeficientes de edificabilidad C_e y C_{en} para los valores de S_t y S_n , siendo los coeficientes de edificabilidad C_e y C_{en} de $0,77 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

ALTURA

Se establece un máximo de 3 plantas sobre rasante, con una altura máxima de 10,70 m sobre la rasante de medición de altura. Los edificios podrán, no obstante, atendiendo a su destino y tipo, reducir el número de plantas máximo fijado.

La anterior altura podrá rebasarse, de manera justificada, por elementos singulares propios de las tipologías edificatorias destinadas a usos dotacionales de equipamientos sociales y comunitarios a implantar, tales como torres y cruceros de iglesias, cajas escénicas de teatros y edificios de celebración de espectáculos, o elementos singulares análogos. Para este caso, se tramitará, previamente a la obtención de licencia, un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes donde se determinen dichos elementos, justificando su ubicación y la necesidad de disposición para los mismos de una mayor altura. Estos elementos y/o volúmenes singulares no podrán superar en todo caso una altura máxima de 30 m.

USOS

Dominantes: SC – Equipamiento social y comunitario.

Compatibles: CE (compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro)

Debe entenderse:

S_t - Superficie total.

S_n - Superficie neta.

S_o - Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta.

S_e - Superficie edificable.

C_e - Coeficiente de edificabilidad.

C_{en} - Coeficiente de edificabilidad neta.

SC- Equipamiento Social y Comunitario.

CE- Conforme a las Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro, para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas, promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen. *

* En el caso que nos ocupa, la parcela situada más al este del CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, fue cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para su destino a uso religioso (Parroquia de San Gregorio Bético).

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			



PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 95 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 96 de 102 

RESUMEN EJECUTIVO. PLANOS.

15

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 96 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 97 de 102 

PLANO Nº 1. SITUACIÓN / ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

PLANO Nº 2. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA. ORDENANZA DE APLICACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL. CONJUNTO URBANO E6 SC.

16

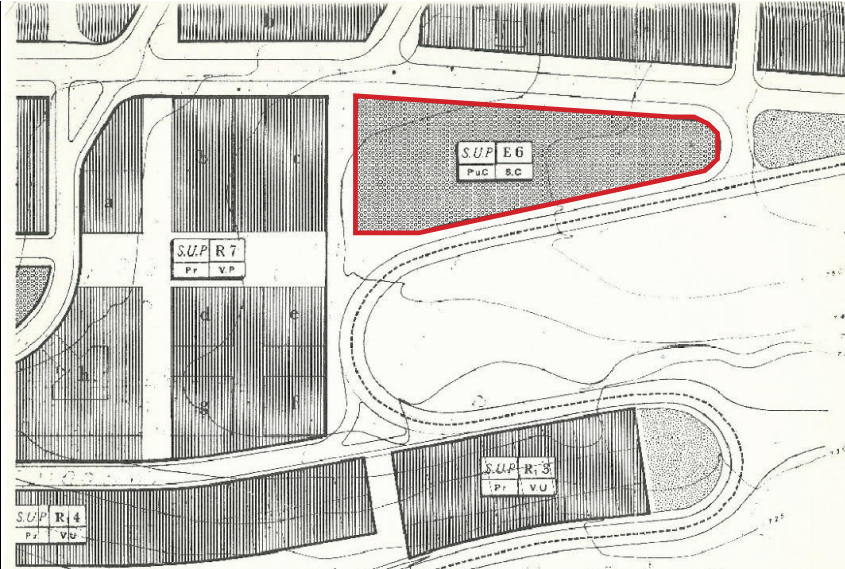
Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 97 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 98 de 102 

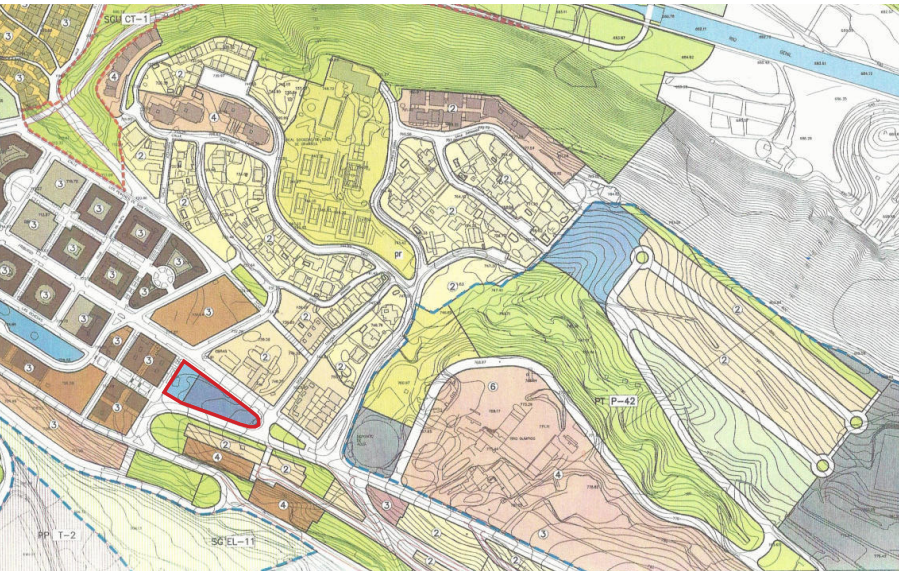
01.PLANO DE SITUACIÓN. ORTOFOTO.



02.PLANO DE SITUACIÓN. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO. AÑO 1985.



03.PLANO DE SITUACIÓN. PGOU VIGENTE.



ÁMBITO DE ACTUACIÓN. INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENANZA DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO URBANO “E6 SC” DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO.

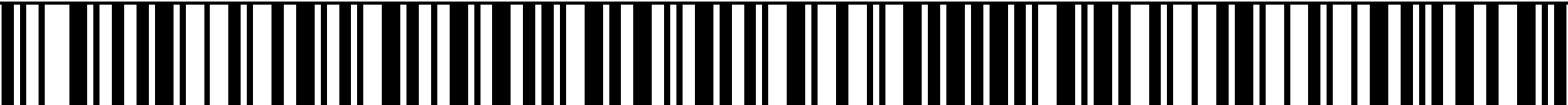
- Legenda
- S.U.P - Suelo urbanizable programado
 - E6 - Conjunto urbano equipamiento 6
 - Pu.C - Suelo público mediante cesión obligatoria
 - S.C - Uso equipamiento social y comunitario

RESUMEN EJECUTIVO. INNOVACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDENANZA DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO URBANO “E6 SC” DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO. Documento para APROBACIÓN INICIAL.

PLANO Nº1. SITUACIÓN / ÁMBITO DE ACTUACIÓN
OCTUBRE 2022

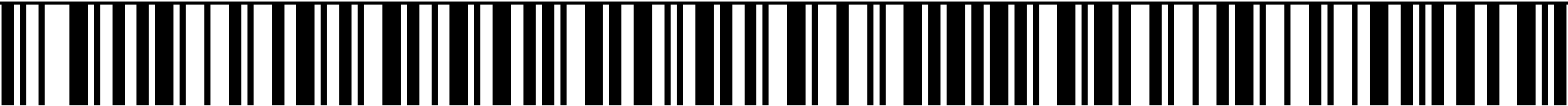
ARQUITECTO: EDUARDO ZURITA POVEDANO
COLABORADORES: ELÍAS MEND CABRERA
CARMEN ZURITA SÁNCHEZ

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 98 de 101 

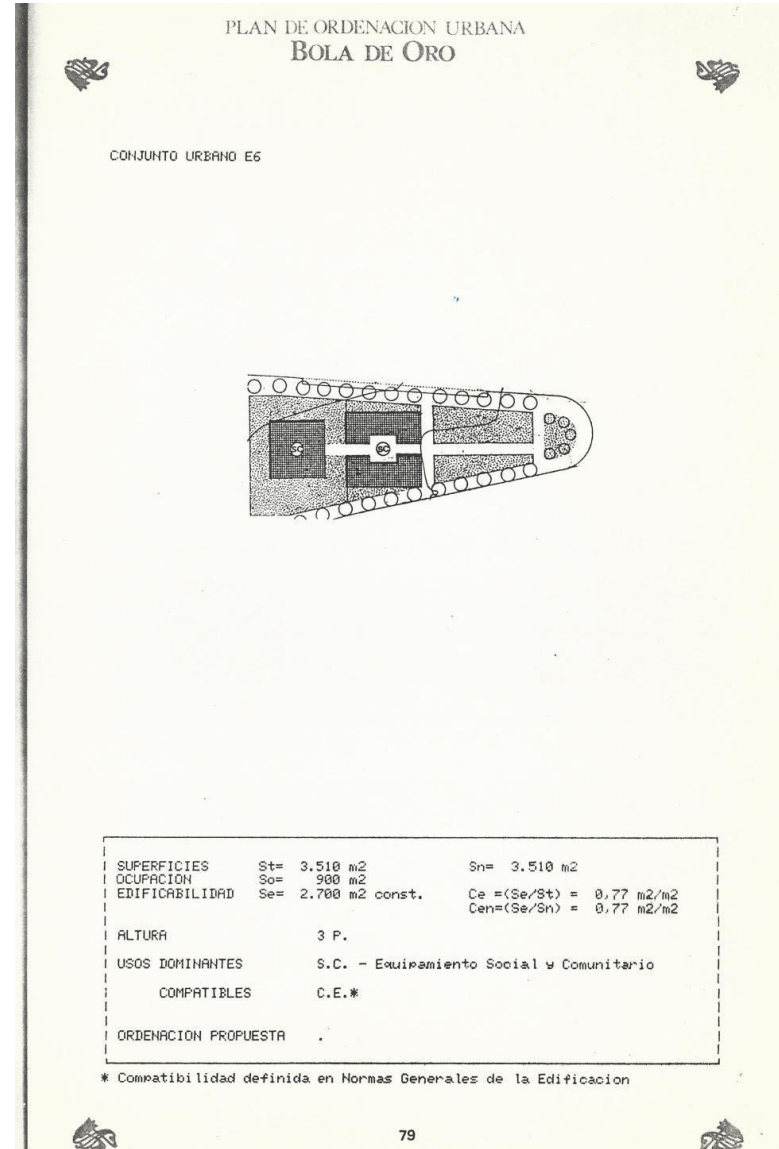
Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	18-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 99 de 102 

PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2		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	GARCIA-VILLANOVA EUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 99 de 101 

Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1		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	13-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 100 de 102 

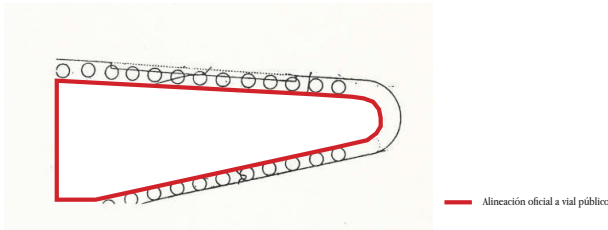
ORDENANZA DEL CONJUNTO URBANO E6 SC DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO.
ORDENANZA DE APLICACIÓN VIGENTE.



RESUMEN EJECUTIVO. INNOVACIÓN. MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDENANZA DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO URBANO “E6 SC” DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO. Documento para APROBACIÓN INICIAL.

PLANO N°2. PLAN PARCIAL BOLA DE ORO DE GRANADA. ORDENANZA DE APLICACIÓN VIGENTE Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL. CONJUNTO URBANO E6 SC.
OCTUBRE 2021

ORDENANZA DEL CONJUNTO URBANO E6 SC DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO.
MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA DE ORDENANZA DE APLICACIÓN.



SUPERFICIE
St : 3.510 m2.
Sn: 3.510 m2.
No obstante, se tomará como valor definitivo el resultante de un levantamiento topográfico de los terrenos sobre el que se fije la alineación oficial con viario público.

OCUPACIÓN
SO: La ocupación máxima, para cualquiera de las plantas de la edificación, incluidas las que tienen carácter de semisótanos y/o sótanos, no podrá sobrepasar el 75% de la superficie neta de parcela. En ningún caso se superará la edificabilidad otorgada máxima.

La edificación podrá situarse libremente dentro de la parcela en cada una de sus plantas, debiendo cumplirse las siguientes condiciones:

-Si la edificación se dispone totalmente aislada en la parcela en relación con la alineación oficial y los linderos medianeros a colindantes, deberá mantener retranqueos en relación con ellos que cumplan una distancia igual o mayor a la mitad de la altura de la edificación vinculada a los mismos, y nunca inferior a 3 m.

-No obstante, atendiendo a la singularidad tipológica del edificio destinado a equipamiento social y comunitario, podrá disponerse la edificación total o parcialmente sobre las alineaciones oficiales fijadas a los viales públicos por el Plan Parcial Bola de Oro, mediante la realización de un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes que deberá contemplar, en todo caso, las siguientes determinaciones:

-La edificación respetará siempre un retranqueo mínimo a linderos de otras propiedades colindantes con un valor mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación vinculada a dicho lindero, y nunca inferior a 3 m.

-Las plantas semisótano y/o sótano podrán disponerse libremente en relación con las plantas superiores situadas sobre rasante, sin superar en ningún caso la ocupación máxima establecida del 75% de la superficie de la parcela.

Las zonas de retranqueo de la edificación respecto de la de alineación oficial y de los linderos medianeros con colindantes, deberán contar con tratamientos propios de espacios libres de la edificación, pudiendo ubicarse elementos de comunicación abiertos tipo escaleras y/o rampas de acceso para salvar los desniveles de parcela.

EDIFICABILIDAD
Se: La resultante de aplicar (multiplicando) los coeficientes de edificabilidad Ce y Cen para los valores de St y Sn, siendo los coeficientes de edificabilidad Ce y Cen de 0,77 m2/m2.

ALTURA
Se establece un máximo de 3 plantas sobre rasante, con una altura máxima de 10,70 m sobre la rasante de medición de altura. Los edificios podrán, no obstante, atendiendo a su destino y tipo, reducir el número de plantas máximo fijado.

La anterior altura podrá rebasarse, de manera justificada, por elementos singulares propios de las tipologías edificatorias destinadas a usos dotacionales de equipamientos sociales y comunitarios a implantar, tales como torres y cruceros de iglesias, cajas escénicas de teatros y edificios de celebración de espectáculos, o elementos singulares análogos. Para este caso, se tramitará, previamente a la obtención de licencia, un Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes donde se determinen dichos elementos, justificando su ubicación y la necesidad de disposición para los mismos de una mayor altura. Estos elementos y/o volúmenes singulares no podrán superar en todo caso una altura máxima de 30 m.

USOS
Dominantes: SC – Equipamiento social y comunitario.
Compatibles: CE (compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro)

Debe entenderse:

St - Superficie total.
Sn- Superficie neta.
So- Superficie de ocupación máxima de la edificación en planta.
Se- Superficie edificable.

Ce- Coeficiente de edificabilidad.
Cen- Coeficiente de edificabilidad neta.

SC- Equipamiento Social y Comunitario.
CE- Conforme a las Normas Generales de la Edificación del Plan Parcial Bola de Oro, para las parcelas destinadas a equipamiento social y comunitario no se señala destino específico. El Ayuntamiento de la ciudad, directamente, o a través de los mecanismos señalados en el apartado "Patrimonio Municipal de suelo" de estas ordenanzas, promoverá su edificación de acuerdo a las necesidades y prioridades que se planteen. *

* En el caso que nos ocupa, la parcela situada más al este del CONJUNTO URBANO E6 SC de EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMUNITARIO del Plan Parcial Bola de Oro, fue cedida por el Ayuntamiento de Granada al Arzobispado de Granada para su destino a uso religioso (Parroquia de San Gregorio Bético).

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2

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

GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

13-12-2022 11:26:32

Contiene 1 firma digital



Pag. 100 de 102



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1

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

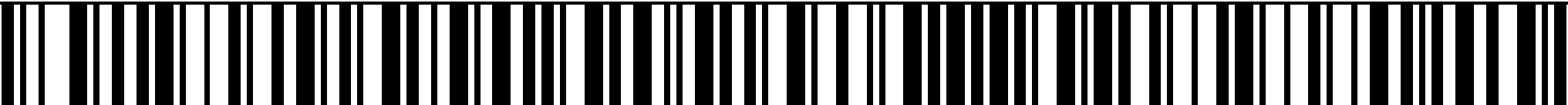
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

18-05-2023 14:03:31

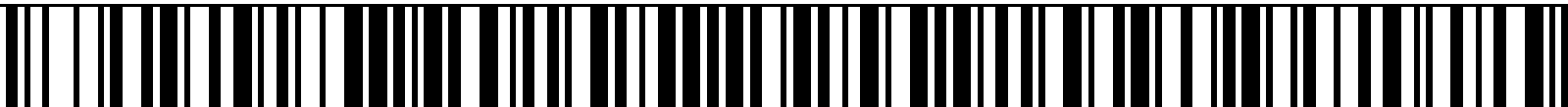
Contiene 1 firma digital

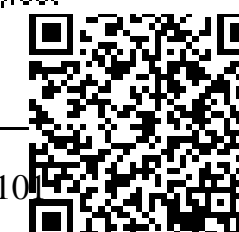


Pag. 101 de 102



PÁGINA SIN CONTENIDO

Código seguro de verificación: BS6GPM9Q47R408QLFSD2			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	GARCIA-VILLANOVA EUBITA GUSTAVO	/VICESECRETARIO GENERAL	13-12-2022 11:26:32
Contiene 1 firma digital			Pag. 101 de 102



Código seguro de verificación: 8SE6Q41Q20QF07QMGSE1			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	13-05-2023 14:03:31
Contiene 1 firma digital			Pag. 102 de 102

