



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL

**DILIGENCIA**

**Expediente núm. 1505/2019 – URBANISMO**

**Asunto: Innovación puntual del Plan Parcial Bola de Oro en Calles Maitena 2 y Borreguiles. (Expte. 1505/2019). Aprobación definitiva.**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 25 de marzo de 2022.

EL SECRETARIO GENERAL  
Ildefonso Cobo Navarrete  
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 1 de 75



INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1, GRANADA

**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN  
PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA  
REORDENACIÓN DE LA PARCELA  
RESIDENCIAL Nº 3**

**ENCARNACIÓN ARQUELLADAS MUROS**

Calle Maitena 2  
18008 Granada

18-119



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

**ÍNDICE**

<b>I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA</b>	<b>4</b>
1. ANTECEDENTES	4
1.1. Objeto de la Innovación del Plan Parcial	4
1.2. Peticionario	4
1.3. Autor del trabajo	4
1.4. Ámbito de actuación	4
1.5. Propiedad del suelo	4
1.6. Uso y destino de la edificación prevista	4
1.7. Planeamiento vigente que afecta a la parcela objeto de la Innovación	4
1.7.1. Modificación puntual del Plan Parcial "Bola de Oro", expediente municipal 1966/88, aprobada definitivamente por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Granada, de 28/04/1989.	5
1.7.2. Plan General de Ordenación Urbana de Granada 2001	5
1.7.3. Acta de replanteo del viario del Plan Parcial "Bola de Oro", (prolongación de la calle Maitena) y delimitación de la parcela edificable propiedad de Encarnación Arquelladas Muros	5
1.7.4. Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la LOUA 6	
1.8. Parámetros Urbanísticos de la parcela objeto de la Innovación	6
1.9. Consideraciones sobre los Parámetros Urbanísticos de la parcela objeto de la Innovación en relación a su emplazamiento en el ámbito del Plan Parcial	6
1.10. Descripción y justificación de la propuesta que motiva la innovación	8
1.11. Cuadro de parámetros urbanísticos derivados de la propuesta	10
2. MARCO NORMATIVO	11
3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	11
3.1. Cumplimiento art.19. L.O.U.A. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento	11
3.2. Cumplimiento art.31 L.O.U.A. Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento	12
3.3. Cumplimiento art.32 L.O.U.A. Tramitación de los instrumentos de planeamiento	12
3.4. Cumplimiento art.36 L.O.U.A. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento	12
4. CONCLUSIONES. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN PUNTUAL AL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO	14



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

4.1.	Resolución de una situación urbana extemporánea y fuera de contexto.....	14
4.2.	Establecimiento de criterios de ordenación de un conjunto edificatorio adecuado a la singularidad de su localización.....	14
4.3.	Coherencia con el planeamiento de rango superior que afecta a la parcela.....	14
II.	RESUMEN EJECUTIVO EN CONFORMIDAD CON EL ART.19.3 DE LA L.O.U.A.....	16
III.	PLANOS.....	18
1.	Situación.....	18
2.	Emplazamiento. Información fotográfica.....	18
3.	Planeamiento vigente que afecta a la parcela (I). Modificación puntual del Plan Parcial Bola de Oro 18	
4.	Planeamiento vigente que afecta a la parcela (II). Plano de Acta de Replanteo de 13/11/2006 18	
5.	Ubicación de la parcela en su entorno. Usos consolidados.....	18
6.	Dotaciones y densidades del ámbito considerado.....	18
7.	Propuesta. Diseño urbano. Viario, alineaciones y rasantes.....	18
8.	Propuesta. Diseño Urbano. Usos e imagen final.....	18
9.	Innovación propuesta. Determinaciones urbanísticas resultantes.....	18
IV.	ANEXOS A LA MEMORIA.....	19
	Anexo 1.-Propiedad del Suelo.....	19
	Anexo 2.- Modificación puntual del Plan Parcial "Bola de Oro", expediente municipal 1966/88, aprobada definitivamente por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Granada, de 28/04/1989.....	23
	Anexo 3.- Acta de replanteo del viario del Plan Parcial "Bola de Oro", (prolongación de la calle Maitena) y delimitación de la parcela edificable propiedad de Encarnación Arquelladas Muros. Suscrita por Ayuntamiento y propiedad el 13/11/2006.....	60



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

**I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

**1. ANTECEDENTES**

**1.1. Objeto de la Innovación del Plan Parcial**

Se redacta el presente documento para reordenar una parcela residencial situada en el ámbito del Plan Parcial Bola de Oro, zona adyacente al río Genil, frente al pabellón polideportivo cubierto.

**1.2. Peticionario**

Encarga el trabajo D<sup>a</sup>. Encarnación Arquelladas Muros, con NIF número 110R, en representación de los herederos de D. Antonio Muñoz Corral, y con domicilio para notificaciones en la Calle (cp. 18008).

**1.3. Autor del trabajo**

Redacta el presente informe Francisco Jesús Carmona López, Arquitecto Técnico y graduado en Ingeniería de la Edificación. Actúa en representación de HM20 Partners Consultores de Edificación S.L., domicilio social en Calle San Antón, 48 –Planta 1, Oficina 9 (18.005 Granada). Teléfono 958-229-121. Correo electrónico info@hm20.es.

**1.4. Ámbito de actuación**

La parcela que nos ocupa está situada dentro del ámbito del Plan Parcial "Bola de Oro". Fue denominada en su día "Conjunto Arquellada" en la ficha de condiciones urbanísticas de la Modificación Puntual de dicho plan que establecía sus condiciones definitivas de edificación, que quedarán expuestas más adelante.

**1.5. Propiedad del suelo**

Se interviene sobre la parcela catastral 8434801VG4183C00010H, que es propiedad de los herederos de D. Antonio Muñoz Corral, siendo representados por D<sup>a</sup>. Encarnación Arquelladas Muros, con NIF número 110R.

**1.6. Uso y destino de la edificación prevista.**

El uso que se propone para la parcela, que en su día fue un bar con huerto-terraza y vivienda, es el de residencial. Este era ya un uso compatible con el que en su día se aprobó por el Plan Parcial Bola de Oro y corroboró su posterior modificación.

**1.7. Planeamiento vigente que afecta a la parcela objeto de la Innovación.**

Se hace una relación cronológica del planeamiento que sucesivamente se ha ido aprobando y su afección a la parcela que nos ocupa:



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

**1.7.1. Modificación puntual del Plan Parcial "Bola de Oro", expediente municipal 1966/88, aprobada definitivamente por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Granada, de 28/04/1989.**

Redactada ex profeso para concretar y compensar la afección de las determinaciones del Plan Parcial a la parcela que nos ocupa, la nº 3, hizo una ligera redistribución del aprovechamiento del Plan Parcial que solucionaba las dificultades de la Junta de Compensación a la hora de materializar los derechos urbanísticos de esta parcela en su propio ámbito.

**1.7.2. Plan General de Ordenación Urbana de Granada 2001**

El Plan General de 2001, aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 9 de febrero de 2001, siendo publicada dicha resolución en el BOJA nº 27, de fecha 6 de marzo de 2001, y publicándose su normativa en el BOP de fecha 10 de mayo de 2001.

Incluye al Plan Parcial Bola de Oro en el ámbito de desarrollo de Suelo Urbano en transición, conforme establece en su artículo 4.2.7:

*"El suelo urbanizado, gestionado y en vías de consolidación por la edificación, con planeamiento parcial o especial vigente en el momento de aprobación de este Plan General, con solares aún vacantes, tendrá carácter de definitivo durante el periodo de vigencia del presente Plan General, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose ya repartidos. En consecuencia la edificabilidad asignada a cada parcela no entrará en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo".*

Por tanto asume como propias las determinaciones y aprovechamiento que el Plan Parcial Bola de Oro (y la Modificación Puntual antes referida, en consecuencia) fijaron en su día para esta parcela.

Nota: Aunque en acuerdo plenario de 26/07/2002 se aprobaron una serie de criterios de interpretación del PGOU 2001 que afectaban al suelo en transición, fijando el momento en que desaparece esta consideración cuando una parcela se consolida mediante la edificación, estos fueron derogados en acuerdo plenario municipal de 29/06/2018 (BOP nº 140 de 24/6/2018, por generar determinados conflictos su aplicación, quedando estas interpretaciones sin efecto.

**1.7.3. Acta de replanteo del viario del Plan Parcial "Bola de Oro", (prolongación de la calle Maitena) y delimitación de la parcela edificable propiedad de Encarnación Arquelladas Muros.**

Con motivo de la ejecución de las obras de urbanización del viario en el entorno de la parcela se produjo la delimitación definitiva de ésta, ajustándose a la realidad física las alineaciones, que por desajustes cartográficos diferían ligeramente de las grafiadas en el Plan Parcial Bola de Oro. En consecuencia se firmó Acta de Replanteo suscrita por la propiedad y el Ayuntamiento de Granada en la que se acordaba el ajuste de la parcela a las alineaciones replanteadas, que reducía ligeramente su superficie originaria, de 1.183,00 m<sup>2</sup> según la modificación puntual aprobada en su día, a la definitiva de 1.014,41 m<sup>2</sup> resultante de la corrección de alineaciones llevada a cabo. En el mismo acuerdo, de fecha de 13 de noviembre





**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

de 2006 (Expte7.050/2006 de la Subdirección de Patrimonio y Gestión), se estableció el compromiso de *"pormenorizar la ordenación de la finca con tipología de viviendas unifamiliares, con unas condiciones urbanísticas que compensen la pérdida de suelo de la parcela sufrida con motivo del trazado del vial, cumpliendo por supuesto con las determinaciones del Plan Parcial Bola de Oro"*.

Es precisamente el contenido de este acuerdo el que motiva la redacción del documento que nos ocupa, en cumplimiento del compromiso adquirido por ambas partes.

**1.7.4. Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la LOUA**

Con fecha de 27/02/2009 el Pleno del Ayuntamiento adoptó acuerdo de aprobar el Documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, quedando publicado dicho procedimiento en el BOP nº 93 de 19 de mayo de 2009. En lo que concierne a nuestra parcela, no conllevó alteración alguna de sus condiciones urbanísticas.

**1.8. Parámetros Urbanísticos de la parcela objeto de la Innovación.**

Al estar incluida por el PGOU 2001 en suelo urbano en transición, las determinaciones urbanísticas que hoy le son aplicables a la parcela son las que en su día estableció la Modificación Puntual aprobada que se ha citado con anterioridad, redactada expresamente para regularizarlas. Se transcriben a continuación:

Denominación: "CONJUNTO ARQUELLADA"

SUPERFICIES	St	= 1.183 m <sup>2</sup>	Sn	= 1.183 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN	So	= 450 m <sup>2</sup>	Ce= (Se/St)	= 0,7439 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	Se	= 880 m <sup>2</sup>	Cen= (Se/Sn)	= 0,7439 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA		2 plantas		
USOS DOMINANTES		Usos actuales		
USOS COMPATIBLES		Vivienda		
ORDENACIÓN PROPUESTA		Libre		
TOTAL VIVIENDAS		2		
TOTAL E. COMERCIAL		—		
TOTAL APARCAMIENTOS		10		

**1.9. Consideraciones sobre los Parámetros Urbanísticos de la parcela objeto de la Innovación en relación a su emplazamiento en el ámbito del Plan Parcial.**

Como puede deducirse de la lectura de estos parámetros y de la documentación gráfica que acompaña a este documento, se hacen las siguientes observaciones:



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

- La parcela que nos ocupa tiene unas características singulares, dado que por su localización queda exenta en la totalidad de su perímetro, existiendo elementos físicos y urbanos que la delimitan, como son el encauzamiento del cauce del Barranco de la Zorra en su fachada sur, la calle que da continuidad al puente que cruza el río Genil al sur (actual Calle Borreguiles), y sendos espacios libres públicos ajardinados al Este y al Oeste. Se da la circunstancia de que el cauce del barranco la separa físicamente del edificio de equipamiento (Antigua fábrica de Telas "San Patricio", que actualmente ocupa la empresa Municipal GEGSA), dejándola alejada del resto de las manzanas residenciales que se desarrollan al sur, entre el río Genil y la ladera del Serrallo. Por otro lado, su fachada al oeste mira a la zona deportiva de la Bola de Oro, un importante conjunto de instalaciones deportivas y espacios libres. Esta circunstancia motivó que los usos asignados en su día respetaran a los que se venían desarrollando, (en concreto, un bar de explotación familiar, con huerto y vivienda), pero dejaran abierta la posibilidad de su conversión en viviendas unifamiliares, en previsión de que el negocio desapareciera, como a la sazón ha ocurrido.
- Dada la disposición exenta de la parcela, la Modificación Puntual propuso una ordenación libre dentro de ésta, ya que no existen referencias físicas de edificación que obliguen a ajustarse a alineaciones o retranqueos ya consolidados. El Acta de Replanteo de 13/11/2006 anteriormente citada incidía en esta cuestión, reconociendo la singularidad de la parcela e instando a su ordenación pormenorizada mediante Estudio de Detalle o figura de planeamiento adecuada de forma previa a su edificación.
- Por otro lado, es de resaltar la dotación de 10 plazas de aparcamiento que se fijó en su día, algo inusual considerando que se asociaba a una parcela de dos viviendas. Se interpreta que el motivo de esta previsión se debía al uso de bar con terraza pública que convivía con el residencial que ha perdido hoy día toda justificación, dado el hecho de que el entorno de la parcela se ha ido urbanizando desde que se aprobó la modificación puntual, habiéndose consolidado ya en la actualidad un importante conjunto de equipamiento deportivo y de espacios libres, parques y zonas de juegos y elementos saludables, incluida la dotación de varias zonas de aparcamiento que cubren con creces las reservas que el planeamiento marca.

En conclusión, se entiende que los derechos urbanísticos quedaron claramente fijados y cuantificados en cuanto a la edificabilidad y las condiciones de ordenación física, pero el apartado de los usos y su distribución dentro de la parcela se definió con cierta amplitud con el propósito de dar flexibilidad a la propuesta edificatoria que en su día se implante. Y es en base a estas consideraciones que se plantea la presente innovación, presentando la propuesta que en adelante se desarrolla.





**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

**1.10. Descripción y justificación de la propuesta que motiva la innovación**

El propósito de la propiedad de esta parcela es construir un conjunto edificatorio residencial unifamiliar cuyo desarrollo se adapte a las determinaciones del Plan Parcial Bola de Oro y a la Modificación Puntual de éste aprobada en su día, si bien en base a las consideraciones que se hacen en el punto anterior se plantean las siguientes variaciones:

1. El número de viviendas podrá ampliarse al que resulte de la aplicación de las condiciones tipológicas y de ordenación física que el Plan Parcial Bola de Oro establece en su apartado "D" de la Normativa para las fincas resultantes del proceso de reparcelación, permitiendo parcelaciones alternativas a las propuestas por el plan para los conjuntos destinados a viviendas unifamiliares, a saber:
  - Parcela mínima, 150 m<sup>2</sup>
  - Frente mínimo de fachada: 8 m

Según estos parámetros, sería posible edificar hasta un máximo de **6 viviendas** en la parcela que nos ocupa.

Para justificar la viabilidad de esta variante se ha procedido a estudiar la densidad de viviendas que se da en la zona del Plan Parcial en la que se localiza la parcela que nos ocupa, esto es, la que se delimita entre el Río Genil, la base de la ladera del Serrallo y la calle prolongación del puente que da fachada y acceso a las instalaciones deportivas (ver plano I-01 del documento) constatándose los siguientes resultados:

- Superficie del ámbito: 39.662,00 m<sup>2</sup> (3,97 Ha)
- Número de viviendas existentes: 120
- Número de solares unifamiliares sin edificar: 2
- Superficie de suelo residencial consolidada por la edificación: 99,12%

Se concluye que la densidad de viviendas en dicho ámbito es de 30,23 viv/Ha, que aumentaría a 31,23 viv/Ha con el aumento del nº de viviendas que conlleva nuestra propuesta. Este es significativamente inferior a la densidad máxima establecida por el Planeamiento para esa zona, que para el uso global Residencial es de 110viv/Ha. Dado que el suelo residencial está consolidado prácticamente al 100%, se estima que no hay inconveniente de índole urbanístico que impida el desarrollo de 6 viviendas en la parcela, como se propone mediante esta innovación, dada la escasa incidencia que este incremento supone en la densidad resultante.

2. El número de plazas de aparcamiento será el equivalente a 2 plazas por vivienda, que podrán integrarse dentro de cada una de las parcelas o conformar un conjunto unitario con acceso común bajo las mismas. Esta última solución posibilitaría el aparcamiento de varios coches (10 como mínimo) en el frente de fachada, tal y como establecía la Modificación Puntual del Plan Parcial Bola de Oro aprobada.



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

La viabilidad de esta segunda variante queda por tanto plenamente justificada, puesto que la previsión de 10 plazas de aparcamiento que se exigía queda satisfecha, toda vez que a las 12 previstas dentro de la parcela se suman las 10 exteriores resultantes de la ordenación del edificio. Ello, unido a las zonas de aparcamiento que se han consolidado con el tiempo junto a las instalaciones deportivas y en la esquina de las calles Maitena y El Dornajo, hace que la dotación de plazas de aparcamiento del ámbito quede cubierta sobradamente.

En el plano de dotaciones y densidades de vivienda del ámbito se cuantifican y reflejan gráficamente el número y localización de estas, así como del resto de los usos que se dan en él.

3. Se mantiene el reparto definitivo de aprovechamientos dimanante de la Modificación puntual del Plan Parcial Bola de Oro aprobada en su día.

Como ya se ha indicado, las obras de urbanización realizadas en todo el ámbito desde la aprobación de la Modificación puntual han dejado claramente definidas las alineaciones mediante el trazado de viales y acerado. Se han producido ligeras variaciones —documentadas en el Acta de Replanteo de 13/11/2006— respecto a las alineaciones que trazó la Modificación Puntual, especialmente en el entorno inmediato del nuevo puente sobre el Río Genil, pero sin incidencia reseñable sobre la parcela que nos ocupa. Se constata mediante levantamiento topográfico que ha habido una ligera rectificación de la línea de frente de fachada, que ha tenido como consecuencia una ligera disminución de la superficie de la parcela, si bien esto no representa limitación alguna para materializar la edificabilidad de derecho que se otorgó al solar mediante el proyecto de reparcelación, 880 m<sup>2</sup> construidos, respetando el resto de los parámetros urbanísticos fijados por éste. En el plano de alineaciones definitivo queda descrita gráficamente esta circunstancia.

4. La actuación en la parcela lleva aparejada la urbanización de un espacio anejo que completa el trazado viario y la configuración de espacios libres.

Una vez regulada la fachada sur, la más corta del solar, queda un espacio en barbecho, sin urbanizar, que coincide sensiblemente con la alineación de la calle San Patricio. Se propone la urbanización de esta franja para integrarla en el sistema viario, lo que completaría la circulación rodada alrededor del pequeño parque infantil existente entre la canalización del barranco y la calle Borreguiles, que hoy consiste en un fondo de saco de trazado irregular que da acceso a la vivienda actualmente en uso. Con ello se completa la urbanización de los espacios libres del entorno inmediato de la parcela, configurándose de forma definitiva un adecuado acabado de los mismos que el entorno ya completamente urbanizado venía demandando. En el plano de alineaciones se refleja la imagen final de la ordenación que aquí se propone y se grafía el trazado y anchura de esta calle, debiendo definirse sus características constructivas mediante una



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

separata de urbanización que acompañe al proyecto de edificación que en su día se tramite con la correspondiente licencia de edificación.

**1.11. Cuadro de parámetros urbanísticos derivados de la propuesta.**

En resumen, los parámetros urbanísticos resultantes de la Innovación al Plan Parcial Bola de Oro que se propone en este documento quedarían como sigue:

SUPERFICIES	St	= 1.183 m <sup>2</sup>	Sn	= 1.028,88 m <sup>2</sup> (*)
OCUPACIÓN	So	= 450 m <sup>2</sup>	Ce= (Se/St)	= 0,7439 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	Se	= 880 m <sup>2</sup>	Cen= (Se/Sn)	= 0,8553 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (**)
ALTURA		2 plantas		
USOS DOMINANTES		Residencial unifamiliar (***)		
USOS COMPATIBLES		Vivienda		
ORDENACIÓN PROPUESTA		Libre		
PARCELA MÍNIMA		150 m <sup>2</sup> (****)		
FRENTE MÍNIMO DE FACHADA		8 m(****)		
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		6		
TOTAL E. COMERCIAL		--		
TOTAL APARCAMIENTOS		10		

(\*)Resultado de la medición real del solar en la actualidad, tras las obras de urbanización del viario y del puente que cruza el río Genil, realizadas por el Ayuntamiento con posterioridad a la firma del Acta de replanteo,

(\*\*) Se compensa la pérdida de suelo manteniendo la edificabilidad total inicial y acumulándola dentro de la parcela definitiva, en cumplimiento del acuerdo reflejado en el Acta de Replanteo de 13/11/2006. (Exp 7050/06 de la Subdirección de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo de Granada).

(\*\*\*) El PGOU 2001 le confiere a esta parcela el uso pormenorizado de "Residencial en Agrupaciones Lineales.

(\*\*\*\*) Condiciones urbanísticas del Plan Parcial Bola de Oro, que se respetan en cumplimiento del acuerdo antes citado.



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3. "EDIFICIO BAR". CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

## 2. MARCO NORMATIVO

La tramitación de este expediente se ajustará a lo establecido por la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y particularmente al contenido de los siguientes artículos:

- **Art.19.** Contenido documental de los instrumentos de planeamiento
- **Art.31.** Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento
- **Art.32.** Tramitación de los instrumentos de planeamiento
- **Art. 36.** Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

## 3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La Innovación al Plan Parcial Bola de Oro que se plasma en este documento cumple las especificaciones que el articulado de la Ley de Ordenación Urbanística establece para esta figura de planeamiento, y más en concreto los artículos antes citados, que definen y determinan las características de la Innovación de Instrumentos de Planeamiento vigentes:

### 3.1. Cumplimiento art.19. L.O.U.A. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

Dada la simplicidad de la propuesta, en la que no hay alteración ni de la zonificación ni del reparto de aprovechamiento, y por tanto no hay terceros afectados, y siendo además un propietario único el promotor de la propuesta, se ha redactado un documento básico que, no obstante, cumple los requisitos que establece la LOUA en su artº 19, esto es, el documento habrá de exponer y cuantificar textualmente, así como representar gráficamente la alternativa a la Modificación Puntual del Plan Parcial Bola de Oro aprobada en su día en cada uno de sus documentos. En síntesis, se atiende particularmente a los siguientes apartados:

*1.a).5ª. Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.*

*1.c). Los Planos y demás documentación gráfica deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.*

*3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:*

*a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*





**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27. »

**3.2. Cumplimiento art.31 L.O.U.A. Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.**

De cara a su formulación y aprobación, el presente documento se atiene a lo dispuesto en el artº 31 de la LOUA por en los apartados siguientes:

1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:  
B). a) La aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos.

2.C) Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la evacuación de informe previo preceptivo en innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal. Este informe se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo. Cuando este informe se refiera a instrumentos de planeamiento de desarrollo se solicitará durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial.»

**3.3. Cumplimiento art.32 L.O.U.A. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.**

La tramitación del presente documento se ajusta al contenido del apartado 1.2ª del artículo 32, sobre el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento:

1.2ª. La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya. »

**3.4. Cumplimiento art.36 L.O.U.A. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.**

El presente documento se ha redactado ajustándose a las especificaciones del artº 36 de la LOUA:

1.- La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regula dos para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las





**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

*innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.*

*La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.*

*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:*

*1ª 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.*

*6ª 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). »*

Este último apartado no es aplicable a la innovación que nos ocupa, puesto que la reparcelación ya estableció el reparto definitivo de cargas urbanísticas, y así lo reconoce el PGOU 2001 al asumir como transitorio el suelo de la parcela que nos ocupa, integrado en el P.P. Bola de Oro. No obstante, en la memoria justificativa se exponen las razones por las que la propuesta mejora el entorno urbano en que se enclava la parcela.

*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 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*



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

*la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley. »*

**4. CONCLUSIONES. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN PUNTUAL AL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO**

La propuesta que se desarrolla en el presente documento respeta los principios elementales de conveniencia y oportunidad que son inherentes a toda actuación urbanística, dado que, persiguiendo en toda lógica el justo y lícito beneficio de la actividad edificatoria en desarrollo del aprovechamiento de derecho de los propietarios, se da un complemento adecuado a las cargas urbanísticas que ya se asumieron en su día con la reparcelación, completando la urbanización del entorno en aras de dignificar los espacios libres de una zona que con el tiempo ha adquirido y consolidado un grado relevante de calidad urbana.

Concluyendo, resumimos en dos puntos la conveniencia de los objetivos perseguidos con esta innovación, que satisface a sus promotores tanto como beneficia a la ciudad de Granada en la mejora urbana de uno de sus más característicos barrios tradicionales:

**4.1. Resolución de una situación urbana extemporánea y fuera de contexto.**

Mediante la Innovación puntual que se propone queda resuelta la integración urbana de una de las últimas parcelas del Plan Parcial Bola de Oro que, excepción hecha del ajuste de alineaciones realizado para urbanizar el entorno, se mantiene en sus condiciones anteriores a la reparcelación, conformando un conjunto a caballo entre lo urbano y lo agrícola que hoy por hoy ofrece un franco e inadecuado contraste con el entorno circundante a la parcela, totalmente urbanizado y dotado de infraestructuras, equipamientos y espacios libres que confieren una muy digna calidad urbana a esa zona de la ciudad.

**4.2. Establecimiento de criterios de ordenación de un conjunto edificatorio adecuado a la singularidad de su localización.**

La alternativa a las dos viviendas unifamiliares aprobadas en su día que se propone es la de un conjunto edificatorio unitario, posibilitando la construcción de 6 viviendas unifamiliares de dimensiones dignas (en torno a los 150 m2 construidos), pero con una superficie construida más ajustada a la demanda real de la población, tanto por superficie como por coste, que facilita la cobertura económica de la promoción y configura una construcción que, respetando el uso asignado de vivienda unifamiliar, presenta posibilidades compositivas adecuadas a las características singulares de los edificios y elementos urbanos de su entorno inmediato, todos ellos formando parte de los equipamientos y espacios libres de la zona.

**4.3. Coherencia con el planeamiento de rango superior que afecta a la parcela**

La imagen final y el tipo de ordenación que se propone mediante esta innovación para la parcela que nos ocupa está en consonancia con la calificación urbanística, tipología y uso que el vigente PGOU 2001 le asigna -vivienda unifamiliar en asociaciones lineales-, si bien la superficie mínima y el frente mínimo de fachada respetan los establecidos por el Plan Parcial Bola de Oro, que son de mayor cuantía



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

que los del PGOU, y por tanto más restrictivos. Ello garantiza que en un futuro en el que con la revisión del PGOU dejen de ser aplicables las determinaciones del Plan Parcial, las condiciones urbanísticas ahora aplicadas serían perfectamente asumibles por ese uso pormenorizado sin generar situaciones discordantes con el planeamiento.



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3. "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

**II. RESUMEN EJECUTIVO EN CONFORMIDAD CON EL ART.19.3 DE LA L.O.U.A.**

La presente innovación al Plan Parcial Bola de Oro, promovida por D<sup>a</sup> Encarnación Arquelladas Muros, afecta exclusivamente a una parcela de su propiedad, cuyo plano de situación extendido al ámbito de influencia de la zona urbana que ocupa se adjunta.

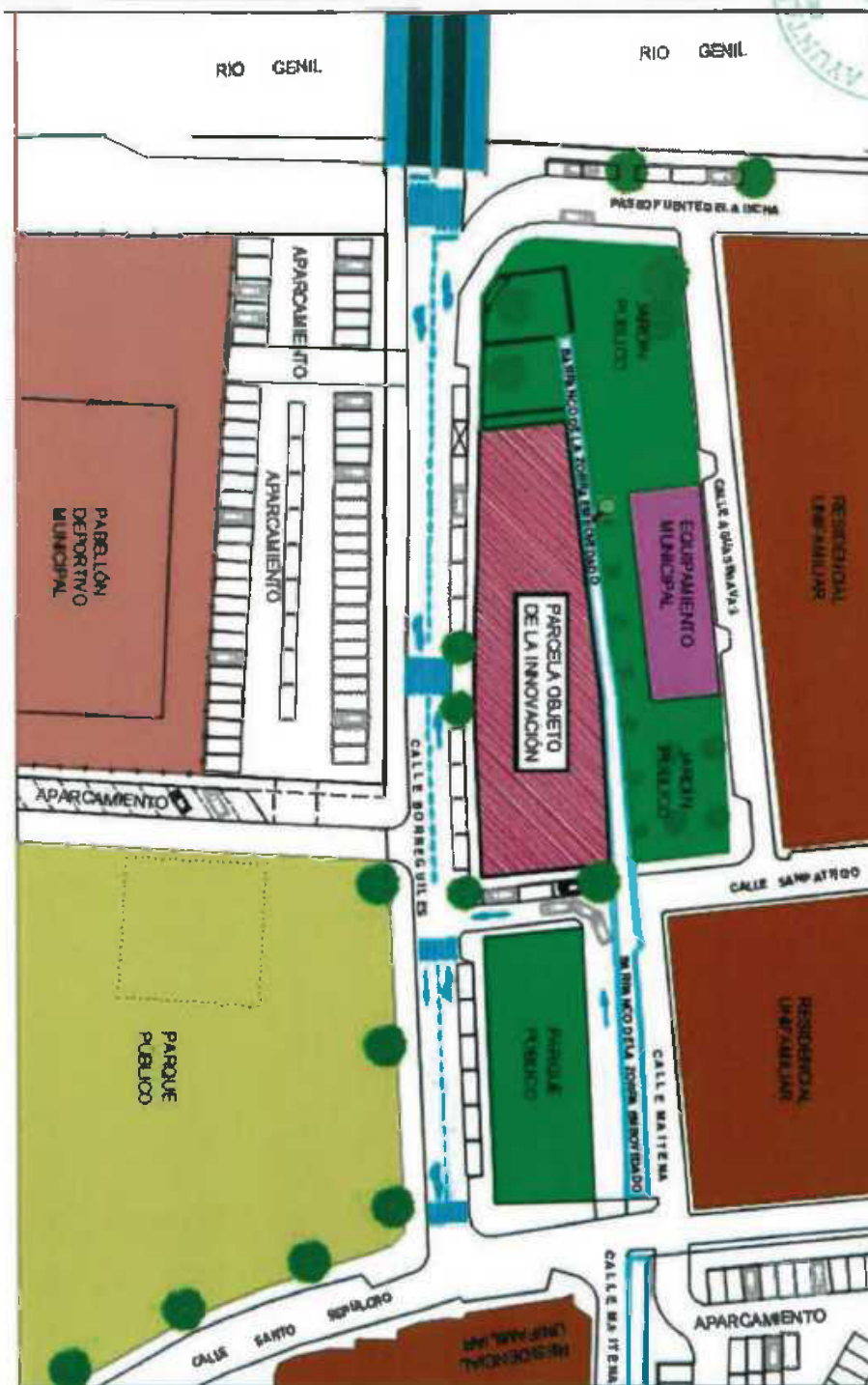
En términos resumidos, la innovación consiste en:

- Fijar las alineaciones definitivas de la parcela tras haberse realizado y consolidado la urbanización de su entorno afectando a su superficie inicial reconocida por el Plan Parcial Bola de Oro, Proyecto de Reparcelación de dicho Plan Parcial y posterior Modificación Puntual corrigiendo a ambos. Dicha superficie ha sufrido una ligera disminución como consecuencia del ajuste de alineaciones llevada a cabo durante las obras de urbanización del viario por el Ayuntamiento de Granada.
- Establecer las determinaciones urbanísticas definitivas que se asignan a dicha parcela, en cumplimiento de la Modificación puntual del Plan Parcial "Bola de Oro", expediente municipal 1966/88, aprobada definitivamente por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Granada, de 28/04/1989, y del Acta de replanteo del viario del Plan Parcial "Bola de Oro", (prolongación de la calle Maitena) y delimitación de la parcela edificable propiedad de D<sup>a</sup>. Encarnación Arquelladas Muros, suscrita por Ayuntamiento y propiedad el 13/11/2006.
- El resultado definitivo de la innovación propuesta es la consecución de una parcela con cabida para SEIS viviendas unifamiliares en ordenación libre, cumpliendo con las condiciones urbanísticas del Plan Parcial Bola de Oro, integrado en el PGOU de Granada de 2001 como suelo urbano en Transición.
- En cumplimiento del Acta de Replanteo suscrita en su día, se materializa dentro de la parcela neta resultante tras el reajuste de alineaciones la edificabilidad inicial otorgada a la parcela por el Plan parcial Bola de Oro y el Proyecto de Reparcelación que lo distribuye y fijó en su día el reparto del aprovechamiento y las cargas urbanísticas correspondientes.
- Al formularse la modificación del régimen urbanístico para la parcela de la presente innovación, se propone determinar la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año o hasta que se apruebe definitivamente el documento.
- El documento de innovación puntual al Plan Parcial Bola de Oro redactado contiene memoria expositiva de la propuesta con todos sus aspectos pormenorizados y detallados, memoria justificativa de su conveniencia y oportunidad, así como anexos documentales y planimetría, todos ellos en su conjunto suficientes para la completa comprensión de la actuación urbanística a realizar.
- Se adjunta plano de situación y descriptivo de los usos de la zona en que se enclava la parcela





**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILLES, 1. GRANADA**



**DISEÑO URBANO. USOS E IMAGEN FINAL**



Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital





**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILLES, 1. GRANADA**

**III. PLANOS**

1. Situación
2. Emplazamiento. Información fotográfica
3. Planeamiento vigente que afecta a la parcela (I). Modificación puntual del Plan Parcial Bola de Oro
4. Planeamiento vigente que afecta a la parcela (II). Plano de Acta de Replanteo de 13/11/2006
5. Ubicación de la parcela en su entorno. Usos consolidados
6. Dotaciones y densidades del ámbito considerado
7. Propuesta. Diseño urbano. Viario, alineaciones y rasantes
8. Propuesta. Diseño Urbano. Usos e imagen final
9. Innovación propuesta. Determinaciones urbanísticas resultantes

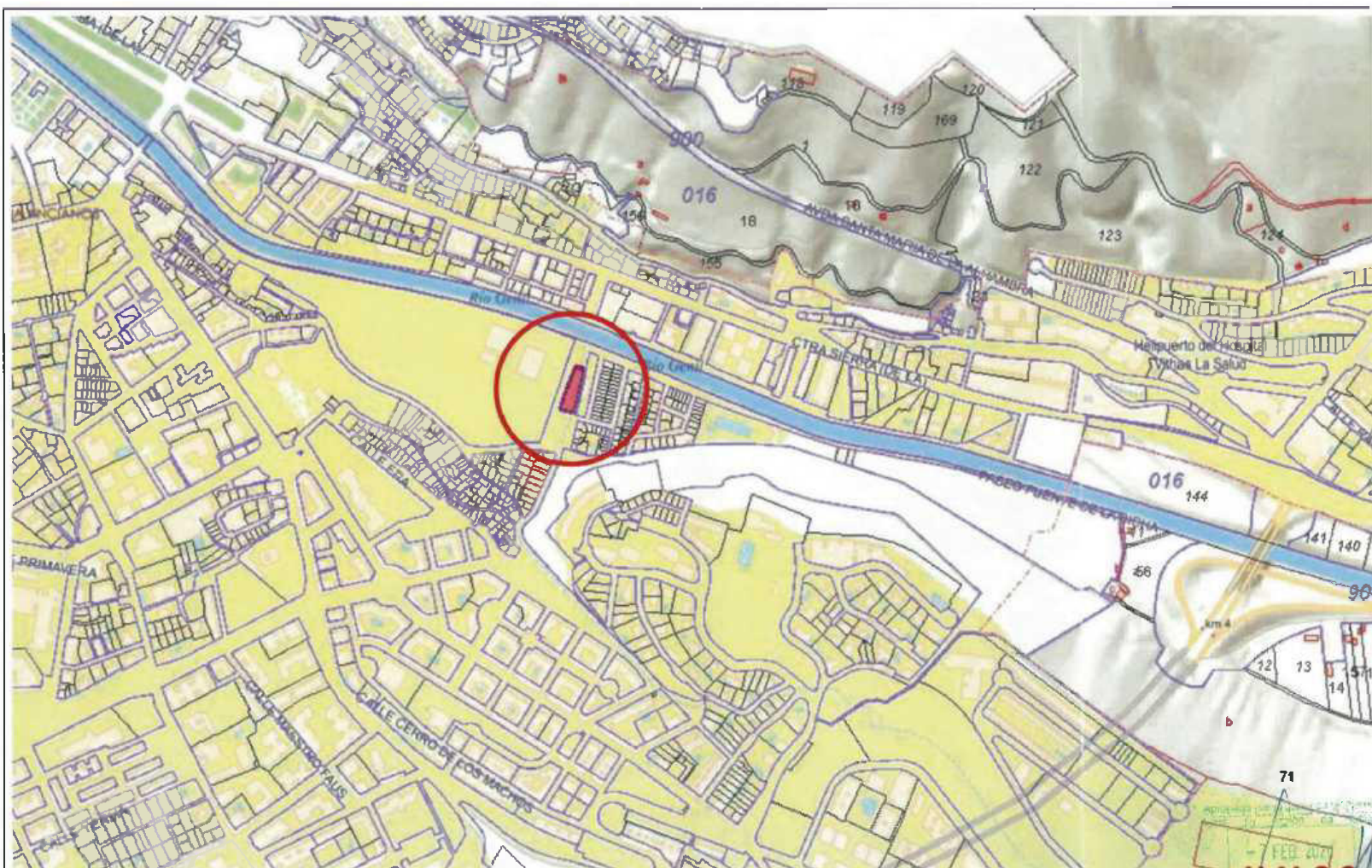
Granada, marzo de 2019

CARMONA LOPEZ  
FRANCISCO JESUS  
- 23788950G

Firmado digitalmente por CARMONA  
LOPEZ FRANCISCO JESUS - 23788950G  
Nombre de correo electrónico: DIO c+EE  
serialNumber3788950G  
cn=CARMONA LOPEZ  
dn=CARMONA LOPEZ FRANCISCO JESUS,  
c=ES, o=CARMONA LOPEZ FRANCISCO  
JESUS - 23788950G  
Fecha: 2019.12.20 13:08:02 +0100

Fdo.: Francisco Jesús Carmona López





SITUACION. Vista catastral de la ciudad de Granada - Sede Electrónica Catastro

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA  
REORDENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL Nº 3  
Calle Mañana 2 de Granada. Ref. Catastral: 8434801VG4183C0001OH  
Formato: A3 marzo de 2019  
Expediente: 18-119  
Escala: 1/5.000  
01

HM20  
EULA  
FEB 2019  
71

COAT GRANADA - C-201801116 - 23/2/2019 11:12:28 - VISADO TELEMÁTICO - RD-10002010 - Página 1 de 6  
Autenticidad verificada mediante Código Seguro Verificación: C46716C4W0204901 en <https://www.granada.org/cgs/verificacion/codigo-seguro-verificacion>

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 20 de 75







EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA DENTRO DEL AMBITO DEFINIDO POR EL PLANEAMIENTO  
Escala 1/3.000  
Vista catastral de la ciudad de Granada - Sede Electrónica Catastro

LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA. Escala 1/1.000  
Vista catastral de la ciudad de Granada - Sede Electrónica Catastro



#### FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PARCELA. LINDEROS



Foto 1. Linderos Sur y Oeste. Calle Boquerillos



Foto 2. Linderos Este. Calle Maitena

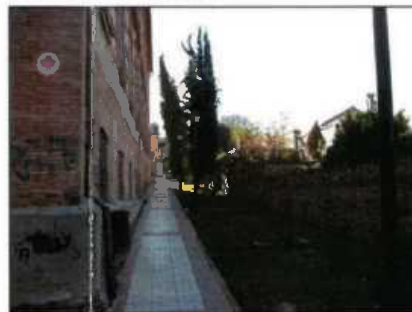


Foto 3. Linderos Norte y Oeste. Continuación Calle Maitena



Foto 4. Linderos Sur. Pretendida continuación Calle San Patricio



Foto 5. Linderos Oeste. Calle Boquerillos



INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA  
REORDENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL Nº 3  
Calle Maitena 2 de Granada. Ref. Catastral: 9434801VG418300010H marzo de 2019  
Formato: A3 Plano nº:  
Promotor: Encarnación Arquelladas Muros Expediente: 18-113  
Designación: EMPLAZAMIENTO, INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA Escala: varias 02

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

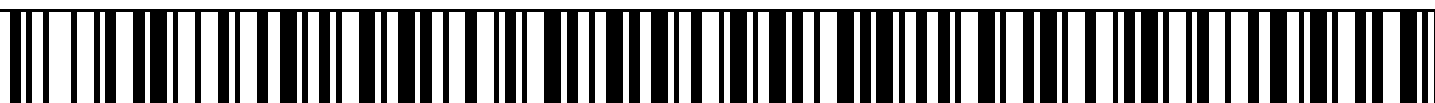
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

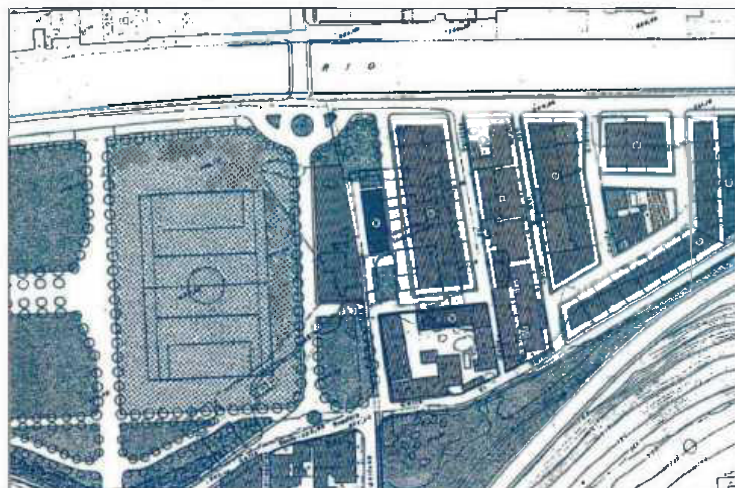
Contiene 1 firma  
digital



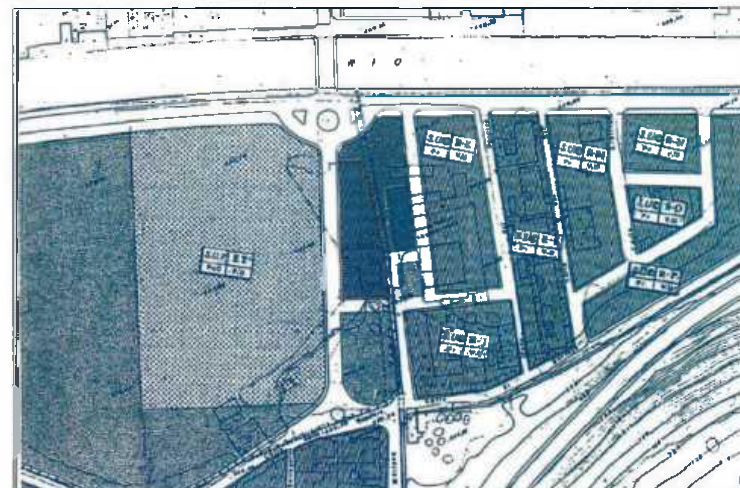
Pag. 21 de 75



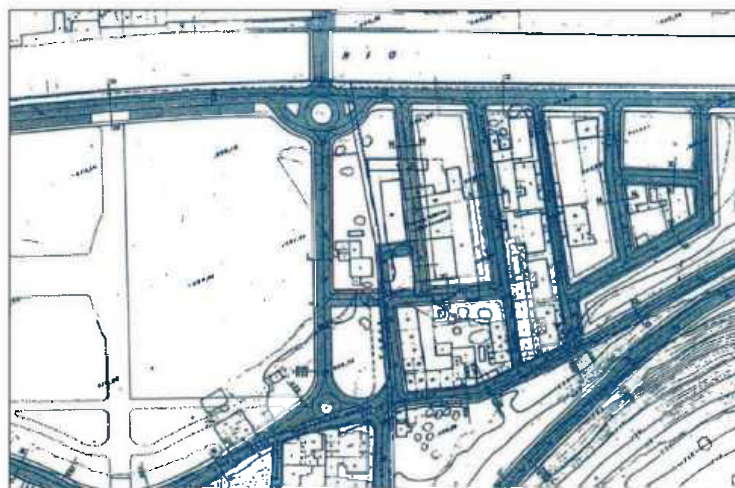
COAT GRANADA - C-20190116 - 23-202016 11-238 - VISADO TELEMÁTICO - R.D. 1000/2010 - Página 2 de 6  
Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación: C46716C4W20407 en <http://verificacion.coatgr.es>



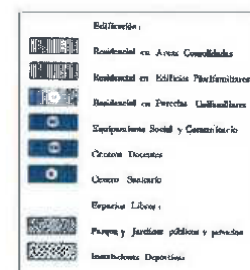
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.P. BOLA DE ORO. DISEÑO URBANO (Aprobación definitiva 28/04/1989)



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.P. BOLA DE ORO. ESTRUCTURA URBANA (Aprobación definitiva 28/04/1989)



MODIFICACION PUNTUAL DEL P.P. BOLA DE ORO. RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES (Aprobación definitiva 28/04/1989)



INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL Nº 3 Calle Molina 2 de Granada. Ref. Catastral: 8434801V64183000140H

Formato: A3 Expediente: 18-119 Fecha: marzo de 2019

Promotor: Encarnación Arquelladas Muros Designación: PLANEAMIENTO URBANO QUE AFECTA A LA PARCELA (I) MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO

Escala: 1/2.000

03

ELABORADO POR: H.M.20

Revisado por: J. L. G. M. 19/05/2019

Info@hm20.es

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

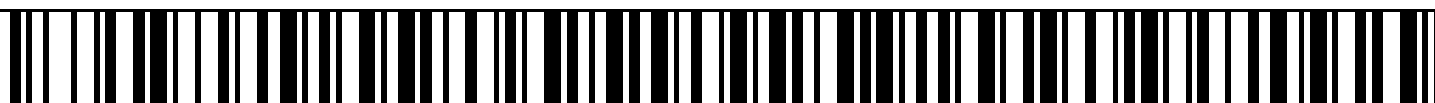
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

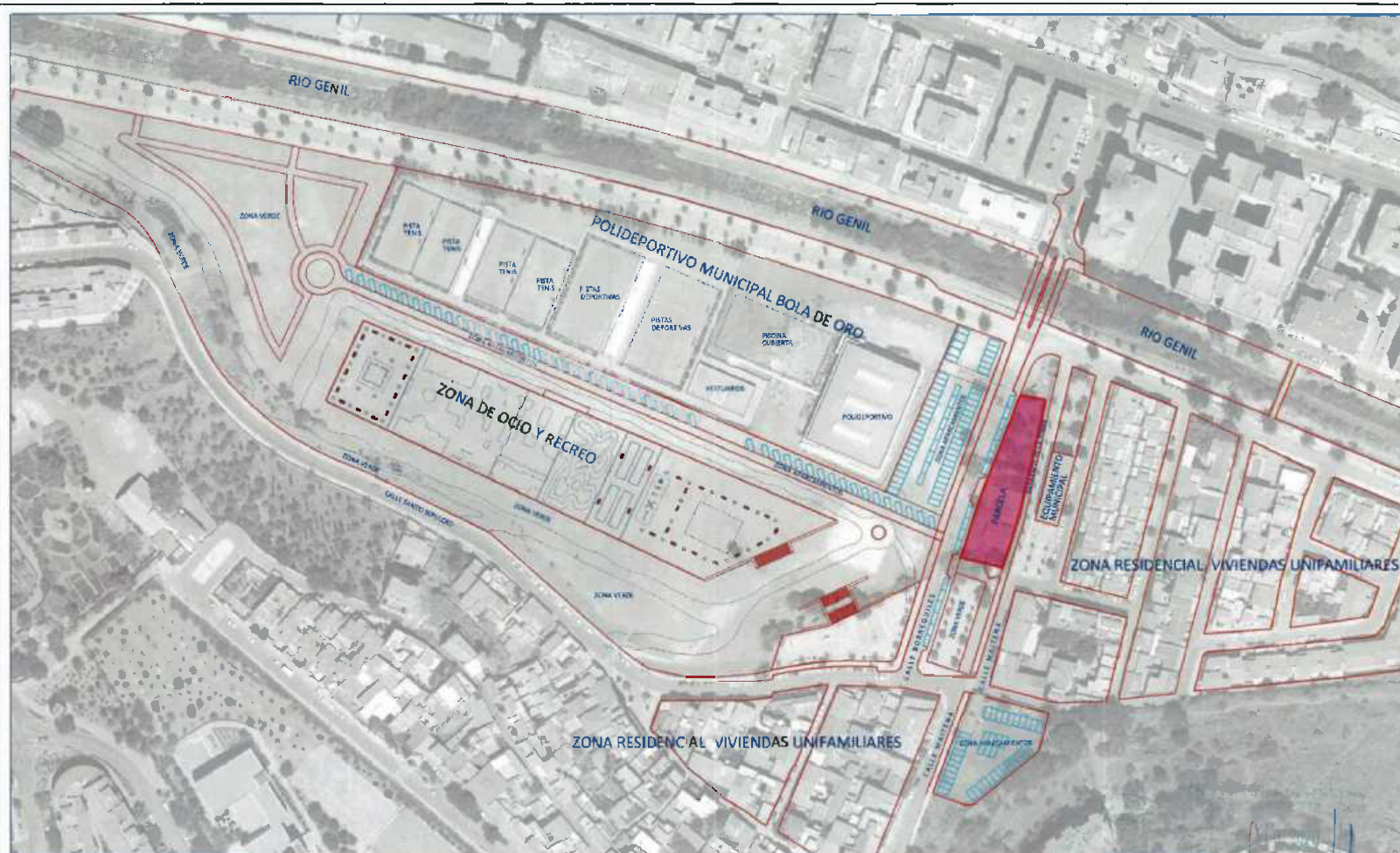
Contiene 1 firma digital











UBICACIÓN DE LA PARCELA EN SU ENTORNO. USOS CONSOLIDADOS

<b>INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL Nº 3</b> Calle: Maitena 2 de Granada. Ref. Catastral: 8434801VG4183C0003OH				marzo de 2019 Formato: AS Plano nº:	
Promotor: Encarnación Arquelladas Muros		Expediente: 18.119		05	
Designación: UBICACIÓN DE LA PARCELA EN SU ENTORNO. USOS CONSOLIDADOS		Escala: 1/1.500		05	

COAT GRANADA - C-2018/0116 - 23/12/2019 11:12:38 - VISADO TELEMÁTICO - R.D. 10/06/2010 - Página 5 de 9  
 Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación: Cde716C4W020481 en <https://verificacion.coatg.es>

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

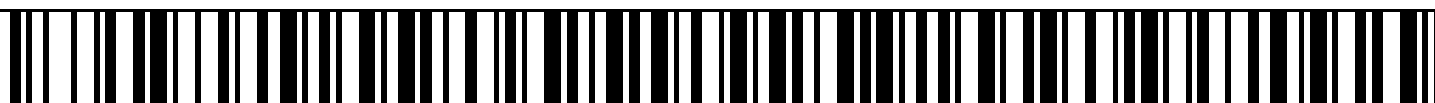
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



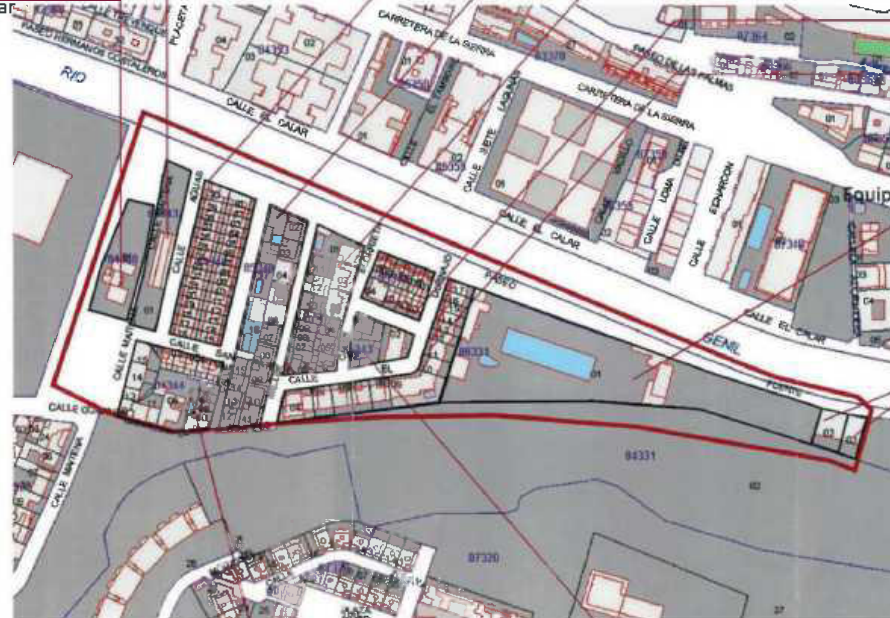
Pag. 24 de 75



Nº	DESCRIPCIÓN DEL TERRENO	SUP. (M2)	USO GLOBAL	SUP. EDIFICABLE (M2)
1	PARCELA 1	1.000	Residencial	1.000
2	PARCELA 2	1.000	Residencial	1.000
3	PARCELA 3	1.000	Residencial	1.000
4	PARCELA 4	1.000	Residencial	1.000
5	PARCELA 5	1.000	Residencial	1.000
6	PARCELA 6	1.000	Residencial	1.000
7	PARCELA 7	1.000	Residencial	1.000
8	PARCELA 8	1.000	Residencial	1.000
9	PARCELA 9	1.000	Residencial	1.000
10	PARCELA 10	1.000	Residencial	1.000
11	PARCELA 11	1.000	Residencial	1.000
12	PARCELA 12	1.000	Residencial	1.000
13	PARCELA 13	1.000	Residencial	1.000
14	PARCELA 14	1.000	Residencial	1.000
15	PARCELA 15	1.000	Residencial	1.000
16	PARCELA 16	1.000	Residencial	1.000
17	PARCELA 17	1.000	Residencial	1.000
18	PARCELA 18	1.000	Residencial	1.000
19	PARCELA 19	1.000	Residencial	1.000
20	PARCELA 20	1.000	Residencial	1.000
21	PARCELA 21	1.000	Residencial	1.000
22	PARCELA 22	1.000	Residencial	1.000
23	PARCELA 23	1.000	Residencial	1.000
24	PARCELA 24	1.000	Residencial	1.000
25	PARCELA 25	1.000	Residencial	1.000
26	PARCELA 26	1.000	Residencial	1.000
27	PARCELA 27	1.000	Residencial	1.000
28	PARCELA 28	1.000	Residencial	1.000
29	PARCELA 29	1.000	Residencial	1.000
30	PARCELA 30	1.000	Residencial	1.000
31	PARCELA 31	1.000	Residencial	1.000
32	PARCELA 32	1.000	Residencial	1.000
33	PARCELA 33	1.000	Residencial	1.000
34	PARCELA 34	1.000	Residencial	1.000
35	PARCELA 35	1.000	Residencial	1.000
36	PARCELA 36	1.000	Residencial	1.000
37	PARCELA 37	1.000	Residencial	1.000
38	PARCELA 38	1.000	Residencial	1.000
39	PARCELA 39	1.000	Residencial	1.000
40	PARCELA 40	1.000	Residencial	1.000
41	PARCELA 41	1.000	Residencial	1.000
42	PARCELA 42	1.000	Residencial	1.000
43	PARCELA 43	1.000	Residencial	1.000
44	PARCELA 44	1.000	Residencial	1.000
45	PARCELA 45	1.000	Residencial	1.000
46	PARCELA 46	1.000	Residencial	1.000
47	PARCELA 47	1.000	Residencial	1.000
48	PARCELA 48	1.000	Residencial	1.000
49	PARCELA 49	1.000	Residencial	1.000
50	PARCELA 50	1.000	Residencial	1.000
51	PARCELA 51	1.000	Residencial	1.000
52	PARCELA 52	1.000	Residencial	1.000
53	PARCELA 53	1.000	Residencial	1.000
54	PARCELA 54	1.000	Residencial	1.000
55	PARCELA 55	1.000	Residencial	1.000
56	PARCELA 56	1.000	Residencial	1.000
57	PARCELA 57	1.000	Residencial	1.000
58	PARCELA 58	1.000	Residencial	1.000
59	PARCELA 59	1.000	Residencial	1.000
60	PARCELA 60	1.000	Residencial	1.000
61	PARCELA 61	1.000	Residencial	1.000
62	PARCELA 62	1.000	Residencial	1.000
63	PARCELA 63	1.000	Residencial	1.000
64	PARCELA 64	1.000	Residencial	1.000
65	PARCELA 65	1.000	Residencial	1.000
66	PARCELA 66	1.000	Residencial	1.000
67	PARCELA 67	1.000	Residencial	1.000
68	PARCELA 68	1.000	Residencial	1.000
69	PARCELA 69	1.000	Residencial	1.000
70	PARCELA 70	1.000	Residencial	1.000
71	PARCELA 71	1.000	Residencial	1.000
72	PARCELA 72	1.000	Residencial	1.000
73	PARCELA 73	1.000	Residencial	1.000
74	PARCELA 74	1.000	Residencial	1.000
75	PARCELA 75	1.000	Residencial	1.000
76	PARCELA 76	1.000	Residencial	1.000
77	PARCELA 77	1.000	Residencial	1.000
78	PARCELA 78	1.000	Residencial	1.000
79	PARCELA 79	1.000	Residencial	1.000
80	PARCELA 80	1.000	Residencial	1.000
81	PARCELA 81	1.000	Residencial	1.000
82	PARCELA 82	1.000	Residencial	1.000
83	PARCELA 83	1.000	Residencial	1.000
84	PARCELA 84	1.000	Residencial	1.000
85	PARCELA 85	1.000	Residencial	1.000
86	PARCELA 86	1.000	Residencial	1.000
87	PARCELA 87	1.000	Residencial	1.000
88	PARCELA 88	1.000	Residencial	1.000
89	PARCELA 89	1.000	Residencial	1.000
90	PARCELA 90	1.000	Residencial	1.000
91	PARCELA 91	1.000	Residencial	1.000
92	PARCELA 92	1.000	Residencial	1.000
93	PARCELA 93	1.000	Residencial	1.000
94	PARCELA 94	1.000	Residencial	1.000
95	PARCELA 95	1.000	Residencial	1.000
96	PARCELA 96	1.000	Residencial	1.000
97	PARCELA 97	1.000	Residencial	1.000
98	PARCELA 98	1.000	Residencial	1.000
99	PARCELA 99	1.000	Residencial	1.000
100	PARCELA 100	1.000	Residencial	1.000

Equipamiento municipal

PARCELA OBJETO DE INNOVACIÓN  
2 Vivienda Unifamiliar



30 Viviendas unifamiliares

15 Viviendas unifamiliares

15 Viviendas unifamiliares

10 Viviendas unifamiliares

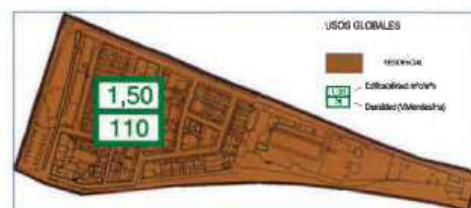
12 Viviendas unifamiliares

Equipamiento deportivo privado

Industria

20 Viviendas de diferentes tipos

4 Viviendas de diferentes tipos



DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS: 436

Nº. DE VIVIENDAS EXISTENTES: 120  
SUPERFICIE ÁMBITO: 39.662,00 m2

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "ROLA DE ORO" PARA LA  
REORDENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL Nº 3  
Calle Melitona 2 de Granada. Ref. Catastral: 6434801V641K3C00030H

Promotor: Encarnación Arquelladas Muros  
Designación: DOTACIONES Y DENSIDADES DEL ÁMBITO CONSIDERADO

Formato: A3  
Expediente: 18-119  
Escala: Sin escala

7 FEB. 2020  
H.M.2.0  
San Agustín 1448  
18035 Granada  
Tf: +34 958 28 93 21  
http://www.h2o.es  
info@h2o.es

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

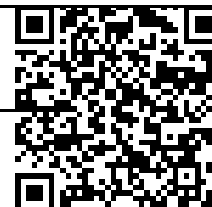
Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

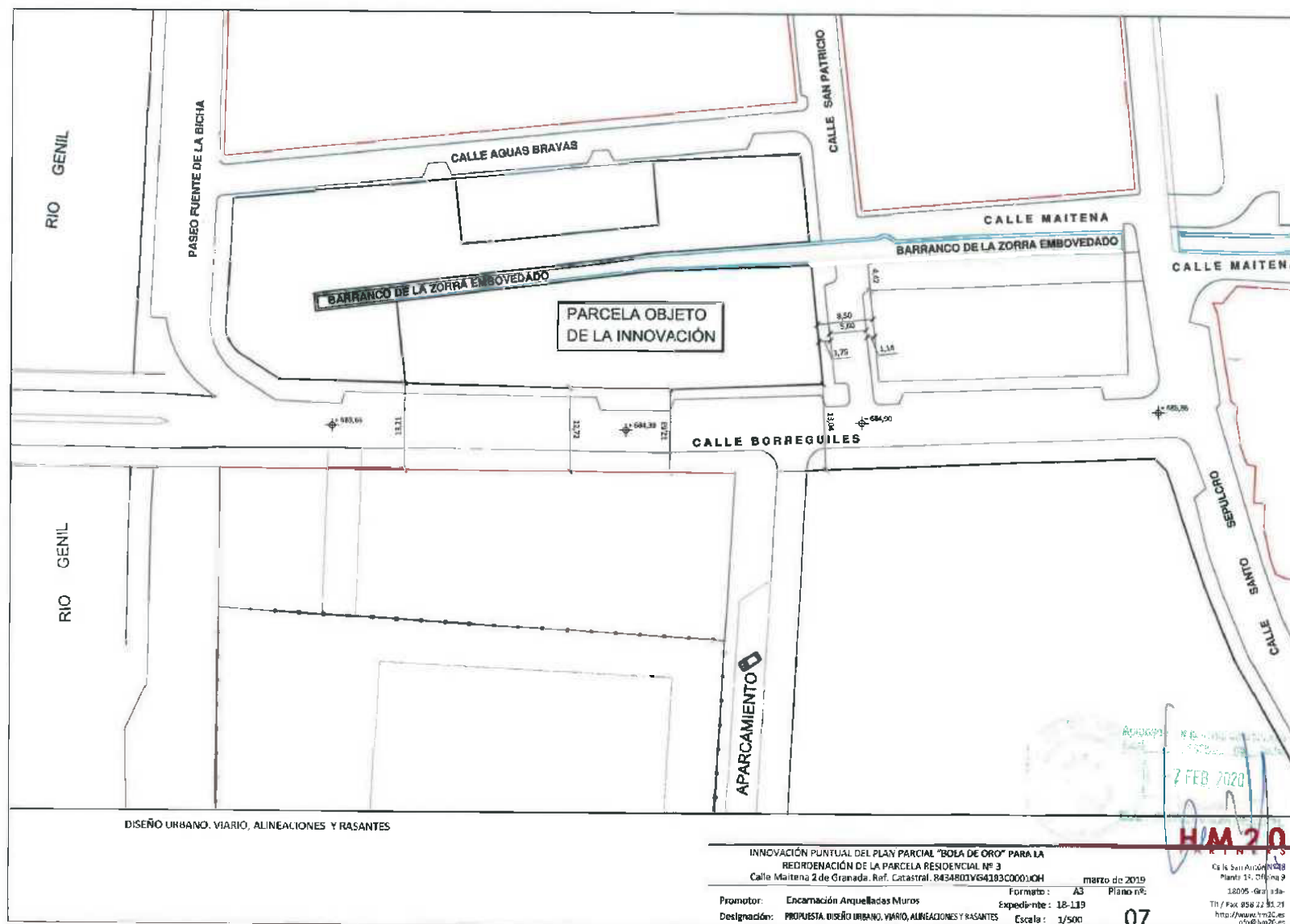
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital

Pag. 25 de 75







Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

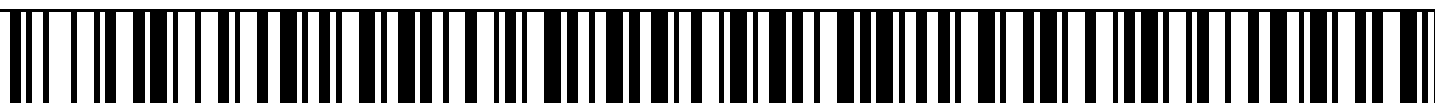
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

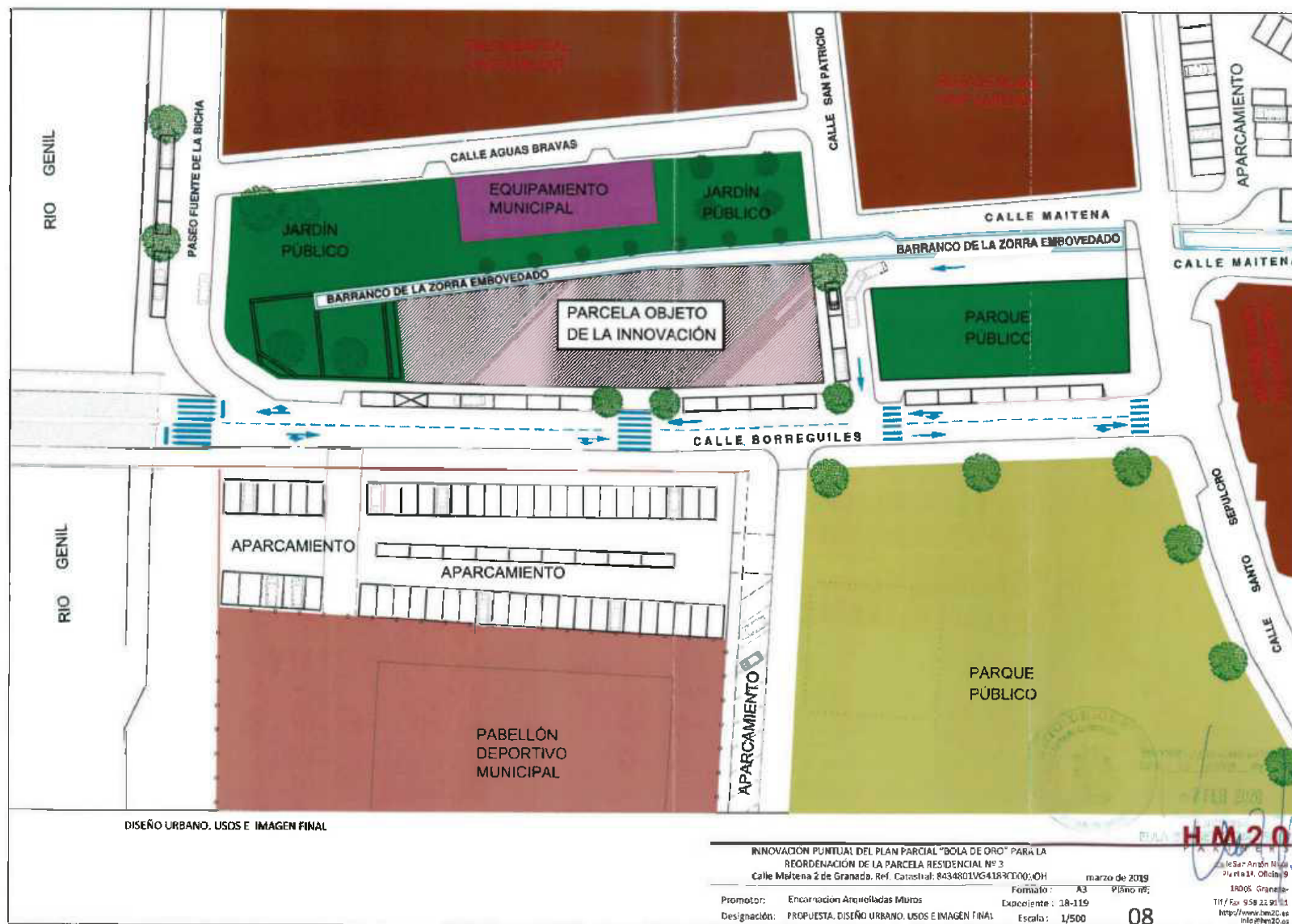
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 26 de 75





COAT GRANADA - C-201901116 - 23/12/2019 11:12:38 - VISADO TELEMÁTICO - R.D. 10002010 - Página 8 de 9  
Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación: C46716C40204601 en <http://verificacion.bosagras.es>

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

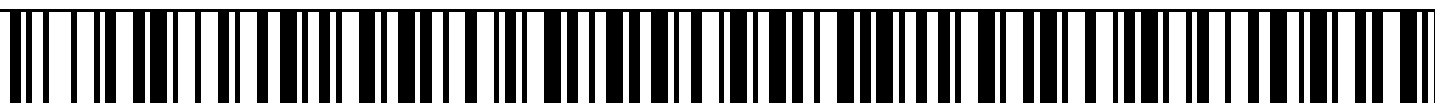
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 27 de 75





FRANCISCO JESÚS CARMONA LÓPEZ, ARQUITECTO TÉCNICO

C/ PERIODISTA MANUEL SANTAELLA PÉREZ 3, 3ºE. 18008 GRANADA

C/ SIERRA NEVADA 2, 2º. ORIGIVA. 18400 GRANADA

TELÉFONO: 607274714

## **MODIFICACIÓN DEL PLANO 09**

### **INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL Nº 3**

ENCARNACIÓN ARQUELLADAS MUROS

Calle Maitena 2

18008 Granada

18-119

#### **Peticionaria**

Dº. Encarnación Arquelladas Muros, con NIF número 23655110R, en representación de los herederos de D. Antonio Muñoz Corral, y con domicilio para notificaciones en la Calle Maitena 2 de Granada (cp. 18008).

#### **Autor del trabajo**

Francisco Jesús Carmona López, Arquitecto Técnico y graduado en Ingeniería de la Edificación.

#### **Justificación de la modificación del plano 09**

Una vez recibido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, sobre la propuesta de innovación puntual del Plan Parcial Bola de Oro en C/ Maitena nº 2, en su afección del Barranco de la Zorra, teniendo en cuenta las condiciones en él establecidas, se marca en el plano 09 la zona de servidumbre que afecta al solar por el dominio público hidráulico.

Esto supone la modificación del plano número 09, que se sustituye por el M09 donde se identifica la zona de servidumbre y la zona de ocupación de la edificación.

Granada, enero de 2022

Fdo. Francisco Jesús Carmona López

CARMONA  
LOPEZ  
FRANCISCO  
JESUS -  
23788950G

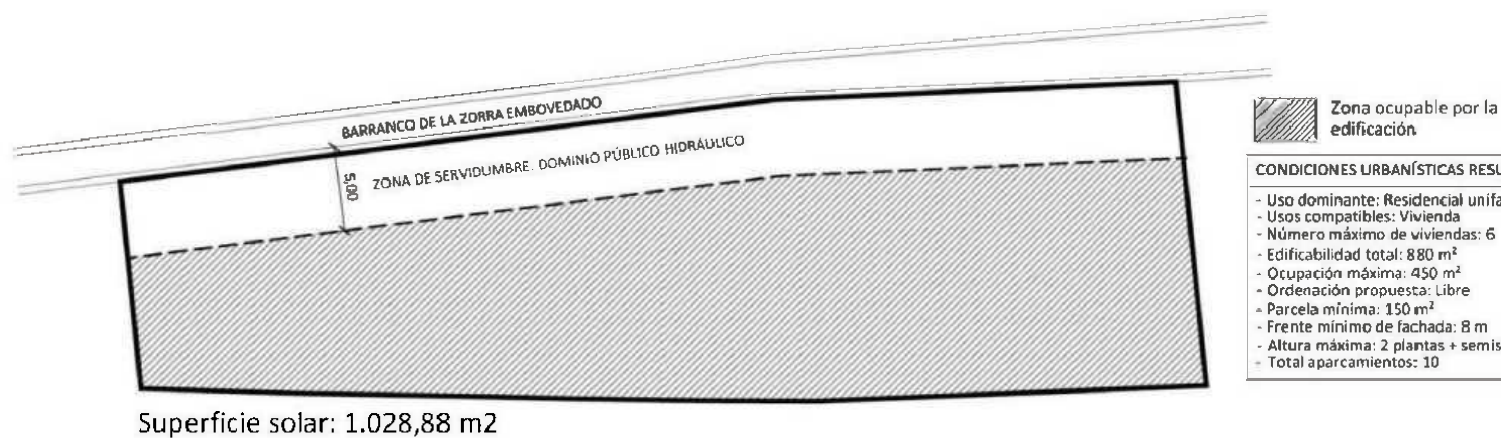
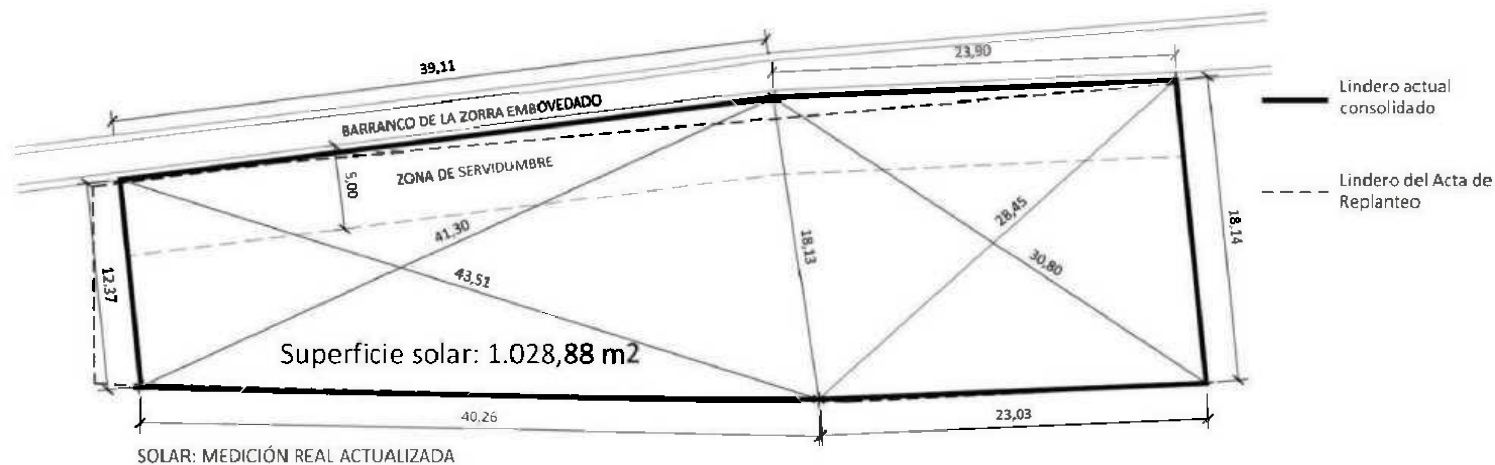
Firmado  
digitalmente por  
CARMONA LOPEZ  
FRANCISCO JESUS -  
23788950G  
Fecha: 2022.02.17  
12:36:16 +01'00'

PLANO M09. Innovación propuesta. Determinaciones urbanísticas resultantes

COAT GRANADA - C-2019/01115 - 18/02/2022 12:30:21 - VISADO TELEMÁTICO - R.D. 1000/2010 - Página 1 de 2  
Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación: C46719CJW0204601 en <http://verificacion.coatgr.es>







Zona ocupable por la edificación

#### CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES

- Uso dominante: Residencial unifamiliar
- Usos compatibles: Vivienda
- Número máximo de viviendas: 6
- Edificabilidad total: 880 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima: 450 m<sup>2</sup>
- Ordenación propuesta: Libre
- Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de fachada: 8 m
- Altura máxima: 2 plantas + semisótano
- Total aparcamientos: 10

#### MODIFICA AL PLANO 09

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL Nº 3  
Calle Maitena 2 de Granada. Ref. Catastral: 8434801V64183C0001OH

Promotor: Encarnación Arquelladas Muris  
Formato: A3  
Expediente: 18-119  
Designación: Innovación propuesta. Determinaciones urbanísticas resultantes  
Escala: 1/250

Francisco Jesús Carmona López  
Arquitecto Técnico  
Teléfono 607 27 47 14

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

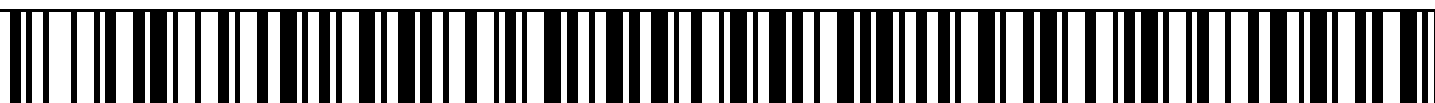
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 29 de 75




**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR". CALLE BORRÉGUILES, 1. GRANADA**

#### IV. ANEXOS A LA MEMORIA

Se aportan como información complementaria los anexos 1, 2 y 3, que contienen la reproducción gráfica de todos los documentos citados en el texto con anterioridad como antecedentes en los que se ha establecido el punto de partida para redactar la presente innovación.

## Anexo 1.-Propiedad del Suelo

### Ficha catastral del suelo



GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA  
GOBIERNO DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

EX-1/800

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

### REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE


Identificación: **843480104193000010H**

**CL MATENA 2**

**1000 GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### PARCELA CATASTRAL

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:




### CONSTRUCCIÓN

Identificación: **CL MATENA 2**

**GRANADA (GRANADA)**

Parcela:  Parcela:

Superficie:  Superficie:



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3. "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

Nota simple del Registro de la Propiedad



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE GRANADA**

C/ Anadas, 6, 2ª planta - Tel: 958 20 64 41  
Correo-e: granada@registradoresdeespana.org - 18001 Granada  
Comprobación CSN - <https://www.registroidomus.org/csn>

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

Ref: 11744/2018

AL90198AG

Interés Legítimo: Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

**DATOS DE LA FINCA**

FINCA DE GRANADA Nº: 80065

Código Registral Único: 18019000496125

Tomo: 1284 Libro: 1301 Folio: 141 Inscripción: 1 Fecha: 26/07/1989

DESCRIPCIÓN: URBANA: SOLAR NÚMERO 57.- Solar edificable señalado en el Plan Parcial Bola de Oro, de Granada, con la referencia "Edificio Bar", que linda al Norte, con calle Prolongación de la de Santo Sepulcro que lo separa del espacio deportivo E-2; al Sur, con el límite del Plan Parcial Bola de Oro; al Este, con porción del Espacio E-2 de equipamiento social; y al Oeste, con espacio libre del área peatonal del sistema viario. Sobre tal solar queda situada una edificación, de doscientos cincuenta metros cuadrados de planta aproximadamente destinada en parte a vivienda y en parte a negocio de bar, que el Plan Parcial consolida. Tiene una extensión el solar de mil ciento ochenta y tres metros cuadrados. La superficie de ocupación máxima de la edificación en planta es de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados. Número máximo de viviendas dos y total de aparcamientos diez.

REFERENCIA/S CATASTRAL/ES: NO CONSTA.

**TITULARIDAD**

DON ANTONIO MUÑOZ CORRAL, con N.I.F. número 23.408.830-2, mayor de edad, casado, es titular con CARÁCTER PRIVATIVO, del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Adjudicación otorgada en GRANADA ante DON VICENTE MORENO TORRES, el 26 de Julio de 1989; según la inscripción 1ª, obrante al folio 141 del Libro 1.301, Tomo 1.284 del Archivo, de fecha 26 de Julio de 1989.

**CARGAS**

NO hay cargas registradas

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

NO hay documentos pendientes de despacho

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ª Ley 8/89

HONORARIOS: 3'64 euros.

MINUTA Nº:

Número de Arancel: 4.1E

(IVA incl.)



C. E. V. - 21.981.951.0835.4383A

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE GRA18019000496125

Página 1 de 3

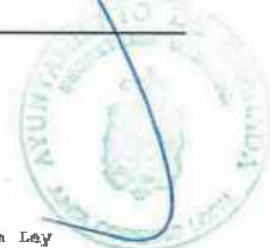


**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILLES, 1. GRANADA**



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE GRANADA**

C/ Aradús, 6, 2ª planta - Tel: 958 70 64 61  
Correo-e: granada3@registradorespropiedad.org - 18001 Granada  
Comprobación CSH - <https://www.registradores.org/csv>



**ADVERTENCIA**

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (R.O.E. 27/02/1998).

Para cualquier comunicación o aclaración de los datos contenidos en la presente rogamos utilicen la referencia arriba indicada.

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del libro Diaria del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

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

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recibido información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

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



C.S.V. : 21801900340014

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE ORO 1801900340014

Pág: 2 de 3





INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
**PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE GRANADA**

C/ Alameda, 6, 2ª planta - Tel: 958 30 54 51  
Correos: granada3@registrodepropiedad.es - 18001 Granada  
Comprobación CSV - <https://www.registradores.es/csv>



1008C0F008.22

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su autenticidad e integridad otorgado por el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANADA 3 a día cuatro de diciembre del año dos mil dieciocho..

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (\*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su contenido e soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(\*) C.S.V.: 1008C0F008.22

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

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
C.B.V. 1 8403040654843

NOTA SIMPLEMENTE INFORMATIVA DE LA FICHA DE GRA 18018004408184.

Pág: 3 de 3

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

**Anexo 2.- Modificación puntual del Plan Parcial "Bola de Oro", expediente municipal 1966/88, aprobada definitivamente por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Granada, de 28/04/1989**





6838

## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

### URBANISMO Y VIVIENDA

Exp. nº 1.966/88

REF.- MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO"  
FORMULADA POR DON ANTONIO MUÑOZ CORRAL Y LA JUNTA -  
DE COMPENSACION.

Le comunico a Vd. lo siguiente:

Que el Pleno Municipal en sesión de fecha 28 de Abril de 1.989, adoptó entre otros acuerdos, el que con el núm. - 1.456 literalmente dice:

"Se examina expediente núm. 1.966/88 del Servicio de Urbanismo relativo a Modificación Puntual del Plan Parcial "Bola de Oro", que fué aprobado inicialmente en sesión plenaria de 30 de Septiembre de 1.988, habiéndose cumplido los trámites establecidos en los artículos 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, 140 del Reglamento de Planeamiento y 4.1 del Decreto Ley 3/80 de 14 de Marzo.

Visto que no se han formulado alegaciones, así como - propuesta del Técnico, visada por el Responsable del Negocio de Gestión y conformada por Secretaría General, y aceptando dictámenes favorables de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 18 del actual mes, y Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 30-3-89, el Pleno acuerda por unanimidad y por tanto con el quorum de la mayoría absoluta legal:

1ª.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Parcial "Bola de Oro", a tenor de lo establecido en los artículos 41 de Texto Refundido de la Ley del Suelo y 132 y 161.1 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el 5.1 del Decreto Ley 16/81, de 16 de Octubre.

2ª.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme al artículo 134.2 del Reglamento de Planeamiento."

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos pertinentes.

Granada, 11 de Mayo de 1.989.

EL SECRETARIO GENERAL,

Sr. Presidente de la Junta de Compensación del Plan Parcial "Bola de Oro"

D. José García Fernández  
Acera del Darro nº 30-62

Código seguro de verificación: BSE6Q0FQ46R008QLFSD2

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 35 de 75





# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

19-04-2022



## PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA 'BOLA DE ORO'

### 1.- OBJETO

El objeto del presente Proyecto de Modificación Puntual del Plan Parcial Bola de Oro, redactado por encargo de la Junta de Compensación del Plan Parcial, consiste en producir una ligera redistribución de aprovechamiento, que afecta fundamentalmente a la finca no. 3 de las incluidas en el correspondiente polígono, de manera que puedan agotarse los derechos urbanísticos de la misma en su propio ámbito, facilitando así la aprobación del Proyecto de Compensación.

### 2.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial de Ordenación Urbana 'Bola de Oro' recibió aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Granada según acuerdo de Pleno de 11 de Julio de 1985.

Su ámbito abarcaba dos áreas discontinuas. Por una parte, los terrenos situados a ambos lados del Camino de Los Neveros y por otra la zona baja comprendida entre el cauce del Río Genil y el camino de la Fuente de la Bicha.

La gestión del Plan Parcial debía realizarse por el sistema de compensación en un polígono único y discontinuo que permitiera compensar la gran superficie destinada a espacios libres situada en la zona inferior con las áreas edificables de la zona superior.

A este efecto, se constituyó la Junta de Compensación en los términos previstos en el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo, aprobándose sus Estatutos y Bases de Actuación inicialmente el 27 de Febrero de 1986 y definitivamente el 31 de Octubre de 1986.

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 36 de 75



# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

Entre las fincas incluidas en la zona baja junto al cauce se encuentra la referida con el número 3 en la información del Plan Parcial, propiedad de Dña. Encarnación Arquellada Muros, con una extensión de 1.775 m2.

La finca contiene una edificación que ocupa en planta 250 m2. aproximadamente, que representa el 14 % de la superficie total de la misma. Dicha edificación alberga la instalación de un bar y bolera.

Las previsiones contenidas en el Avance del Plan Bola de Oro para esta finca, incluida en la zona contigua al cauce destinada a usos públicos, motivaron la presentación de una sugerencia en el periodo de información al público (3 de Marzo al 13 de Abril de 1983), cuyo contenido, informe y resolución se reproducen a continuación:

Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Granada

Entra ENCARNACION PEREZ LLADA MURAS  
 con domicilio en GRANADA calle HERNANDEZ PELA (puerto)  
 con Documento Nacional de Identidad n.º 21.112.954  
 expedido en GRANADA  
 EXPONE: 1.ª Que viéndolo afectado por la revisión del Plan General de urbanismo esta urbanización según certificado y plano que acompaña.  
 2.ª Que así sea toda vez que esta tenga esta inclusión de zona de urbanización y plan con tan baja.  
 3.ª Que no sea afectado según esta revisión de un plano muy considerable y no sea que sea esta la urbanización legítima ya que el futuro tomado de la calle no es el legítimo según planos que acompaña.  
 Con gracia anticipada se decide en aff.

Dios guarde a V. I. muchos años.  
 Granada 28 de Abril de 1983  
 Encarnación Arquellada

Código seguro de verificación: BSE6Q0FQ46R008QLFSD2

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 37 de 75



# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE GRANADA

Exposición n.º

D. JUAN PÉCHE MEDINA

Colgado con el n.º 301

## CERTIFICO:

A petición de D.ª Encarnación Arquellada Muras, mayor de edad, casada con D. Antonio Muñoz Cerral, vecina de Granada con domicilio en C/ Matens nº 10 (Bola de Oro), y con D.N.I. nº 01.112.757, han sido solicitadas las servidumbres para efectuar la edificación de una finca de su propiedad, situada en C/ Matens nº 10, de esta ciudad, y que se ve afectada por la Revisión del Plan General, debido al posible nuevo trazado de la mancha verde calle.

Efectuada dicha medición, los superficies de los distintos dependencias y zonas de distinto uso, que componen dicha finca, quedan reflejadas en plano que se adjunta, así como el tipo, plantas de los diversos cuerpos de construcción existentes, etc.

La alineación prevista por el Plan General, invade la propiedad prácticamente en su totalidad, sin tener este trazado una coherencia con la alineación del primer tramo de la calle ya que al llegar al cruce con el camino de la Fuente de la Bicha cambia su dirección en giro considerable.

Por todo ello se propone una alineación de calle más lógica, (según plano adjunto), que continúe la dirección del primer tramo, no invade propiedades ni edificaciones tan considerablemente (sólo lo haría en una superficie de unos 25 m² correspondientes a una zona sin habitar).

Por todo lo cual se entiende que esta segunda alineación tiene un costo económico y social bastante menor que se propone en el Plan, ya que ésta invade una industria en explotación.

Y para que conste y surta los efectos oportunos dando fe en el presente informe.

Granada, 11 de Abril de 1.983



*[Firma manuscrita]*

Código seguro de verificación: BSE6Q0FQ46R008QLFSD2

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 38 de 75





## MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

El informe emitido por este equipo redactor fue el siguiente:

SUGERENCIA PRESENTADA POR DÑA. ENCARNACION ARQUELLADA MUROS  
Exptos. 219/83 y 223/83

Afecta al tramo de prolongación de la calle Maitena, entre su intersección con la calle El Bornejo y el Río Camil. El trazado propuesto, a su paso por la finca propiedad de la interesada, deja fuera de ordenación una pequeña construcción que alberga su vivienda e instalaciones de un Bar y Juego de petanca que explota la familia.

FINCA AFECTADA



PREVISION DEL AVANCE



Estudiada la posibilidad de pervivencia de tales instalaciones se informa lo siguiente:

A) La argumentación técnica contenida en la sugerencia, en cuanto a la lógica del trazado de la nueva calle, no parece corresponderse con la documentación del Avance, toda vez que la dirección prevista es, precisamente, continuación de la del primer tramo de la calle Maitena, manteniéndose paralela al canal del Barranco de la Zorra. El giro a que se alude viene dado por la actual alineación de las casas existentes y de la nave de la antigua fábrica.

Código seguro de verificación: BSE6Q0FQ46R008QLFSD2

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 39 de 75



## MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

B) La referida finca queda afectada, además, por la zona deportiva que se proyecta. En consecuencia, al mantenimiento en su actual emplazamiento de las instalaciones, requiere, no solo la reconsideración del trazado de la calle, sino también de los usos asignados.

C) Desde el punto de vista de la gestión urbanística, estos terrenos quedarían sujetos, de acuerdo al Avance, a reparcelación con el resto de los incluidos en suelo urbanizable programado, con derecho a nueva adjudicación de finca en zona de residencia. Sin embargo, dicha adjudicación puede presentar dificultades derivadas del tamaño de la finca afectada y de la adecuación de los nuevos terrenos a los usos actuales.

Por las dificultades podrían, en la práctica, poner en peligro la ejecución en plazo corto de la calle prevista que, en definitiva, se considera necesaria para facilitar la conexión con la carretera de la sierra, aspiración de los vecinos de la zona.

En congruencia con estas consideraciones y con el objetivo de respeto, consolidación y mejora de los núcleos habitados existentes que preside el Plan, se propone la admisión del fondo de la sugerencia presentada, modificando el trazado de la calle y la ordenación local de usos previstos, cuya concreción definitiva se contendrá en el documento del Plan Especial.

Granada 16 de Septiembre de 1983



### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL

DON ANGEL SANCHEZ MARTIN, LICENCIADO EN DERECHO Y EN CIENCIAS POLITICAS, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA.

CERTIFICO.- Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria celebrada el día veintiseis de Octubre de mil novecientos ochenta y tres, entre otros acuerdos, adoptó el que con el número 2.987, literalmente dice:

"Se sumo al Pleno el Informe sobre Sugerencias al Avance del Plan Especial de la Bola de Oro, emitido por los Arquitectos Autores del mismo. Ante ello, la Corporación acordó por unanimidad aceptarlo, y que el Informe sirva de criterio para la redacción definitiva del Plan Especial."

Y para que conste y surta efectos en el expediente se su rúbrica, expido la presente que coteja fielmente con su original a que me remito, de orden y por el Visto Bueno del Excmo. Sr. Alcalde, en Granada a veintiseis de Octubre de mil novecientos ochenta y tres.



Vº Bº  
EL ALCALDE

Código seguro de verificación: BSE6Q0FQ46R008QLFSD2

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 40 de 75



# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

El documento definitivo del Plan Parcial, recogía el criterio adoptado a raíz de la sugerencia presentada, resultando la ordenación expresada en su documentación gráfica, que se reproduce a continuación en la parte que afecta a este expediente.

Las condiciones de aprovechamiento de la finca Arquellada quedaban fijadas de la siguiente manera:

SUPERFICIES	St=	600 m2	Sn=	600 m2
Ocupacion	So=	250 m2		
EDIFICABILIDAD	Se=	300 m2 const.	Ce =(Se/St) =	0,83 m2/m2
			Cen=(Se/Sn) =	0,83 m2/m2
ALTURA		2 P.		
USOS DOMINANTES		V.U. xx		
COMPATIBLES		Usos actuales		
ORDENACION PROPUESTA		Edificio existente		
TOTAL VIVIENDAS		1		
TOTAL E. COMERCIAL		.		
TOTAL APARCAMIENTOS		5		

Compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificaoion

Edificio existente	
Superficie S (m2)	600
Ocup. Maxima So (m2)	250
Edificio. Se (m2 Const.)	300
Ce=Se/S (m2/m2)	0,83
Nº Max. Viviendas	1
S. Minima E. Comercial	
Nº Min. Aparcamientos	5

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 41 de 75





## MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

La afección final de la parcela, en el documento de Plan Parcial aprobado definitivamente consistía, pues, en la cesión de parte de su superficie al viario y zona deportiva, si bien se respetaba la edificación existente que quedaba incluida en una manzana autónoma de 600 m2. Tales cesiones debían compensarse con la oportuna adjudicación de superficie edificable en otra zona del Polígono mediante los mecanismos del sistema de Compensación.

No obstante, el interés de la familia Arquellada en disponer de la totalidad del aprovechamiento correspondiente a la finca en su propia localización, así como de terreno libre que considera necesario para la explotación de su negocio ha aconsejado a las instancias responsables de la Junta de Compensación y del Ayuntamiento acceder a estas peticiones, introduciendo una modificación puntual del Plan Parcial que haga posible su materialización sin perjuicio para los objetivos ni la gestión urbanística del mismo, eliminando al mismo tiempo obstáculos en la tramitación del Proyecto de Compensación.

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 42 de 75





PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA DEL  
PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO"

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 43 de 75





# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

TOPOGRAFICO

Escala 1/1000

Francisco Alcón, Ricardo Bojo, Santiago Olivares. Arquitectos.

Granada Febrero de 1998.

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 44 de 75





Límite del Plan

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

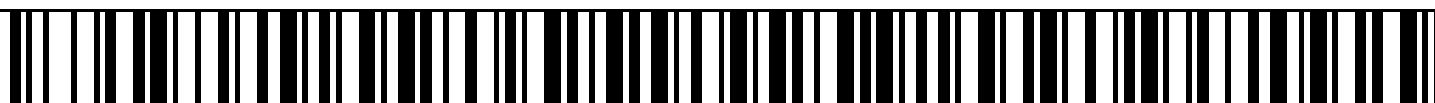
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital

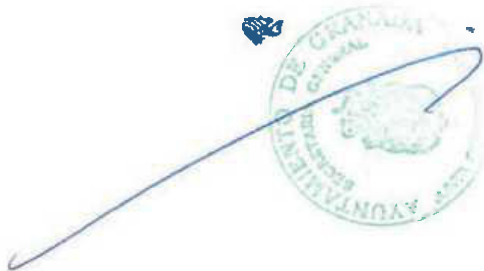


Pag. 45 de 75









PLAN PARCIAL O.U.

— Límite de Finca

① a ② Finca en Suelo Urbanizable Programado

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

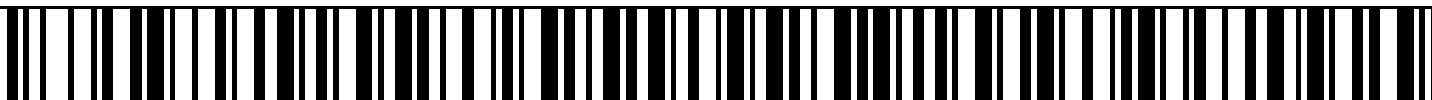
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

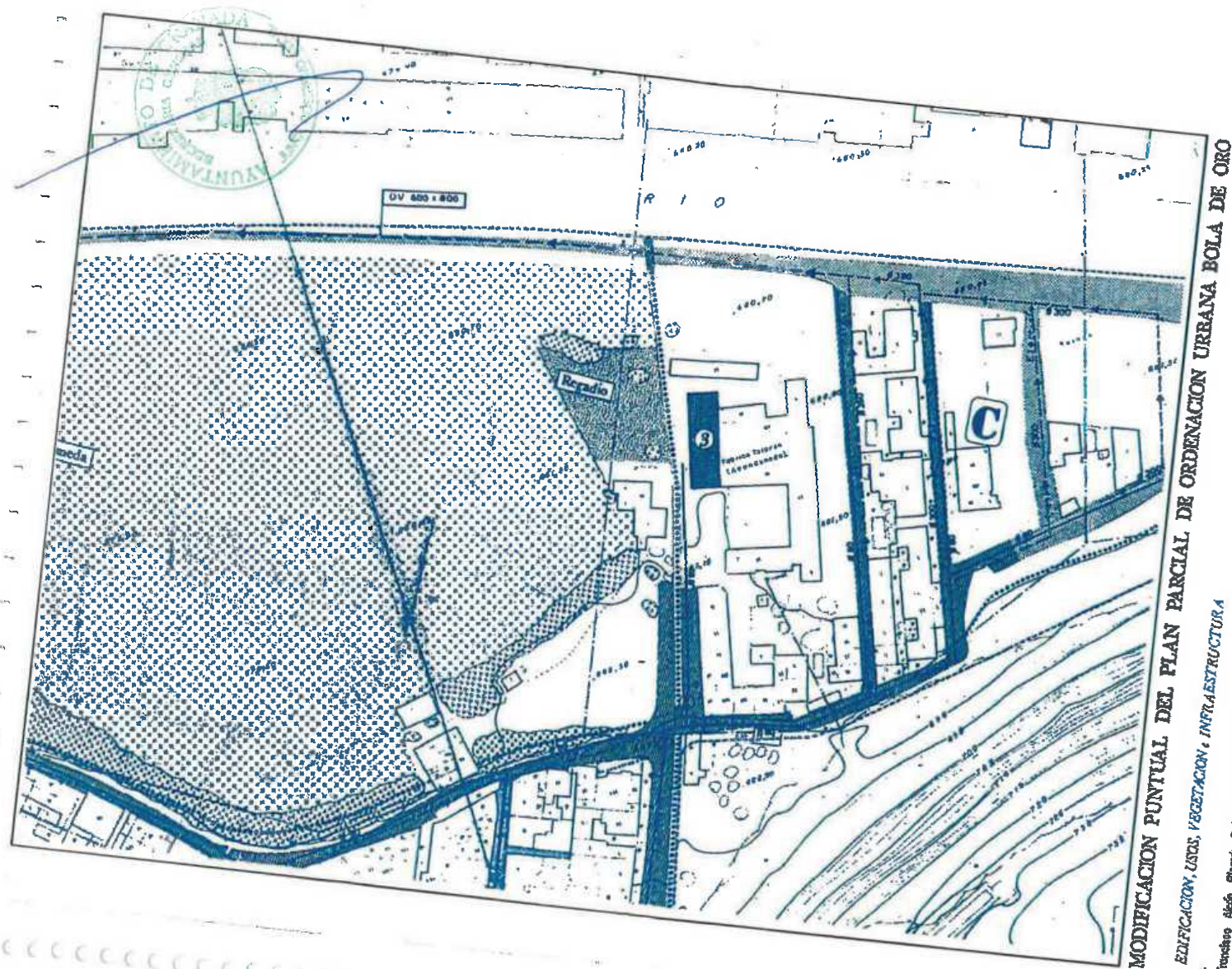
Contiene 1 firma  
digital



Pag. 47 de 75







Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

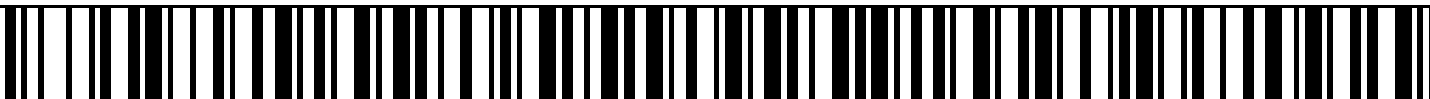
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 48 de 75



## EDIFICACION

Edificación actual:

-  Zona Quinta Alegre
-  Zona Bola de Oro
-  Zona Pajaritas

Edificación de interés:

-  Quinta Alegre
-  Villa Felisa
-  Fabrica de Tejidos

## USOS AGRICOLAS



Regadio



Cultivos Arbóreos



Acequias

## VEGETACION



Masas Arbóreas

## INFRAESTRUCTURA

Pavimentaciones:



Asfalto



Empedrado



Sin tratamiento

Abastecimiento de Agua:



Tubería Ø



Llave de paso



Boca de riego

Saneamiento:



Ovoide



Colector circular Ø

Distribución de Energía Eléctrica:



Red de media tensión



Red de baja tensión



Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

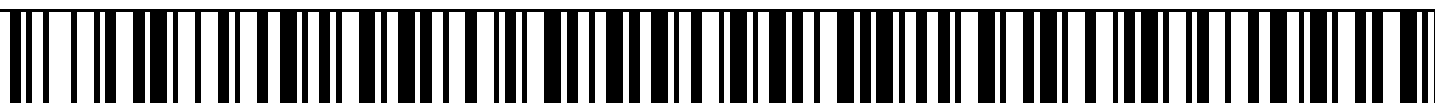
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 49 de 75







PLANOS DE DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL  
"BOLA DE ORO" ( aprobado definitivamente  
el 11 de Julio de 1985)

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

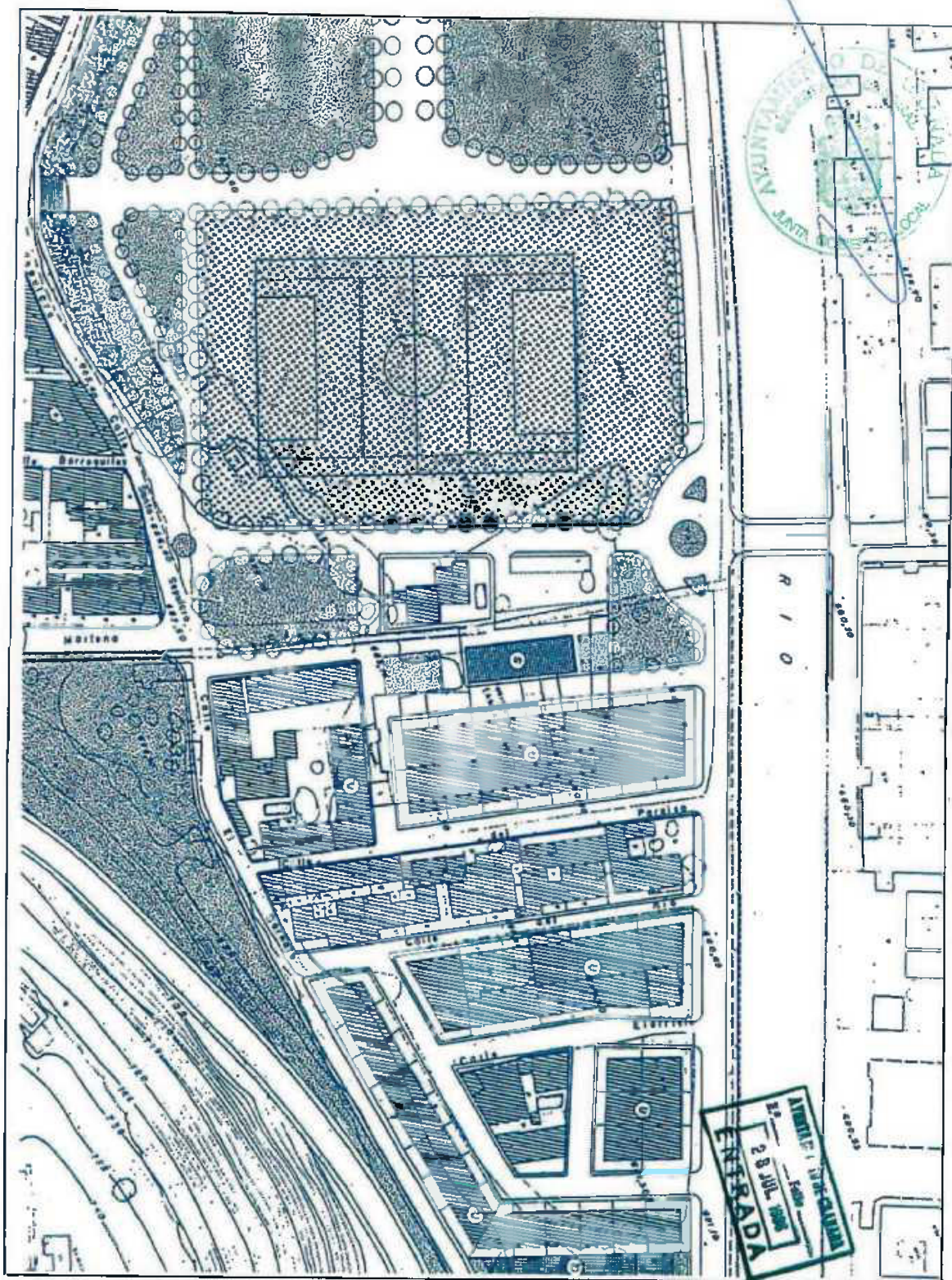
Contiene 1 firma  
digital



Pag. 50 de 75







# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

DISEÑO URBANO

Escala 1/1000

Francisco Alcón, Ricardo Bajo, Santiago Oliveras. Arquitectos.

Granada Febrero de 1988.

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 51 de 75



Edificación :



Residencial en Areas Consolidadas



Residencial en Edificios Plurifamiliares



Residencial en Parcelas Unifamiliares



Equipamiento Social y Comunitario



Centros Docentes



Centro Sanitario

Espacios Libres :



Parque y Jardines publicos y privados



Instalaciones Deportivas



Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

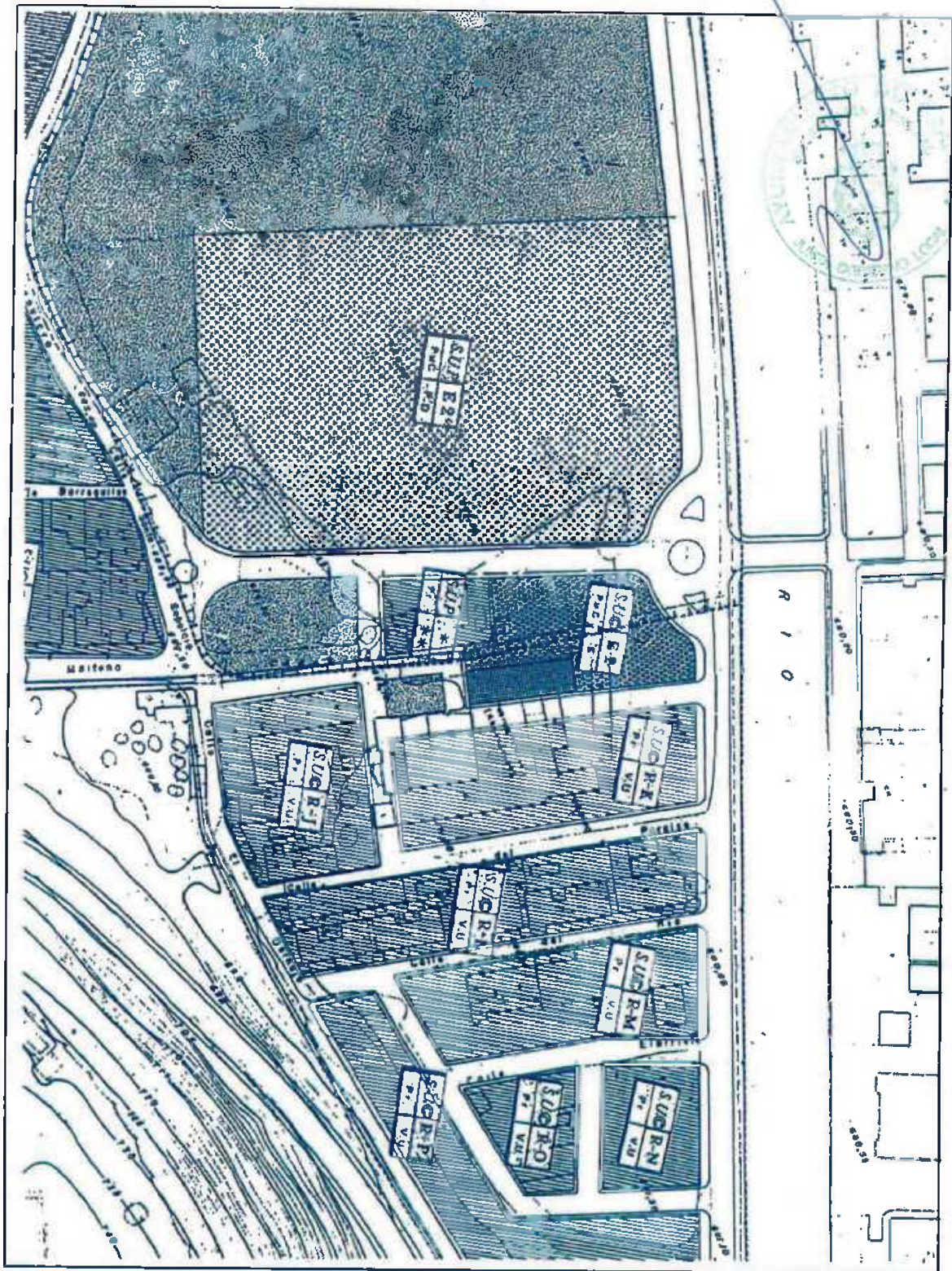
Contiene 1 firma  
digital



Pag. 52 de 75







# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

## ESTRUCTURA URBANA

Escala 1/1000

Francisco Alcón, Ricardo Bajo, Santiago Oliveras. Arquitectos.

Granada Febrero de 1988.

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 53 de 75





# PLAN PARCIAL O.U



Suelo destinado a Edificación Residencial en conjuntos urbanos definidos en el Plan



Suelo reservado al sistema de Espacios Libres de uso y dominio público



Suelo reservado para Centros Docentes



Suelo reservado para Equipamiento Social y Comunitario



Edificación reservada para Equipamiento Social y Comunitario (Villa Felisa)



Delimitación de Conjunto Urbano

Referencia manzana o edificio de la ordenación propuesta



Situación de equipamiento comercial obligatorio (plantas bajas)



1. Tipo de suelo

S.U.P. Suelo Urbano Programado

2. Identificación de Conjunto Urbano

R - Residencial (Conjuntos Urbanos 1-12)

R1 - Residencial (Conjuntos Parcelas 1-5)

E - Equipamiento (E1-E7)

3. Régimen de la propiedad del Suelo:

Pu.C. - Suelo Público mediante cesión obligatoria

Pr. - Suelo de promoción privada

4. Usos

VP - Vivienda en Edificación Plurifamiliar

VU - Vivienda en parcelas Unifamiliares

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

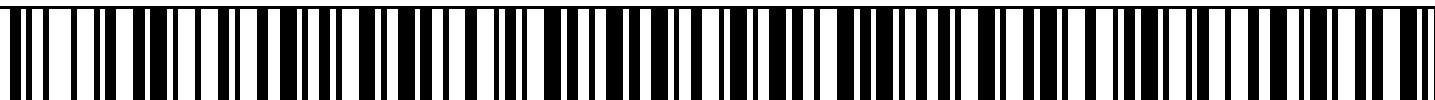
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

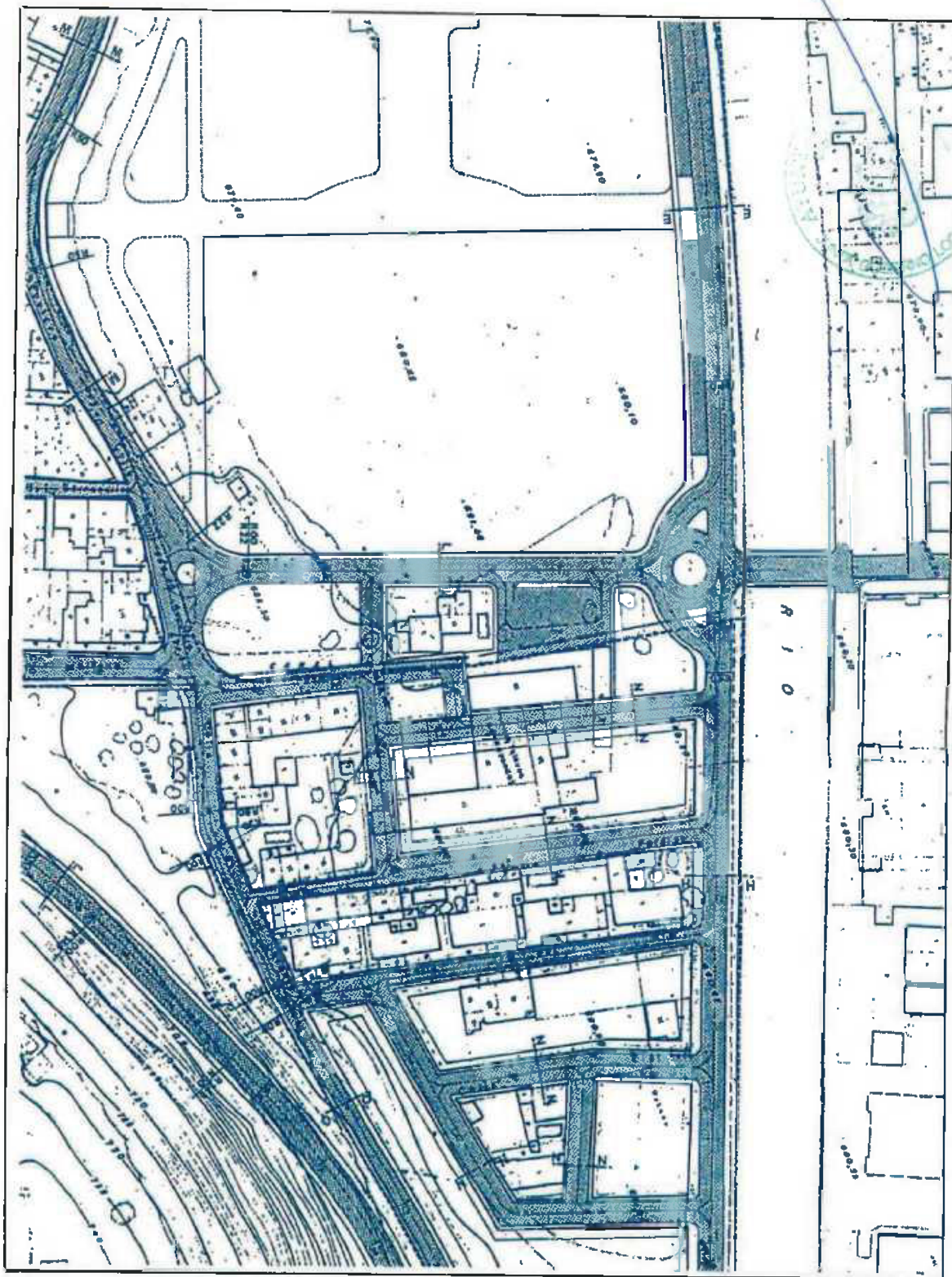
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 54 de 75





**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO**

*DEFINICION RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES*

*Escala 1/1000*

Francisco Alcón, Ricardo Bojo, Santiago Olivares. Arquitectos.

Granada Febrero de 1988.

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

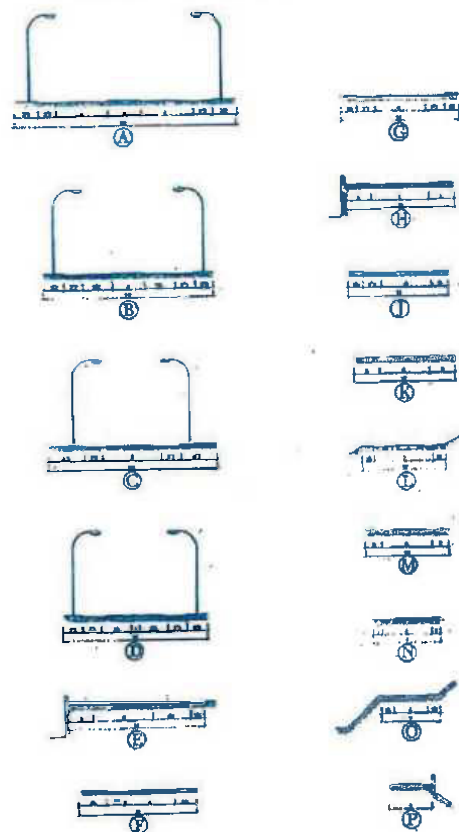
Contiene 1 firma  
digital



Pag. 55 de 75



# SECCIONES RED VIARIA



# ALINEACIONES

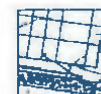
PLAN PARCIAL O.U. - S. Uta Programado

\* Conjuntos Urbanos R



Alineación obligatoria  
Alineación máxima interior

\* Conjuntos Urbanos R<sub>1</sub>



Límite del suelo privado  
Alineación máxima edificación  
Límite de parcelas

\* Conjuntos Urbanos E



Alineaciones orientativas  
Delimitación con la vía pública

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

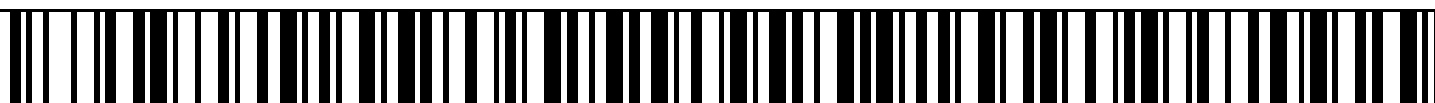
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 56 de 75



3.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA MODIFICACION.

Estudiadas las diferentes alternativas disponibles para producir el resultado que se pretende, se opta por la que se considera mas sencilla de tramitación y menos lesiva para el diseño urbano que propone el Plan así como para la urbanización del viario previsto y espacios libres adyacentes.

Fundamentalmente, consiste esta solución en la supresión de un pequeño aparcamiento previsto en el Plan Parcial y cuya superficie se computaba en el mismo como viario afecto a equipamiento social y comunitario, por lo que su eliminación no afecta al cómputo de espacios libres. De esta manera se hace posible la ampliación de la manzana disponible para la actividad de la familia Arquellada.

Complementariamente, se revisa la edificabilidad de esta manzana en una cuantía tal que egote el aprovechamiento urbanístico que corresponde a la finca original, una vez deducido el 10% del aprovechamiento según, de manera que en el Proyecto de Compensación pueda efectuarse su adjudicación sin otras compensaciones.

Este aprovechamiento se entienda máximo, con los mismos criterios de medición y ordenanzas que el resto del Plan Parcial, e incluye las superficies ya construidas, que el Plan respeta y consolida.

Paralelamente, y con objeto de no producir aumento de la edificabilidad global del plan, se reduce la superficie construida máxima de las áreas edificables situadas en la zona del Casino de los Neveros en la misma cuantía en que se aumenta la edificabilidad prevista en la manzana que se revisa.

A fin de facilitar el reparto de adjudicaciones, no se especifica la localización exacta de la manzana o manzanas que deben disminuir su edificabilidad, debiéndose concretar este extremo en el Proyecto de Compensación.



Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

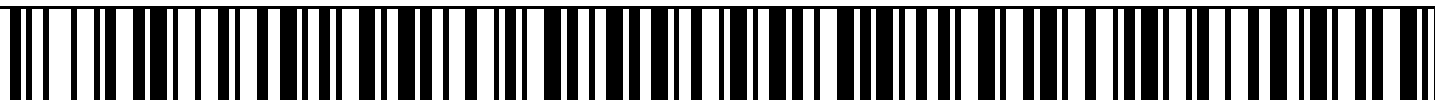
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital





#### 6.- CALCULO DE DERECHOS EDIFICATORIOS

De acuerdo a los datos facilitados por la Junta de Compensación, los criterios de valoración, ajustados a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, arrojan los siguientes valores de repercusión de suelo/superficie construida:

En vivienda: 7.165,518782 pts/m2  
En sup. Comercial: 17.197,245078 pts/m2

Asimismo se establece un valor urbanístico medio del suelo = origen de 7.515,7132 pts/m2. constr.

La edificabilidad absoluta total que el Plan Parcial concede se obtiene en el siguiente cuadro:

Category	Region	Sub-Region	Item	Unit	Price	Quantity	Total	Notes
Food & Beverage	North	Urban	Item 1	kg	10.50	100	1050.00	
			Item 2	kg	12.00	150	1800.00	
			Item 3	kg	8.00	200	1600.00	
			Item 4	kg	15.00	120	1800.00	
			Item 5	kg	9.00	180	1620.00	
	South	Urban	Item 6	kg	11.00	110	1210.00	
			Item 7	kg	13.00	130	1690.00	
			Item 8	kg	7.00	220	1540.00	
			Item 9	kg	14.00	100	1400.00	
			Item 10	kg	10.00	160	1600.00	
Retail	North	Urban	Item 11	kg	16.00	80	1280.00	
			Item 12	kg	18.00	70	1260.00	
			Item 13	kg	14.00	90	1260.00	
			Item 14	kg	17.00	60	1020.00	
			Item 15	kg	19.00	50	950.00	
	South	Urban	Item 16	kg	15.00	90	1350.00	
			Item 17	kg	16.00	80	1280.00	
			Item 18	kg	17.00	70	1190.00	
			Item 19	kg	18.00	60	1080.00	
			Item 20	kg	19.00	50	950.00	
Services	North	Urban	Item 21	kg	20.00	40	800.00	
			Item 22	kg	22.00	30	660.00	
			Item 23	kg	21.00	40	840.00	
			Item 24	kg	23.00	30	690.00	
			Item 25	kg	24.00	20	480.00	
	South	Urban	Item 26	kg	25.00	30	750.00	
			Item 27	kg	26.00	20	520.00	
			Item 28	kg	27.00	10	270.00	
			Item 29	kg	28.00	10	280.00	
			Item 30	kg	29.00	10	290.00	



El 90% de la superficie construida total que el Plan Parcial concede es el siguiente:

$$90\% \text{ sobre } 136.865 \text{ m}^2 = 123.178,50 \text{ m}^2$$

El valor total del suelo que da origen a derechos de adjudicación es, por tanto, el siguiente:

$$123.178,50 \text{ m}^2 \times 7.515,7132 \text{ pts/m}^2 = 925.774.278,41 \text{ pts}$$

La superficie total del suelo, de acuerdo a la medición sobre el terreno efectuada por la Junta de Compensación es de 257.819,38 m<sup>2</sup>. El valor unitario del suelo es por tanto de:

$$925.774.278,41 \text{ pts} / 257.819,38 \text{ m}^2 = 3590,786226 \text{ pts/m}^2$$

Lo que, aplicado a la superficie de la finca Arquejada arroja el siguiente valor:

$$1.755 \text{ m}^2 \times 3590,786226 \text{ pts/m}^2 = 6.301.829,827 \text{ pts.}$$

La traducción de este valor al correspondiente derecho edificatorio de adjudicación se hace a partir del valor de repercusión, antes expresado, de 7.165,51 pts/m<sup>2</sup> constr.:

$$6.301.829,827 \text{ pts} / 7165,51 \text{ pts/m}^2 = 879,4660 \text{ m}^2.$$

Esta es, pues, la edificabilidad absoluta que se trata de adoptar para la parcela en cuestión.



Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

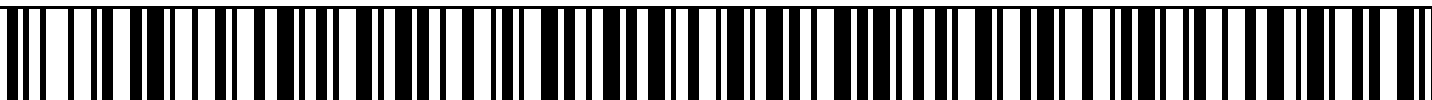
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 59 de 75



## 5.- DETERMINACIONES DEL PLAN MODIFICADAS.

En definitiva, y como resultado de expuesto anteriormente, la afectación final de las determinaciones del Plan Parcial sobre la finca en cuestión se limitan a su regularización y la concreción de sus condiciones de edificación, que se expresan en la siguiente ficha, que sustituye al correspondiente del Plan Parcial:

## CONJUNTO ARQUELLADA \*

SUPERFICIES	St= 1.183 m2	Sn = 1.183 m2
Ocupacion	So= 450 m2	Ce =(Se/St)= 0,7439 m2/m2
EDIFICABILIDAD	Se= 880 m2	Cen=(Se/Sn)= 0,7439 m2/m2

ALTURA 2 plantas

USOS DOMINANTES Usos actuales.  
COMPATIBLES Vivienda.

ORDENACION PROPUESTA Libre.

TOTAL VIVIENDAS 2

TOTAL E. COMERCIAL --

TOTAL APARCAMIENTOS 10

## Notas:

La edificabilidad máxima incluye las superficies actualmente edificadas que el Plan consolida.

Compatibilidad de usos definida en Normas Generales de la edificación.

La edificabilidad total del plan, cifrada antes en 136.865 m2 constr. no se modifica. La diferencia de edificabilidad concedida a la finca Arquellada, ( 880 m2 - 500 m2 = 380 m2 constr.) se deberá deducir de las correspondientes a los conjuntos urbanos R-1 a R-12 y R-1.2 a R-1.5. El conjunto o conjuntos en que se localice esta disminución de edificabilidad no se especifica en este documento a fin de permitir cierta flexibilidad en el cuadro de adjudicaciones de fincas resultantes en el Proyecto de Compensación. En aquel documento se justificará precisamente este extremo.



Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

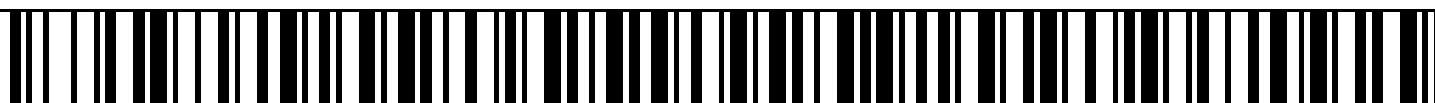
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 60 de 75



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

Las alteraciones introducidas en la ordenación se expresan en los siguientes Planos modificados, que sustituyen, en la parte a que afectan, a los correspondientes del Plan.

El resto de las determinaciones del Plan Parcial no resultan afectadas por la presente modificación.

Granada Febrero de 1988.

Francisco Alodín, Ricardo Bajo, Santiago Oliveros. Arqts.



Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

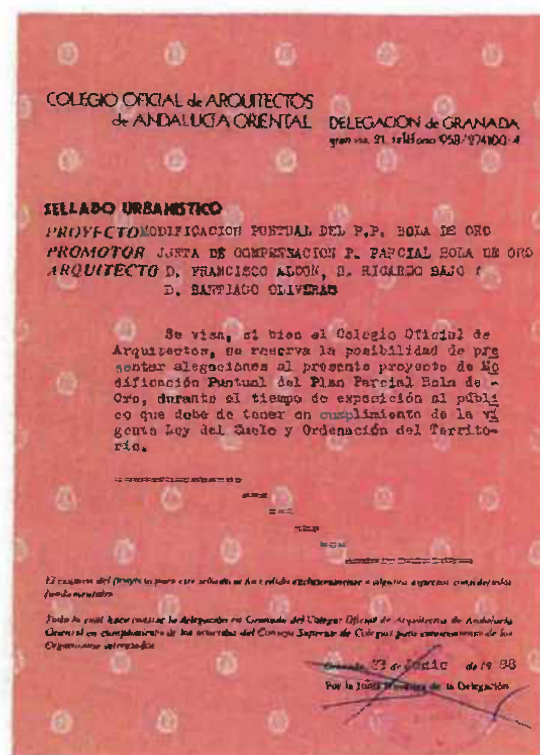
Contiene 1 firma  
digital



Pag. 61 de 75







Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

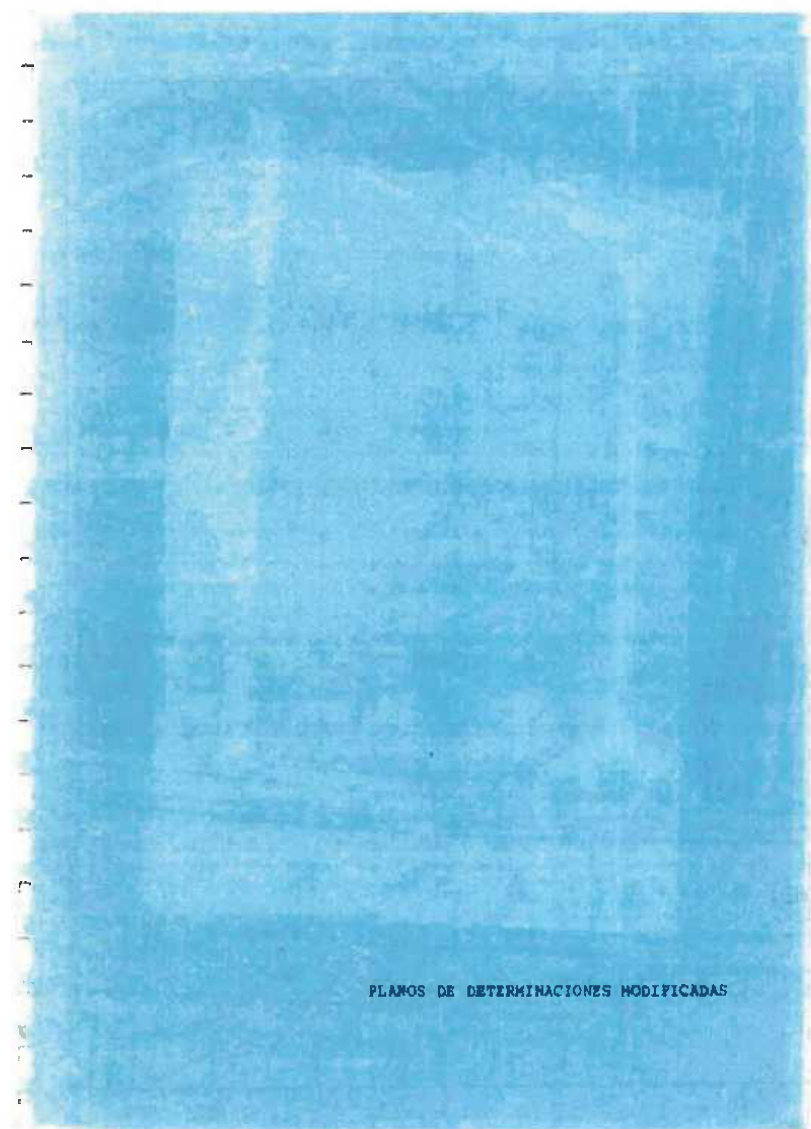
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 62 de 75





PLANOS DE DETERMINACIONES MODIFICADAS

  
The stamp is circular and contains the text "AYUNTAMIENTO DE GRANADA" and "SECRETARÍA GENERAL".

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

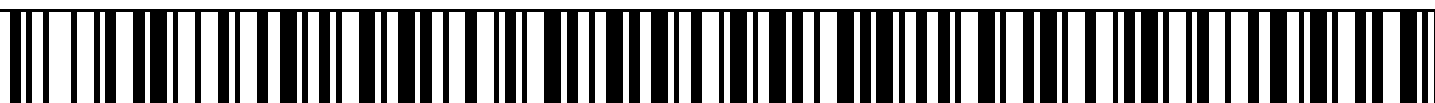
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

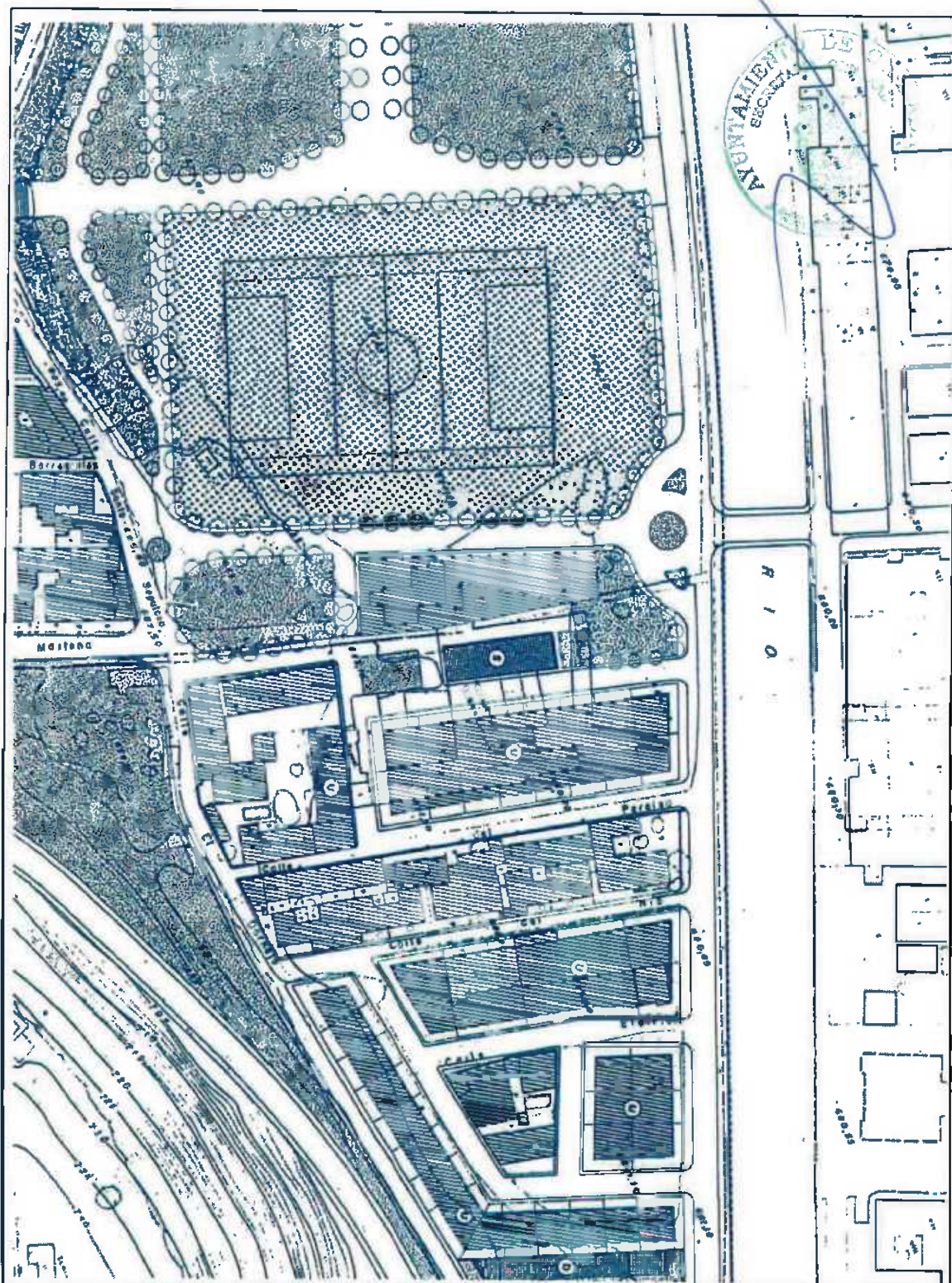
Contiene 1 firma  
digital



Pag. 63 de 75







# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

DISEÑO URBANO

Escala 1/1000

Francisco Alcón, Ricardo Bajo, Santiago Oliveras, Arquitectos.

Granada Febrero de 1988.

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 64 de 75



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



Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

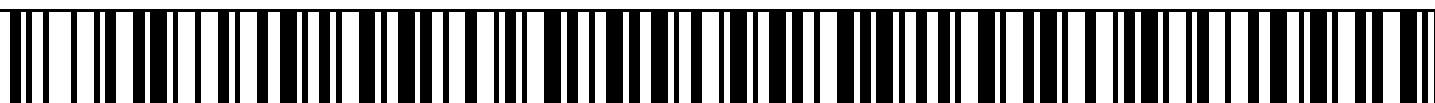
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

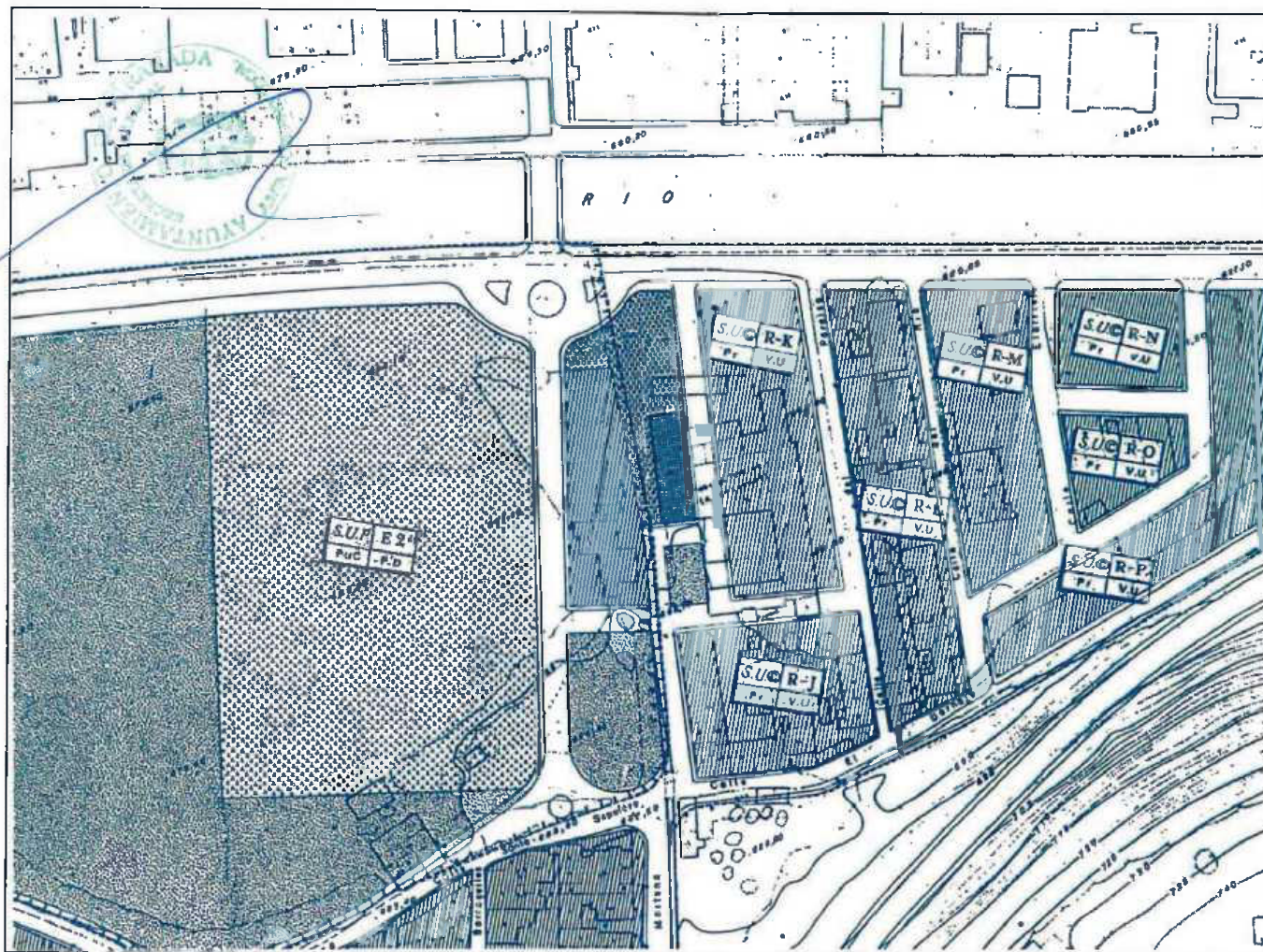
Contiene 1 firma  
digital



Pag. 65 de 75







MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLSA DE ORO

ESTRUCTURA URBANA

Escala 1/1000

Francisco Alcón, Ricardo Bojo, Santiago Olivares, Arquitectos.

Granada Febrero de 1988.

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 66 de 75



# PLAN, PARCIAL Q.U



Suelo destinado a Edificación Residencial en conjuntos urbanos definidos en el Plan



Suelo reservado al sistema de Espacios Libres de uso y dominio público



Suelo reservado para Centros Docentes



Suelo reservado para Equipamiento Social y Comunitario



Edificación reservada para Equipamiento Social y Comunitario (Villa Felisa)



Delimitación de Conjunto Urbano

Referencia manzana o edificio de la ordenación propuesta



Situación de equipamiento comercial obligatorio (plantas bajas)



1. Tipo de suelo

S.U.P Suelo Urbano Programado

2. Identificación de Conjunto Urbano

R - Residencial (Conjuntos Urbanos 1-12)

R1 - Residencial (Conjuntos Parcelas 1-5)

E - Equipamiento (E1-E7)

3. Régimen de la propiedad del Suelo:

Pu.C.-Suelo Público mediante cesión obligatoria

Pr. -Suelo de promoción privada

4. Usos

VP -Vivienda en Edificación Plurifamiliar

VU -Vivienda en parcelas Unifamiliares

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

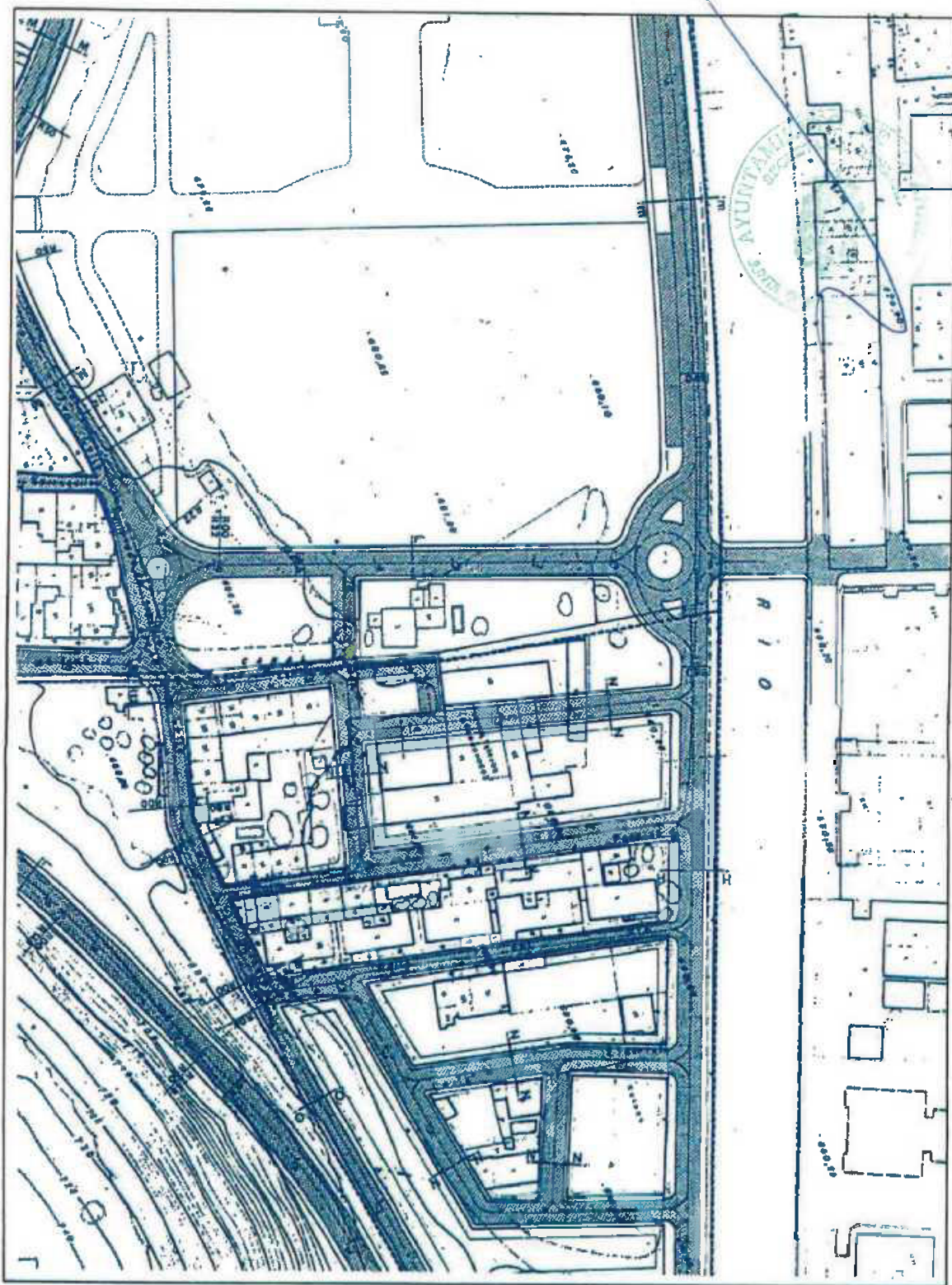
Contiene 1 firma digital



Pag. 67 de 75







# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

DEFINICION RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

Escala 1/1000

Francisco Alcón, Ricardo Bojo, Santiago Oliveros. Arquitectos

Granada Febrero de 1988.

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital

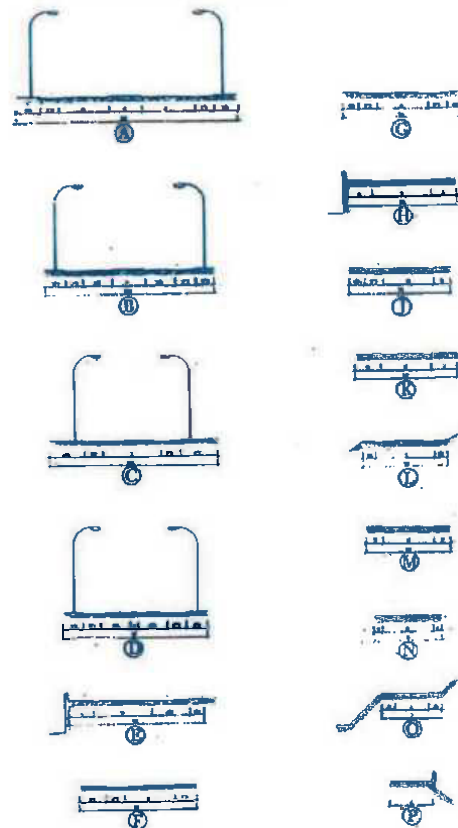


Pag. 68 de 75





## SECCIONES RED VIARIA



## ALINEACIONES

PLAN PARCIAL O.U. - S. Urb. Programado

\* Conjuntos Urbanos R



Alineación obligatoria  
Alineación máxima interior

\* Conjuntos Urbanos R<sub>1</sub>



Límite del suelo privado  
Alineación máxima edificación  
Límite de parcelas

\* Conjuntos Urbanos E



Alineaciones orientativas  
Definición con la vía pública



Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

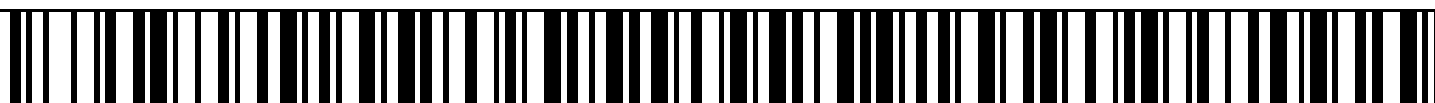
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 69 de 75



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

**Anexo 3.- Acta de replanteo del viario del Plan Parcial "Bola de Oro", (prolongación de la calle Maitena) y delimitación de la parcela edificable propiedad de Encarnación Arquelladas Muros. Suscrita por Ayuntamiento y propiedad el 13/11/2006**



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3. "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

  
**GERENCIA DE URBANISMO**  
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
**SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN**  
SERVICIO DE PATRIMONIO Y CONTROL DE PLAZOS



Expte. nº 7.050/06

Ref.- RECUPERACION DE OFICIO DE ESPACIO DEPORTIVO 'E-2' Y VIARIO DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO"

**ACTA DE REPLANTEO DE VIARIO DEL PLAN PARCIAL BOLA DE ORO  
(PROLONGACIÓN DE LA CALLE MAITENA) Y DELIMITACIÓN DE LA PARCELA  
EDIFICABLE PROPIEDAD DE ENCARNACIÓN ARQUELLADAS MUROS**

En la ciudad de Granada a 13 de noviembre de 2.006, y al objeto de delimitar el trazado de vial de Bola de Oro que conectará con el puente sobre el río Genil, prolongación de la calle Maitena, y los límites físicos de la propiedad privada colindante con el citado vial

**COMPARECEN**

Dña Encarnación Arquelladas Muros, titular registral de la parcela sita en el ámbito del denominado Plan Parcial Bola de Oro, entre el Barranco de la Zorra y la calle Maitena, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3, Finca nº 80.065.

Don Emilio Martín Herrera, adjunto a la Subdirección de Planeamiento y Gestión, funcionario de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales.

**EXPONEN**

Las condiciones urbanísticas de la parcela vienen definidas en la modificación puntual del Plan Parcial Bola de Oro tramitado en expediente número 1966/88 y definitivamente aprobado por acuerdo plenario de fecha 28 de abril de 1.989, que le otorga a la parcela una superficie de suelo de 1.183,00 m<sup>2</sup>, una edificabilidad de 880,00 m<sup>2</sup> construidos, y un número máximo de viviendas de 2, respetando los usos existentes en la misma.

En el presente expediente se han dictado resoluciones municipales para la recuperación de oficio de los espacios de propiedad pública (espacio deportivo E-2 y vial prolongación de la calle Maitena) al estar la finca propiedad de Dña Encarnación Arquelladas Muros todavía vallada en su primitiva configuración y no ajustada en sus límites físicos a la reparcelación efectuada en desarrollo del Plan Parcial Bola de Oro.

Con motivo de la ejecución de las obras la prolongación de la calle Maitena se ha detectado que, por problemas cartográficos del Plan Parcial Bola de Oro, al marcar el trazado del vial se produce una superposición con la finca propiedad de la señora Arquelladas. Ante esta situación se ha estimado necesario fijar la alineación del referido vial y los límites físicos de la parcela que se ve afectada por el referido trazado realizando levantamiento topográfico

Gran Copilón 22 - 24, 18002 GRANADA. www.granada.org





**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.  
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA**

**DIRECCIÓN DE URBANISMO**

Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

que grafia exactamente el referido vial y acota los límites de la parcela propiedad de la señora Arquelladas Muros, conforme a las alineaciones del Plan Parcial Bola de Oro considerado como planeamiento transitorio por el vigente Plan General.

Del referido levantamiento se desprende que la parcela propiedad de la señora Arquelladas Muros, queda con una superficie de suelo definitiva de 1.014,41 m<sup>2</sup>, lo que supone una pérdida de superficie del solar respecto al inscrito en el Registro de la Propiedad de 168,59 m<sup>2</sup>. Ante esta situación las partes

**ACUERDAN**

1.- Ambas partes reconocen que la tipología asignada por el Plan Parcial Bola de Oro a la parcela privada no se corresponde con la existente en el entorno.

2.- Doña Encarnación Arquelladas Muros acepta la definitiva configuración de la parcela de su propiedad de 1.014,41 m<sup>2</sup> de suelo grafada en el plano que se adjunta a la presente acta y que las partes firman, y se compromete a presentar ante el Excmo. Ayuntamiento de Granada Estudio de Detalle que pormenorice la ordenación de la finca con tipología de viviendas unifamiliares, y con unas condiciones urbanísticas que compensen la pérdida de suelo de la parcela sufrida con motivo del trazado del vial, cumpliendo por supuesto con las determinaciones del Plan Parcial Bola de Oro.

3.- El funcionario municipal responsable de la Subdirección de Planeamiento y Gestión, impulsará la tramitación del Estudio de Detalle que presentará la propiedad conforme a las determinaciones del Plan Parcial Bola de Oro.

4.- Como parte de las obras de ejecución del vial prolongación de la calle Maitena y el puente que conectará Bola de Oro con la Carretera de la Sierra, se ejecutará el vallado del solar de señora Arquelladas Muros, con características y materiales similares a los existentes, en los linderos norte, oeste y sur de la parcela; intentando en la medida de lo posible técnicamente reutilizar el vallado y la cancela existente.

En Granada a 13 de noviembre de 2006

LA PROPIEDAD

*E. Arquelladas Muros*

Doña Encarnación Arquelladas Muros  
DNI - 23655110-R

FUNCIONARIO MUNICIPAL



Don Emilio Martín Herrera

Gran Capción 22 - 24. 18002 GRANADA. www.granada.org

Página 62

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

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

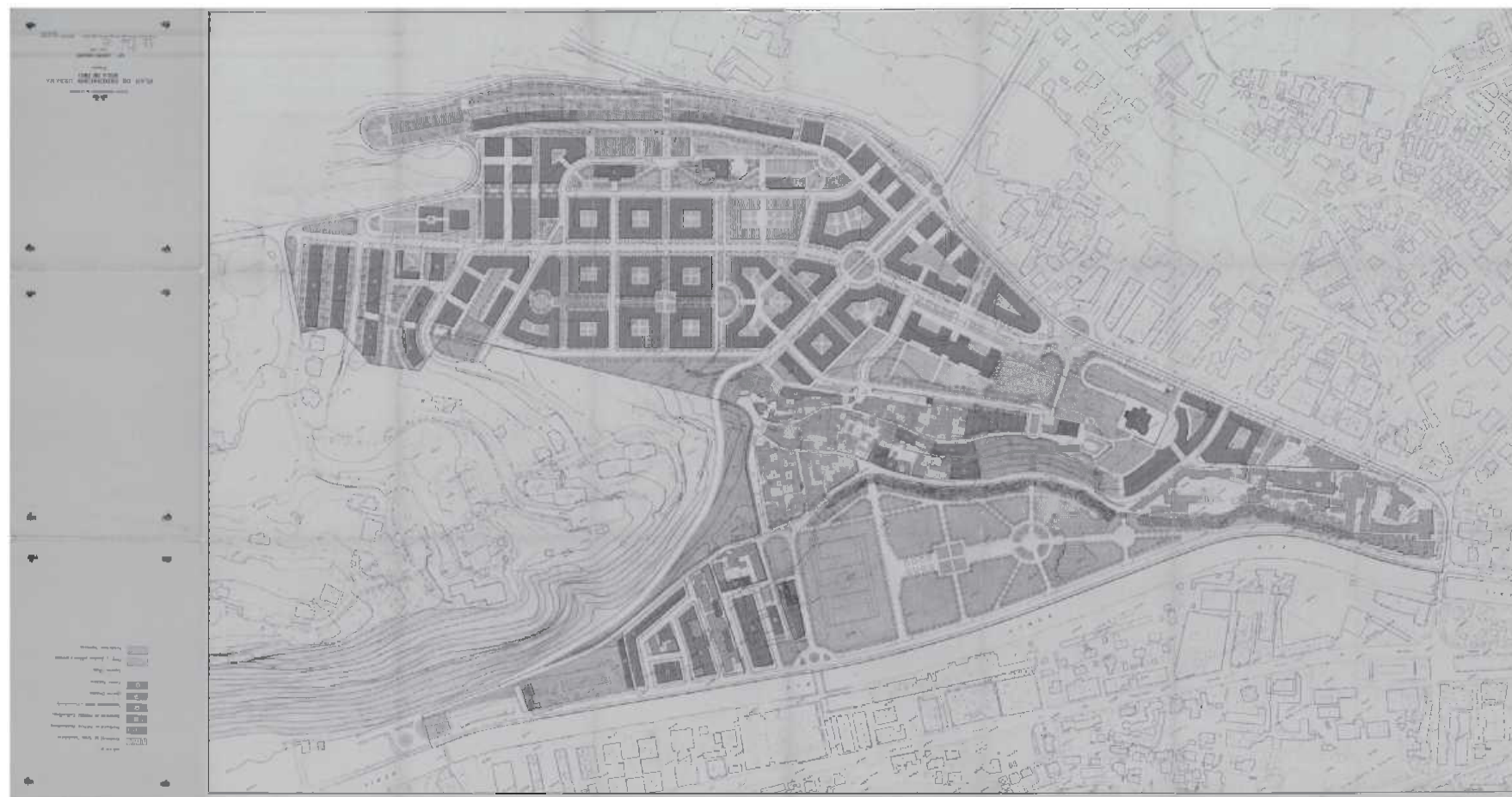
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 72 de 75





Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

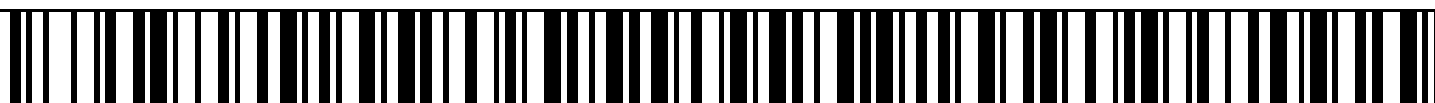
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

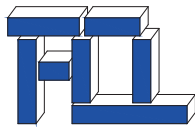
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 73 de 75





## **Estudio económico-financiero y estudio de sostenibilidad económica. Artículo 19.1.3ª de la LOUA**

### **INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “BOLA DE ORO” PARA LA REORDENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL Nº 3**

ENCARNACIÓN ARQUELLADAS MUROS

Calle Maitena 2

18008 Granada

#### **Peticionario**

Dª. Encarnación Arquelladas Muros, con NIF número 23655110R, en representación de los herederos de D. Antonio Muñoz Corral, y con domicilio para notificaciones en la Calle Maitena 2 de Granada (cp. 18008).

#### **Autor del trabajo**

Francisco Jesús Carmona López, Arquitecto Técnico y graduado en Ingeniería de la Edificación.

#### **Artículo 19.1.3ª de la LOUA**

El artículo establece:

*“Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.*

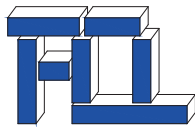
*1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:*

*3.ª En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”*

#### **ALCANCE Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y DEL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

A la vista de las características constitutivas y propositivas de la innovación de planeamiento formulada resulta obvio que no requiere de estudios económico-financieros e informes de viabilidad y sostenibilidad económica específicos, ni de ajustes relativos a las condiciones previas de programación y gestión urbanística





La innovación del Plan Parcial Bola de Oro se basa en tres ejes, claramente definidos:

1. Se compensa la pérdida de suelo manteniendo la edificabilidad total inicial y acumulándola dentro de la parcela definitiva, en cumplimiento del acuerdo reflejado en el Acta de Replanteo de 13/11/2006. (Exp 7050/06 de la Subdirección de Planeamiento y Gestión de la Gerencia de Urbanismo de Granada).
2. El PGOU 2001 le confiere a esta parcela el uso pormenorizado de "Residencial en Agrupaciones Lineales".
3. Las condiciones urbanísticas del Plan Parcial Bola de Oro se respetan, en cumplimiento del acuerdo antes citado. No se modifica ningún parámetro relativo al número de plantas, ocupación y edificabilidad, por lo que no existe aumento de cargas para el Municipio.

Dada la simplicidad de la propuesta, por su alcance y la naturaleza de las determinaciones planteadas, en la que no hay alteración ni de la zonificación ni del reparto de aprovechamiento, y por tanto no hay terceros afectados, y siendo además un propietario único el promotor de la propuesta, estimo la innecesaridad de la confección de los anteriormente documentos citados:

- Estudio económico-financiero
- Estudio de sostenibilidad económica
- 

Granada, junio de 2021

Fdo. Francisco Jesús Carmona López

