



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/producción/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 N° 3.
PARCELA N° 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILLES, 1, GRANADA

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN
PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA
REORDENACIÓN DE LA PARCELA
RESIDENCIAL N° 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 BORREGUILLES, 1. GRANADA

ÍNDICE

I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	4
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 N° 3.
PARCELA N° 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILLES, 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 BORREGUILLES, 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 Dª. 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 8434801VG4183C0001OH, que es propiedad de los herederos de D. Antonio Muñoz Corral, siendo representados por Dª. 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 BORREGUILLES, 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 m² según la modificación puntual aprobada en su día, a la definitiva de 1.014,41 m² 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 (Expte 7.050/2006 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 ²	Sn	= 1.183 m ²
OCUPACIÓN	So	= 450 m ²	Ce= (Se/St)	= 0,7439 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD	Se	= 880 m ²	Cen= (Se/Sn)	= 0,7439 m ² /m ²
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 BORREGUILLES, 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 Borreguilles), 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 repartición, permitiendo parcelaciones alternativas a las propuestas por el plan para los conjuntos destinados a viviendas unifamiliares, a saber:
 - Parcela mínima, 150 m²
 - 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 m² (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 repartelación, 880 m² 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 BORREGUILLES, 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 ²	Sn	= 1.028,88 m ² (*)
OCCUPACIÓN	So	= 450 m ²	Ce= (Se/St)	= 0,7439 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD	Se	= 880 m ²	Cen= (Se/Sn)	= 0,8553 m ² /m ² (**)
ALTURA		2 plantas		
USOS DOMINANTES		Residencial unifamiliar (***)		
USOS COMPATIBLES		Vivienda		
ORDENACIÓN PROPUESTA		Libre		
PARCELA MÍNIMA		150 m ² (****)		
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.



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).5º. 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 BORREGUILLES, 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 1.2º del artículo 32, sobre el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento:

1.2º. 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 regulados 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 N° 3.
PARCELA N° 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:*

1º 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.

6º 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 repartelación 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 integros, 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.º 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 BORREGUILLES, 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 dejaran 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 BORREGUILLES, 1, GRANADA

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

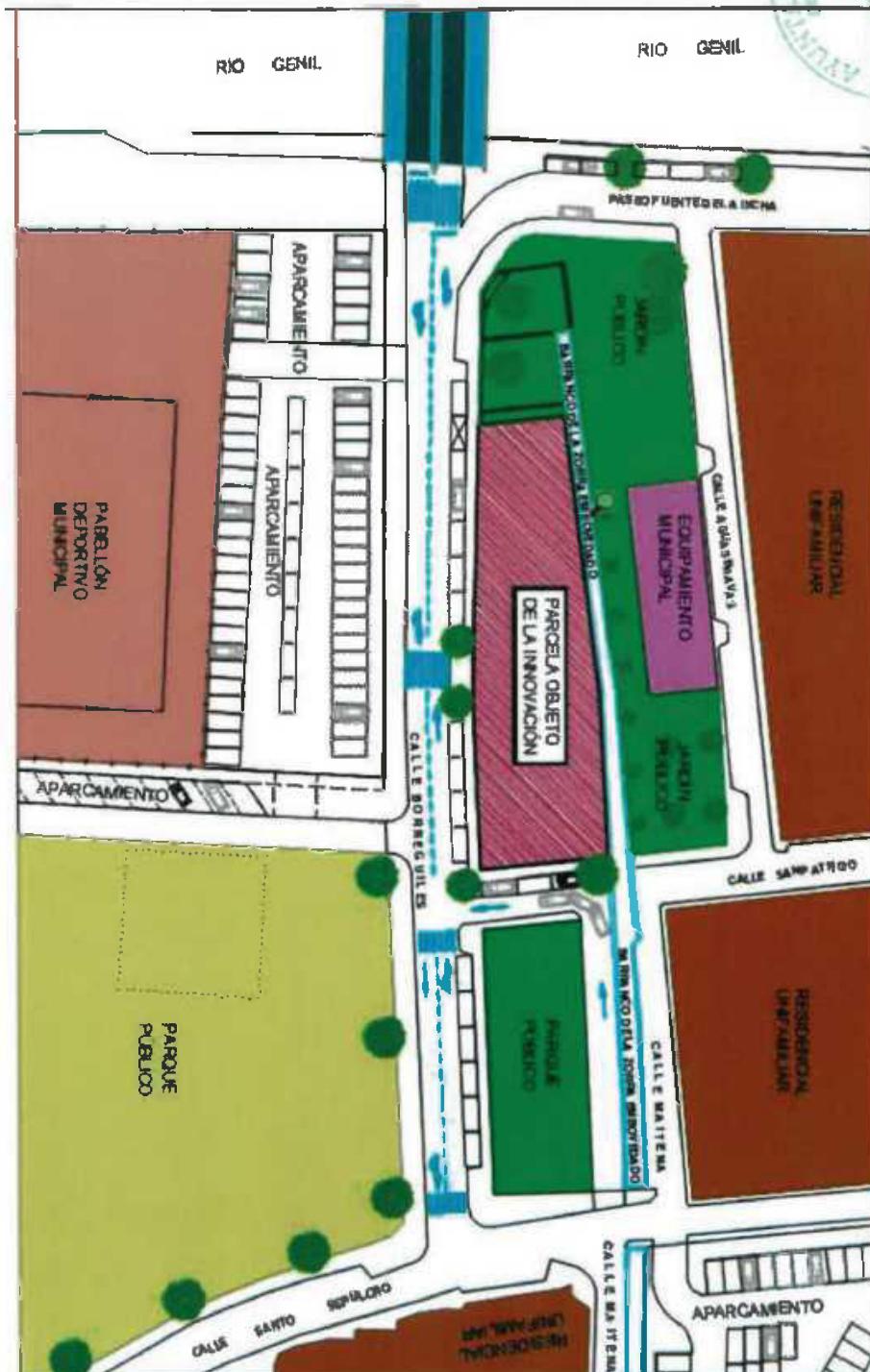
La presente innovación al Plan Parcial Bola de Oro, promovida por Dña Encarnación Arquelladas Muros, afecta exclusivamente a una parcela de su propiedad, cuyo plano de situación extendido al ámbito de influencia de la zona urbana que ocupa se adjunta.

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 Dña. 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



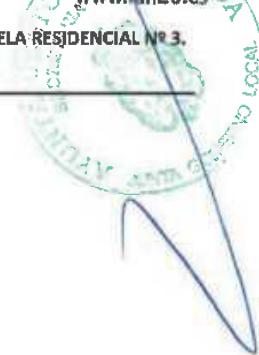
INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL N° 3.
 PARCELA N° 3, "EDIFICIO BAR". CALLE BORREGUILLES, 1. GRANADA



DISEÑO URBANO. USOS E IMAGEN FINAL

Página 17





III. PLANOS

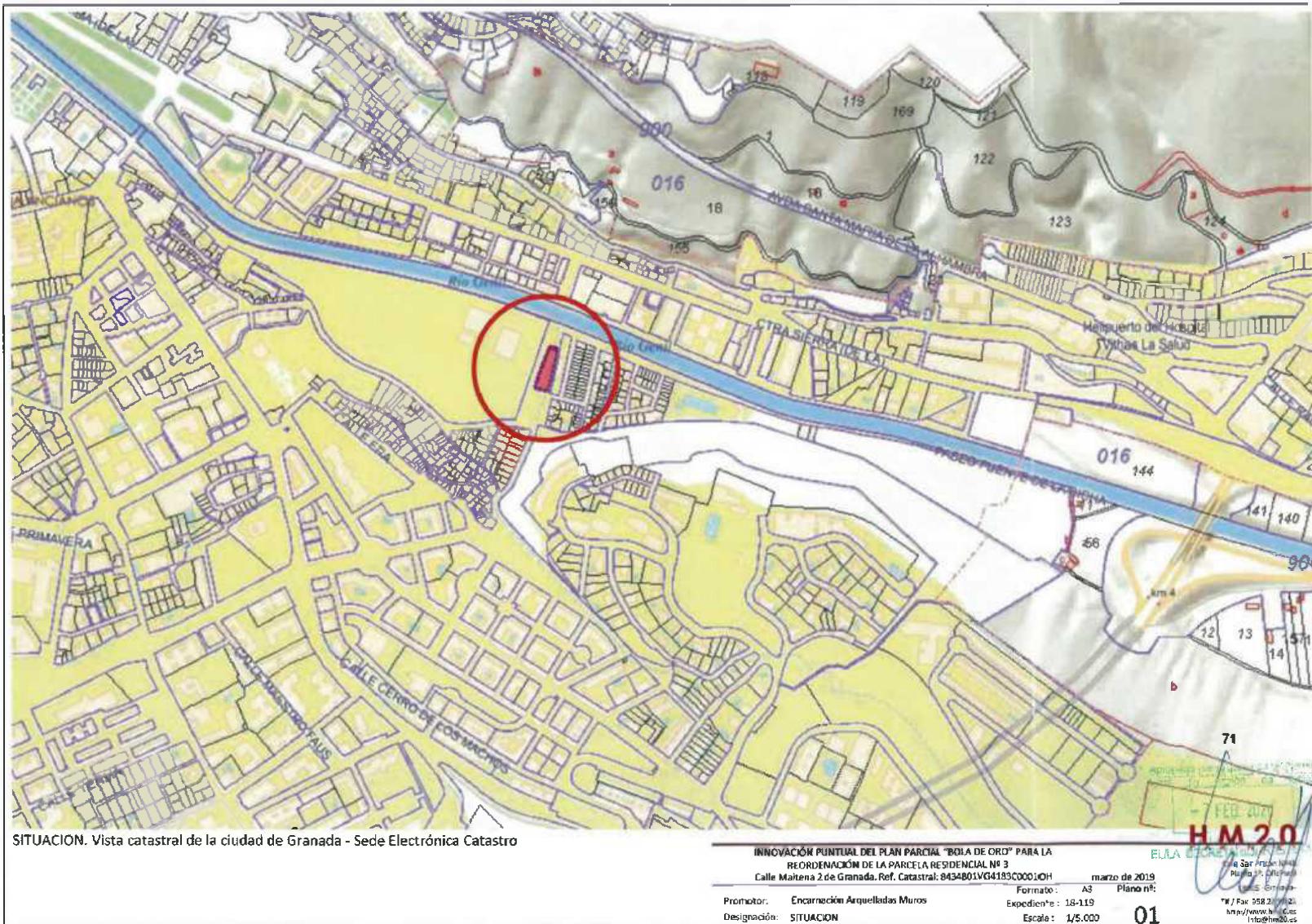
1. Situación
2. Emplazamiento. Información fotográfica
3. Planeamiento vigente que afecta a la parcela (I). Modificación puntual del Plan Parcial Bola de Oro
4. Planeamiento vigente que afecta a la parcela (II). Plano de Acta de Replanteo de 13/11/2006
5. Ubicación de la parcela en su entorno. Usos consolidados
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

Firmado digitalmente por CARMONA
LOPEZ FRANCISCO JESUS - 23788950
Número de identificación DNI: cES
Número de teléfono: 637378946
correo: CARMONA.LOPEZ.FRANCISCO.JESUS@GRANADA.GOV.ES
altemName: CARMONA LOPEZ FRANCISCO JESUS
dotName: CARMONA LOPEZ FRANCISCO JESUS
ISSUE: 23788950
Fech.: 2019.12.20 13:08:02 +0100

Fdo.: Francisco Jesús Carmona López





Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

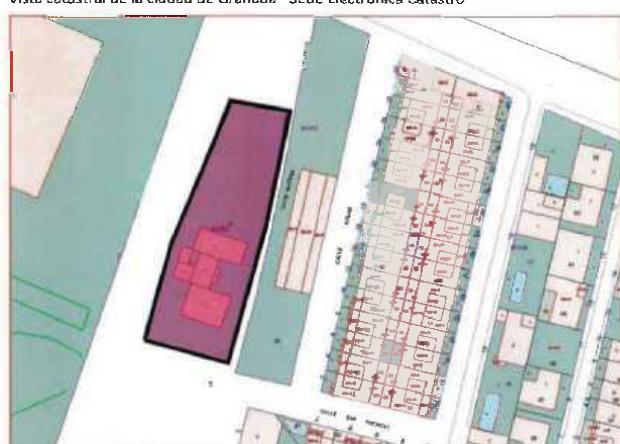
Contiene 1 firma
 digital

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

FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DE LA PARCELA. LINDEROS



Foto 1. Underrain Sur y Oeste. C.R. Bunge y Fils



Foto 2. (Interior Est. Calle Matheu)



Foto 3. Lindbergh Norte y Once. Continuación Calle Maestros.



Foto 4. Lindero Sur. Pretendida continuación Calle San Patricio



Foto 5.1 Indem. Oeste, Calle Borreguiles

Calle Molinera 2 de Granada, Ref. Catastral: 8434801VG4183DD0010H Formato : A3 marzo de 2011
Formato : A3 Plano n.º 1
Formato : 18-119
Escala : varias
motor: Encarnación Arquelladas Muros
Signación: EMPLAZAMIENTO, INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA

01

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>

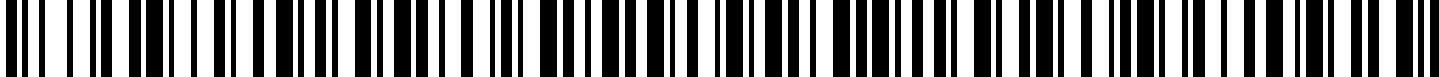
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

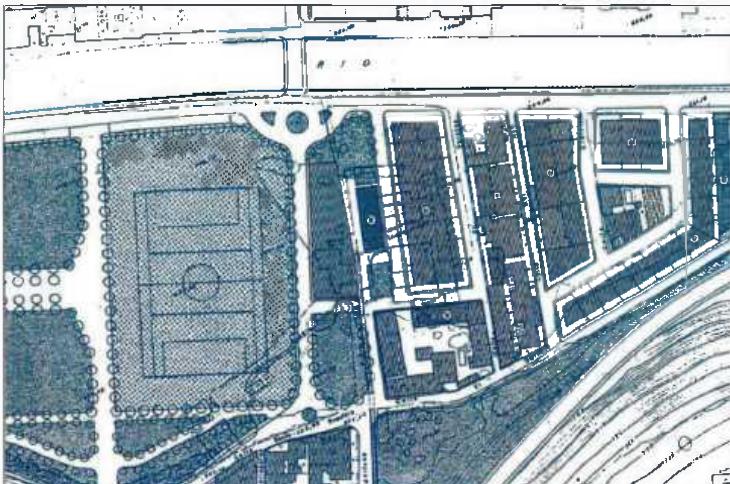
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital

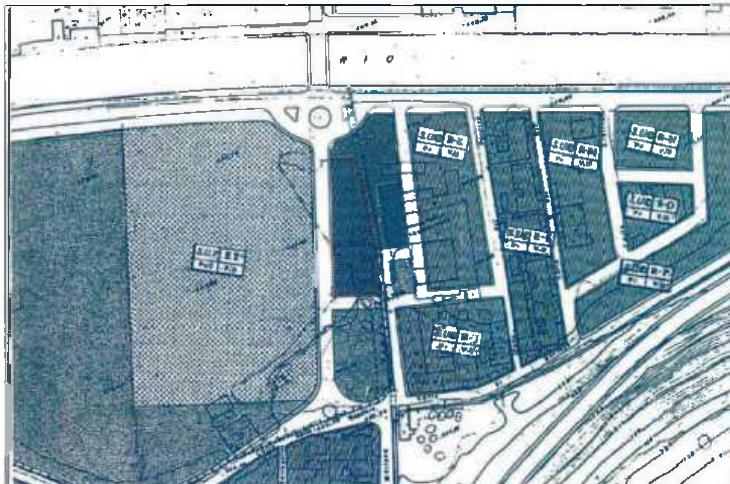


Pag. 21 de 75

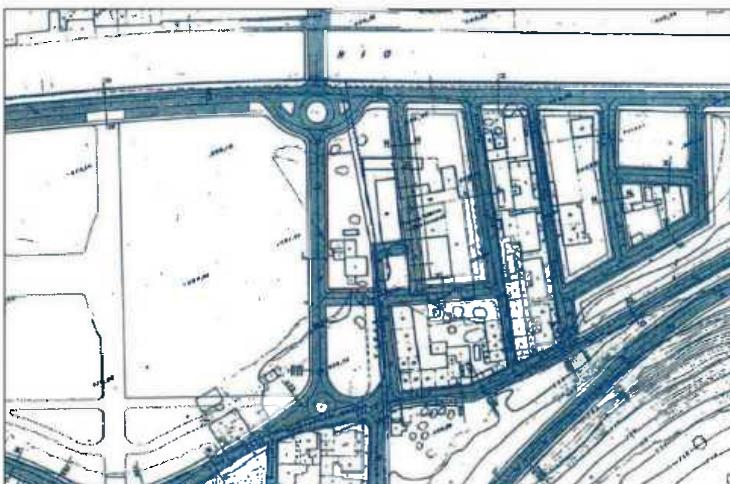




MODIFICACION PUNTUAL DEL P.P. BOLA DE ORO. DISEÑO URBANO (Aprobación definitiva 28/04/1989)



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 N° 3
Calle Maltuna 2 de Granada, Ref. Catastral: 8434801VG4183C00010H

Formato: A3
Formato: A3
Expediente: 18-119
Expediente: 18-119
Escala: 1/2.000
Escala: 1/2.000
03
03

ANEXO Nº 8
Avda. M. Olleros, 8
18005 Granada
Tel: 958 33 61 21
E-mail: www.mn20.es
Info@mn20.es

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

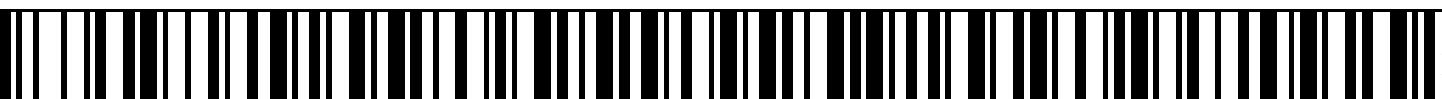
Firmado por

COBO NAVARRETE I LDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

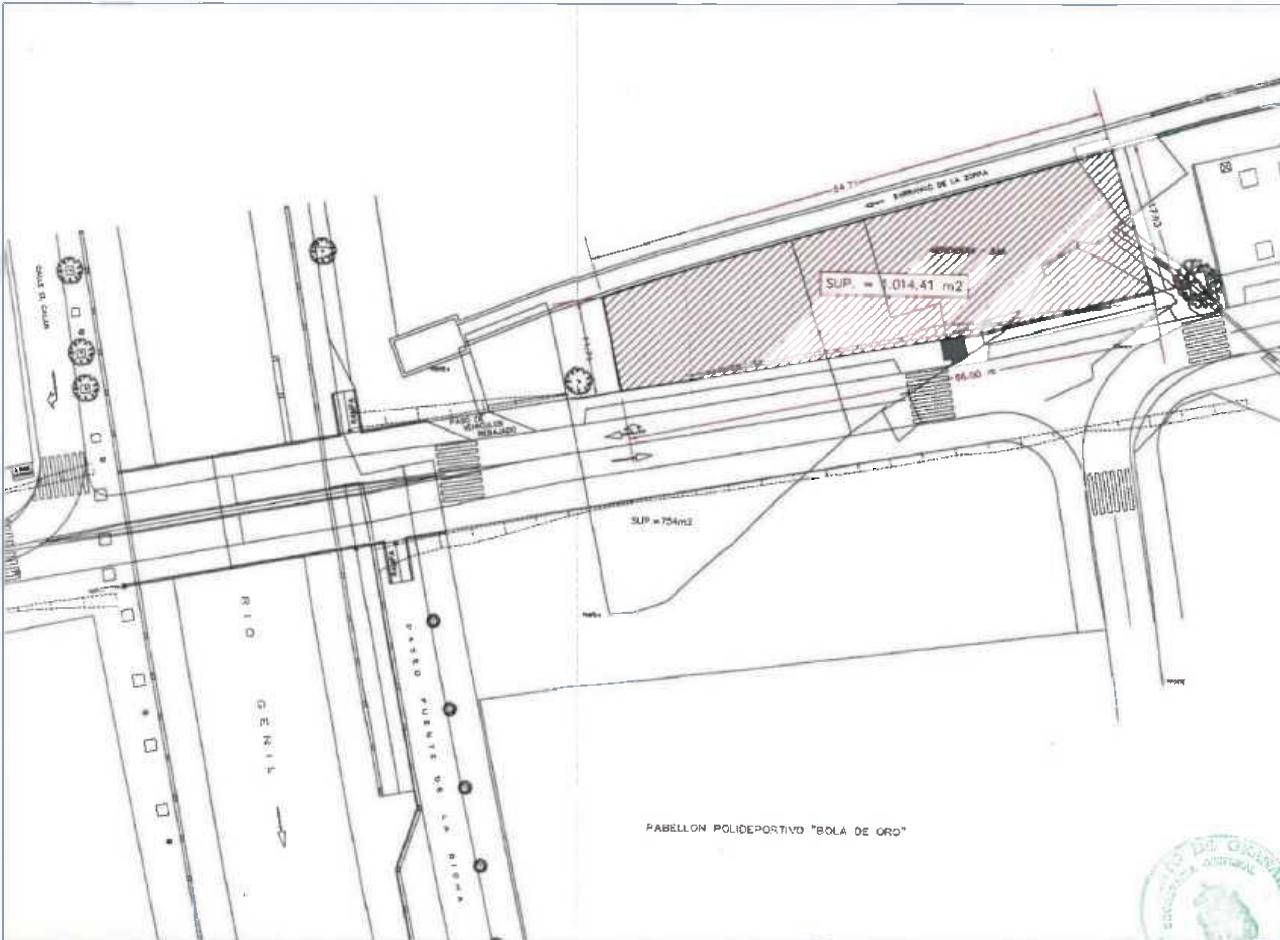
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 22 de 75





PLANO DE ACTA DE REPLANTEO SUSCRITA EL 13 DE NOVIEMBRE DEL 2006

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA
REORDENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL N° 3

Calle Maiteva 2 de Granada. Ref. Catastral: 8434801V64183C00010H

marzo de 2019

Promotor: Encarnación Arquilladas Muros Formato: A3 Expediente: 18-119

Designación: PLANEAMIENTO VIGENTE QUE AFECTA A LA PARCELA (II) Escala: 1/500

04

Call: San Vicente 146
Planta 3º, Oficina 9
38005 - Granada
Tlf./Fax: 958 23 71 21
Http://www.granada.es
Info@granada.es

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

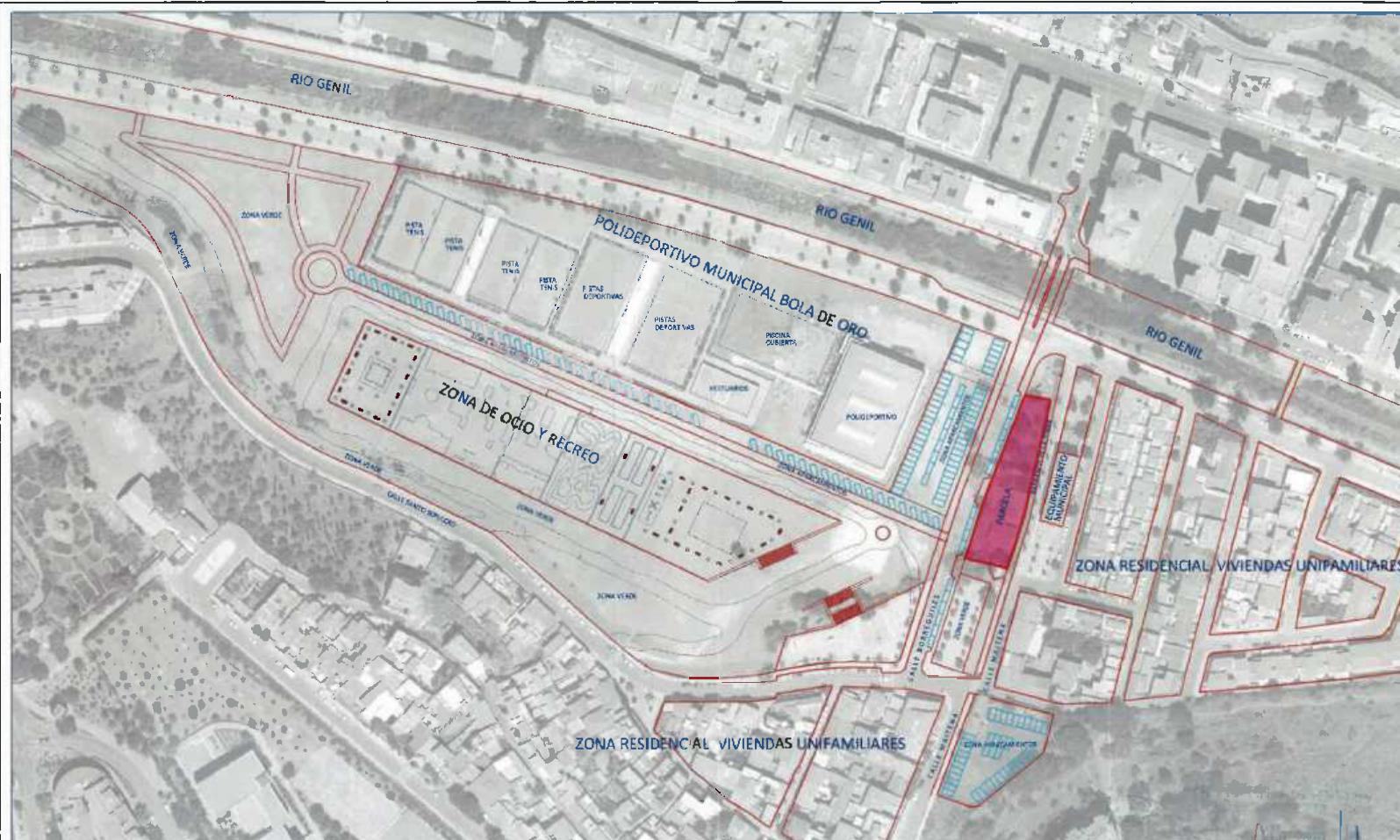
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 23 de 75





UBICACIÓN DE LA PARCELA EN SU ENTORNO. USOS CONSOLIDADOS

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA
REORDENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL N° 3

Calle: Maitena 2 de Granada. Ref. Catastral: 8434R01VG4183C0001OH

Formato: A3

Plano nº:

Expediente: 18-119

Escala: 1/1.500

05

Fecha: marzo de 2019

HAZARDOUS
HAZARDOUS
HAZARDOUS

Calle: Sección N48
Panta 12. Oficina 9
18001 Granada
Tel / Fax: 958 33 81 01
<http://www.hazardous.es>
ref: 20-ss

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE I LDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

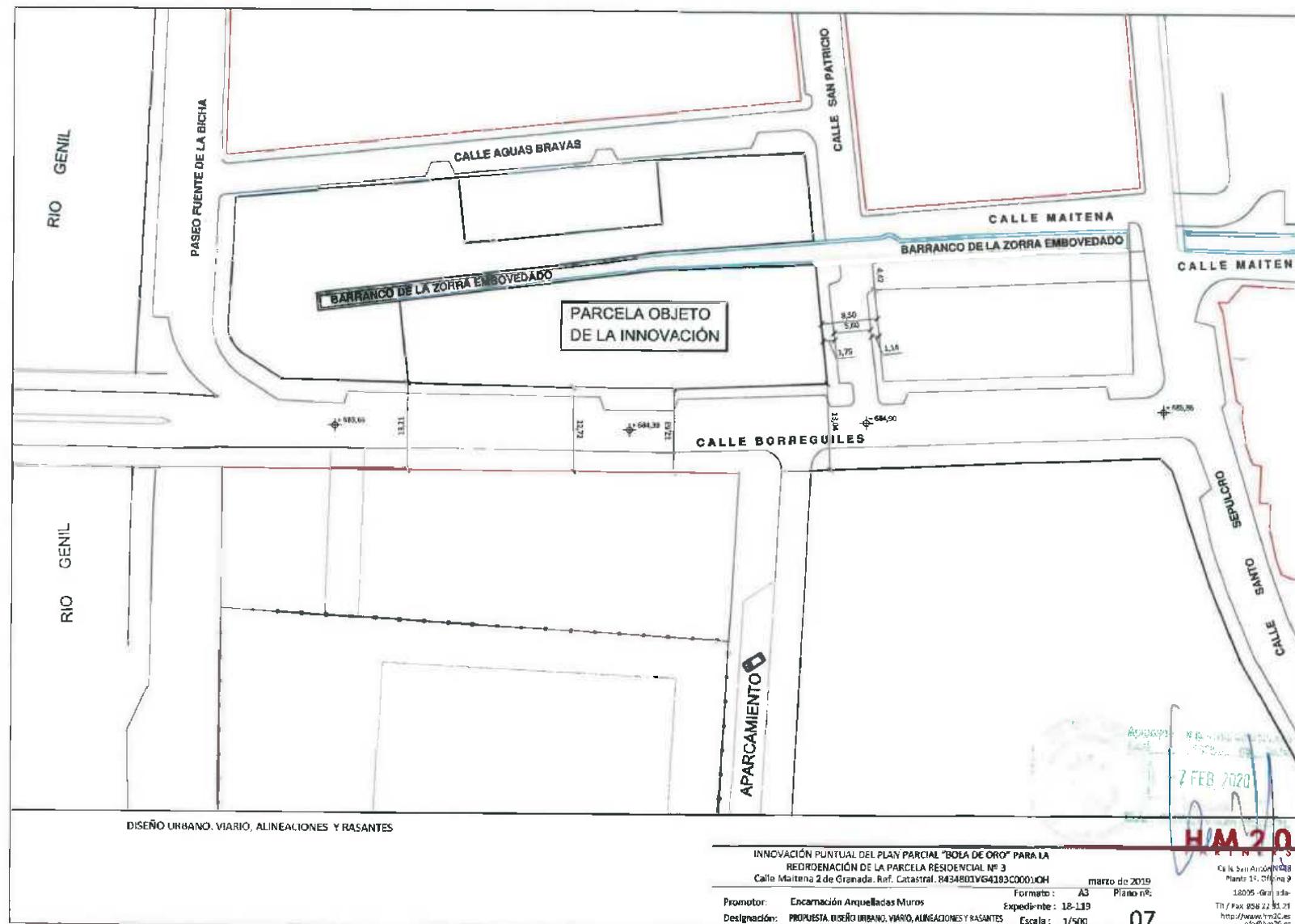
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 24 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/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

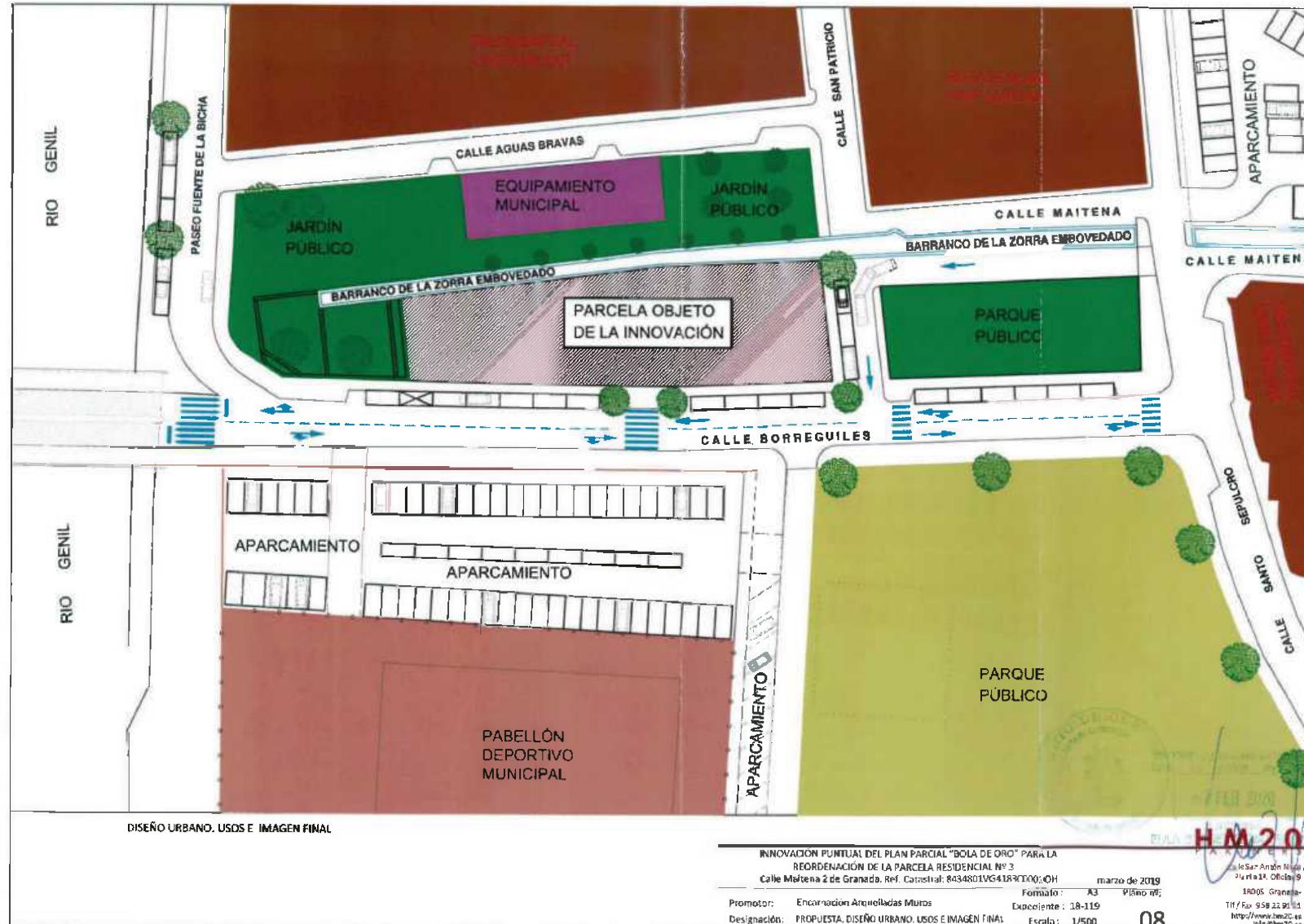
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 26 de 75





Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por

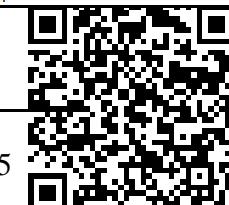
COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
 digital

Pag. 27 de 75





MODIFICACIÓN DEL PLANO 09

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “BOLA DE ORO” PARA LA REORDENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL N° 3

ENCARNACIÓN ARQUELLADAS MUROS

Calle Maitena 2
18008 Granada

1B-119

Peticionaria

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.

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

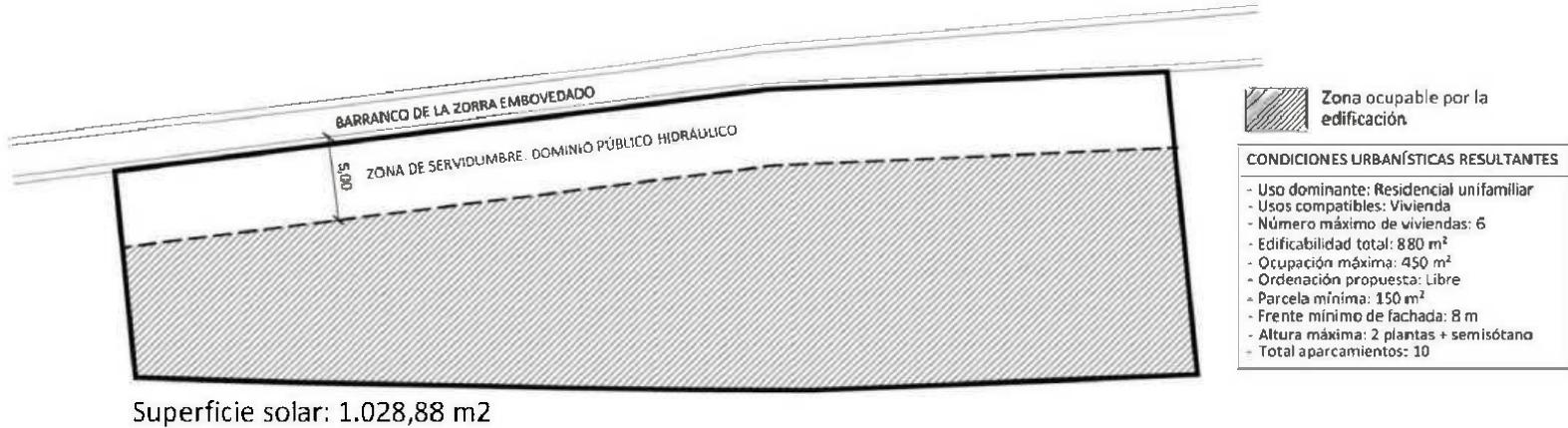
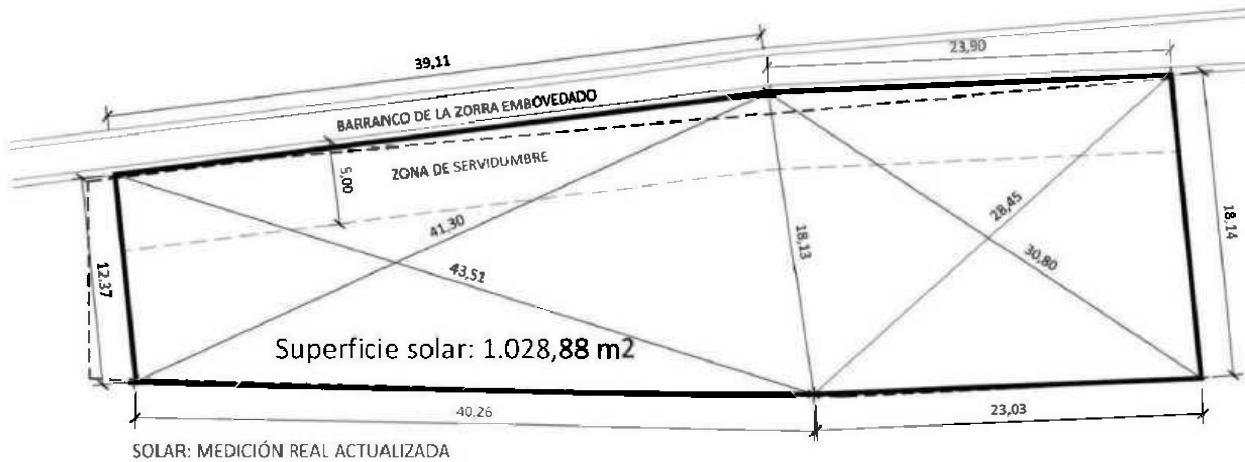
Fdo. Francisco Jesús Carmona López

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





MODIFICA AL PLANO 09

INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE LA PARCELA RESIDENCIAL N° 3
Calle Maitena 2 de Granada. Ref. Catastral: B434801VG4183C0001OH
Promotor: Encarnación Arquelladas Muros
Designación: Innovación propuesta. Determinaciones urbanísticas resultantes

Francisco Jesús
Cármona López
Arquitecto Técnico
Teléfono: 607 27 47 14

M09

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/producción/sim.cgi.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 N°3.
PARCELA N° 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 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

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

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/5000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE:
8-34801 Y 0118-0000104

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE:

CONSEJO DE ESTADO	MINISTERIO DE HACIENDA	CONSEJO GENERAL DE CÁRITAS
CL. MATERIA 2	1000 GRANADA (GRANADA)	PERÍODO DE REFERENCIA
		1970
		2000
		2008
	100.000000	

PARCELA CATASTRAL:

CL. MATERIA 2	GRANADA (GRANADA)	PERÍODO DE REFERENCIA
		1970
		2000
		2008
	1.248	PERÍODO COMBINADO DEL ÓPTICO HORIZONTAL

CONSTRUCCIÓN:

TIPO	DETALLE	PERÍODO	INICIO DEL PERÍODO
VIVIENDA	0	01	1971
VIVIENDA	0	01	1971
VIVIENDA	0	02	1971
VIVIENDA	0	03	1971

Este documento no es una certificación de la D.G.C., sino que debe presentarse ante el Ayuntamiento o la oficina catastral en sufragio de la D.G.C.

Av. 2020 Consultorios 11. TEL. 958 22 87 000
Línea de Mantenimiento
Línea de Emergencias
Línea de Consultas
Línea de Coordinación
Abogado y Asesores
Línea para Votos
Monografía

Lunes, 11 de Marzo de 2019



**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL N° 3.
PARCELA N° 3. "EDIFICIO BAR". CALLE BORREGUILLES, 1. GRANADA**

Nota simple del Registro de la Propiedad



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 3 DE GRANADA

C/ Andalucía, 6, 29001 Granada - Tel: 958 20 64 61
Correo: e-justicia@registrodegranada.es - 18001 Granada
Comprobación CSV - <https://www.register.es/csv/>



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Ref: 11744/2018

AL90199AG

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

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE GRANADA N°: 80065

Código Registral Único: 18019000496125

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

DESCRIPCIÓN: URBANA: SOLAR NÚMERO 51.- 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 vialicio. 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

DOM ANTONIO MUÑOZ CORRAL, con N.I.F. número 23.408.839-2, 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 DOM VICENTE MORENO TURRES, el 28 de Julio de 1989; según la inscripción 1°, 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, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

8º2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 9/89 HONORARIOS: 3º64 euros.

MINUTA N°:

Número de Arancel: 4,1E

(IVA INCL.)



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE GNA.18019000496125

Página 1 de 2

Página 20

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
https://www.granada.org/cgi-bin/producción/simcgi.exe/verifica_sim/root

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/ SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 31 de 75

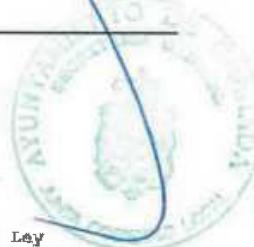


**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL “BOLA DE ORO” PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL N° 3.
PARCELA N° 3, “EDIFICIO BAR”, CALLE BORREGUILLES, 1. GRANADA**



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 3 DE GRANADA

C/ Arandas, 6. 23190 Laqueida. Tel: 958 20 64 50
Cortesía: periodista@realizadoproyectoheredex.com - 180001 Granada
Correspondencia: C34 - <http://www.realizadoproyectoheredex.com>



REVIEWS

La presente nota simple tiene valor plenamente 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 incritos, 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 y jurídicas, incluyendo especialmente la fuente de información (D.G.S. 21/02/1999).

Para cualquier comunicación o actualización de los datos contenidos en la presente
rogamos utilicen la referencia que figura indicada.

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos observados en el Registro, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la nota.

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 legítimadora 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 1996, el titular de los datos queda informado que los mismos seán cedidos con el objeto de satisfacer al derecho del titular de los fincas o derechos 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 períodos 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 de servicios.

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 de información 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 ejercitálos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, al usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiéndole un escrito a la dirección



NOTA 8.1.1.1. INFORMATIVA DE LA FINCA DE ÁREA INVESTIGACIÓN

Page 2 of 3



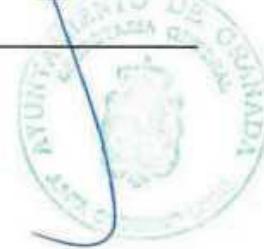
**INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL Nº 3.
PARCELA Nº 3, "EDIFICIO BAR". CALLE BORREGUILLES, 1. GRANADA**



www.corporae.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE GRANADA

C/ Ayudado, 6, 20100 Piedra - Tel: 958 70 60 61
Correo: corporae3@registradoresdegranada.es - 18001 Granada
Comprobación CSV - <https://www.registradores.es/csv/>



Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su validez e integridad creando por el **REGISTRO DE GRANADA** 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 a través papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(*) CSV: 1.210019004901681

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



NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE GRA 18019004901681

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/producción/simcgi.exe/verifica_sim/root

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/ SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 33 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 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:

1º.- 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.

2º.- 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
18001 GRANADA



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO



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/producción/simcgi.exe/verifica_sim/root](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. 36 de 75

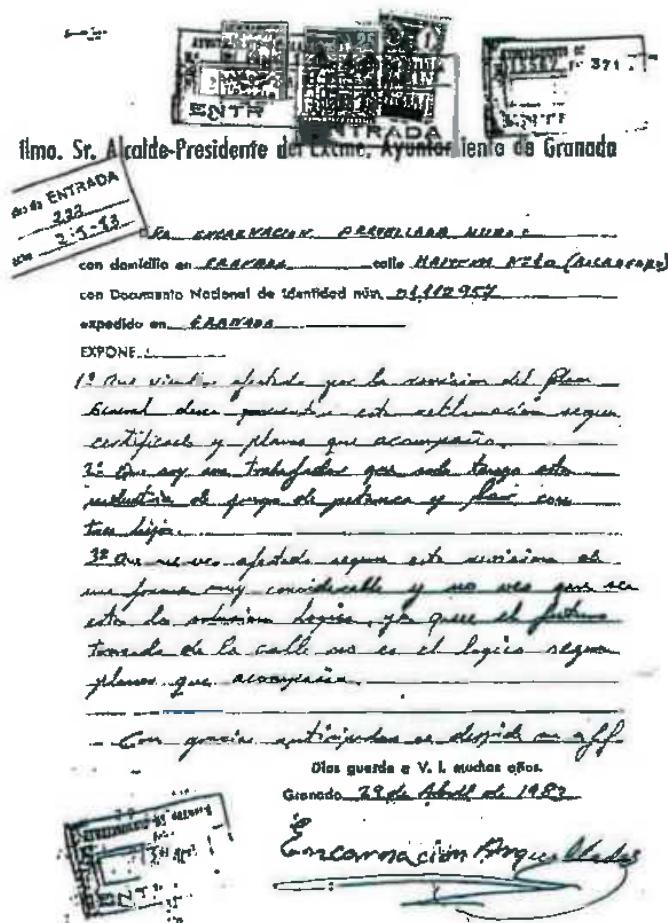


MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

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 Arquillada 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:



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO



COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE GRANADA

Información n.º _____

D. JUAN PECHÉ MEDINA

Collegiado con el n.º 301

CERTIFICO:

A petición de Dña Encarnación Arquillada Muñoz, mayor de edad, casada con D. Antonio Muñoz Carral, vecina de Granada con domicilio en C/ Maistre nº 10 (Bola de Oro), y con D.N.I. nº 01.111.757, han sido solicitados mis servicios para efectuar la medición de una finca de su propiedad, situada en C/ Maistre nº 10, de esta ciudad, y que se visualiza por la Revisión del Plan General, debido al posible nuevo trazado de la mencionada calle.

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

La alineación prevista por el Plan General, invierte 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 pliego adjunto), que continúa la dirección del primer tramo, no invierte propiedad ni edificaciones tan considerablemente (además la herja se va a una superficie de unos 25 m correspondientes a una nueva vía habilitar).

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, invierte una industria en explotación.

Y para que conste y surta las efectas oportunas donde proceda, quedo al presente informado.

Granada, 18 de Abril de 1.983

Código seguro de verificación: BSE6Q0FQ46R008QLFSD2

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/producción/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 MUÑOS
Expte. 219/83 y 223/83

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

FINCA AFECTADA



PREVISIÓN 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 orientación 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/producción/simcgi.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, ademas, 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 tambien 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 zonas 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.

Tales 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 nucleos habitados existentes que prevé 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.

CLASIFICO.- Que el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria celebrada el dia veinte de Octubre de mil novecientos ochenta y tres, entre otros acuerdos, adoptó el que aun el número 2.907, literalmente dice:

"Se somete al Pleno el informe sobre Sugerencia al Avance del Plan Especial de la Bola de Oro, emitido por los Arquitectos autores del mismo. Ante ello, la Corporación acuerda 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 raspa, expido la presente que contiene fielmente con su original a que se remita, de oficio, a la el Visto bueno del Excmo. Sr. Alcalde, en Granada a veinte de Octubre de mil novecientos ochenta y tres.



VG 83
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 m ²	Sn=	600 m ²
OCCUPACION	Se=	250 m ²		
EDIFICABILIDAD	Se=	500 m ² const.	Ce = (Se/St) =	0,83 m ² /m ²
				Cen=(Se/Sn) = 0,83 m ² /m ²
ALTURA	2 P.			
USOS DOMINANTES	V.U. **			
COMPATIBLES	Usos actuales			
ORDENACION PROPUESTA	Edificio existente			
TOTAL VIVIENDAS	1			
TOTAL E. COMERCIAL	•			
TOTAL APARCAMIENTOS	5			

Compatibilidad definida en Normas Generales de la Edificación

Edificio existente	
Superficie S (m ²)	600
Ocup. Maxima So (m ²)	250
Edificio. Se (m ² Const.)	500
Ce=Se/S (m ² /m ²)	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 11/1000

Francisco Alcón, Ricardo Soto, Santiago Oliveros. Arquitectos.

Grabado Febrero de 1988.

Código seguro de verificación: **BSE600F046R0080LFS2**

La 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





----- Llamada de Pren

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

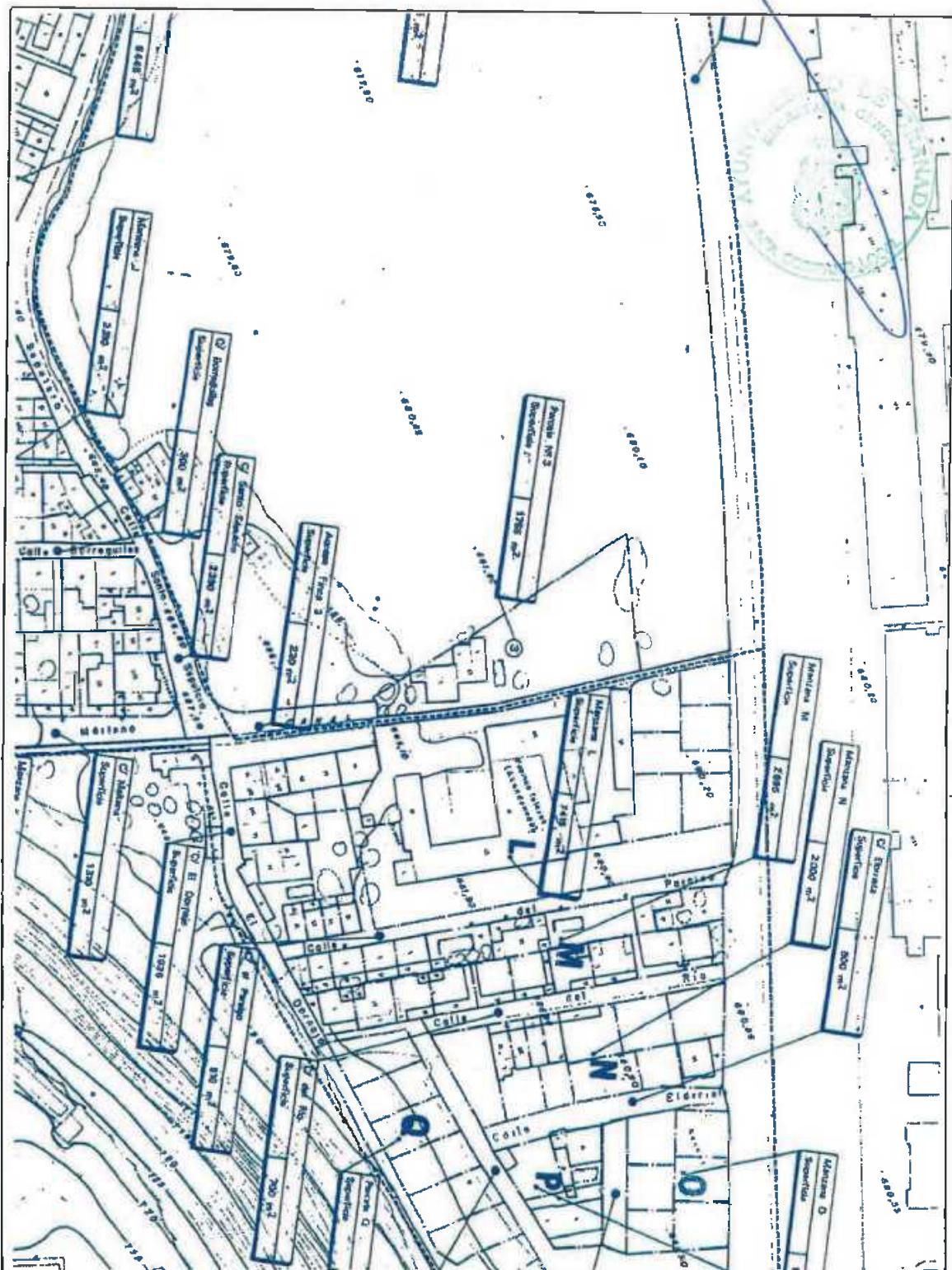
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 45 de 75





MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

PARCELARIO

Escala 1/1000

Francisco Alcón, Ricardo Baño, 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. 46 de 75



PLAN PARCIAL O.U.

Límite de Finca

① → 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/sim.cgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

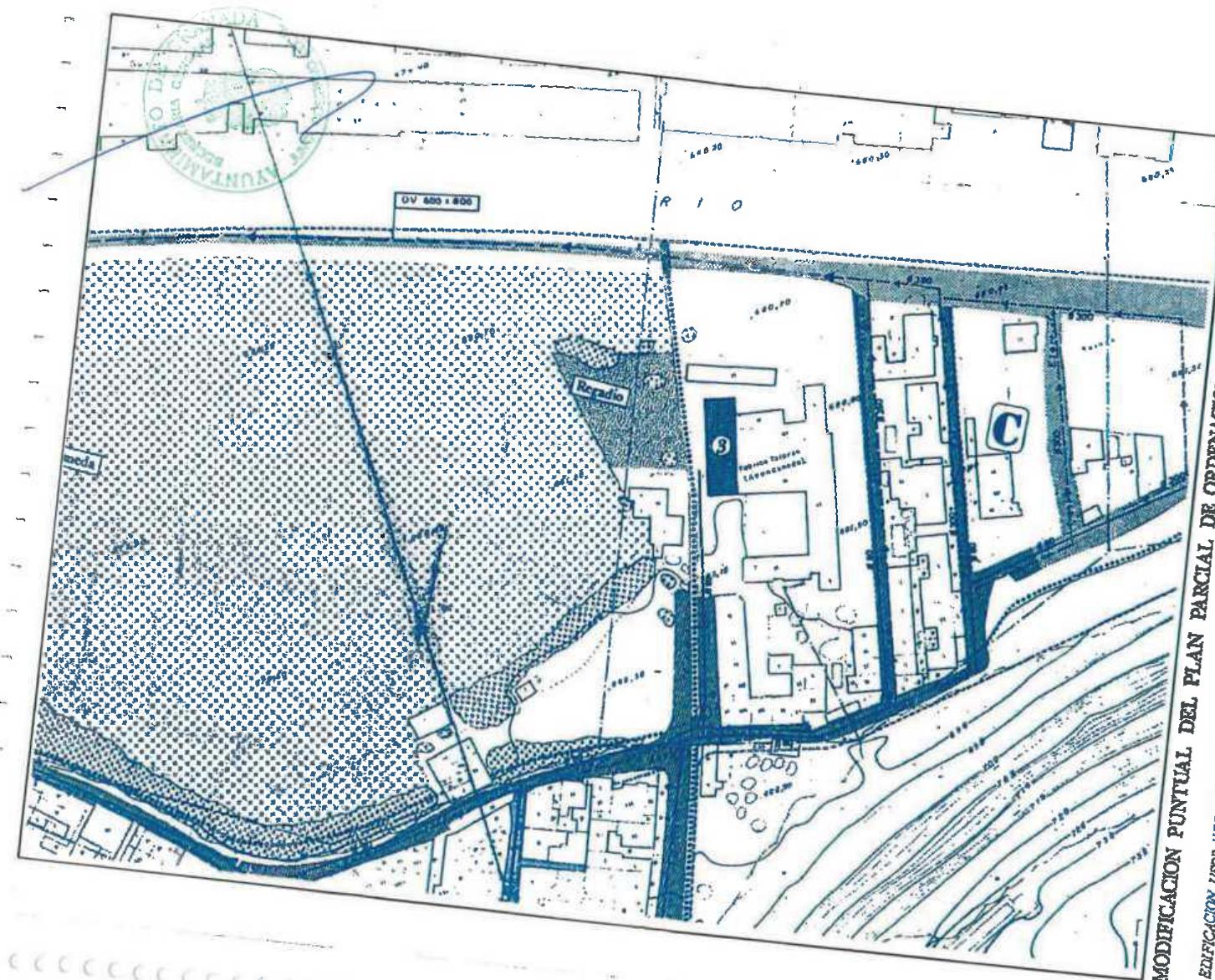
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 47 de 75





Exento IVA

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/producción/sim.cgi.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
-  Fábrica de Tejidos

USOS AGRICOLAS



Regadio



Cultivos Arbóreos



Acequias

VEGETACION



Masa Arbóreas

INFRAESTRUCTURA

Pavimentaciones:



Asfalto



Empedrado



Sin tratamiento

Abastecimiento de Agua:



Tubería Ø

Llave de paso

Boquilla de riego

Saneamiento:



Ovalde



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/producción/sim.cgi.exe/verifica.sim/root>

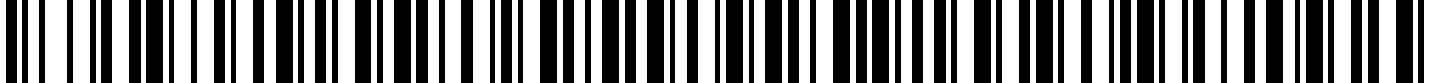
Firmado por

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

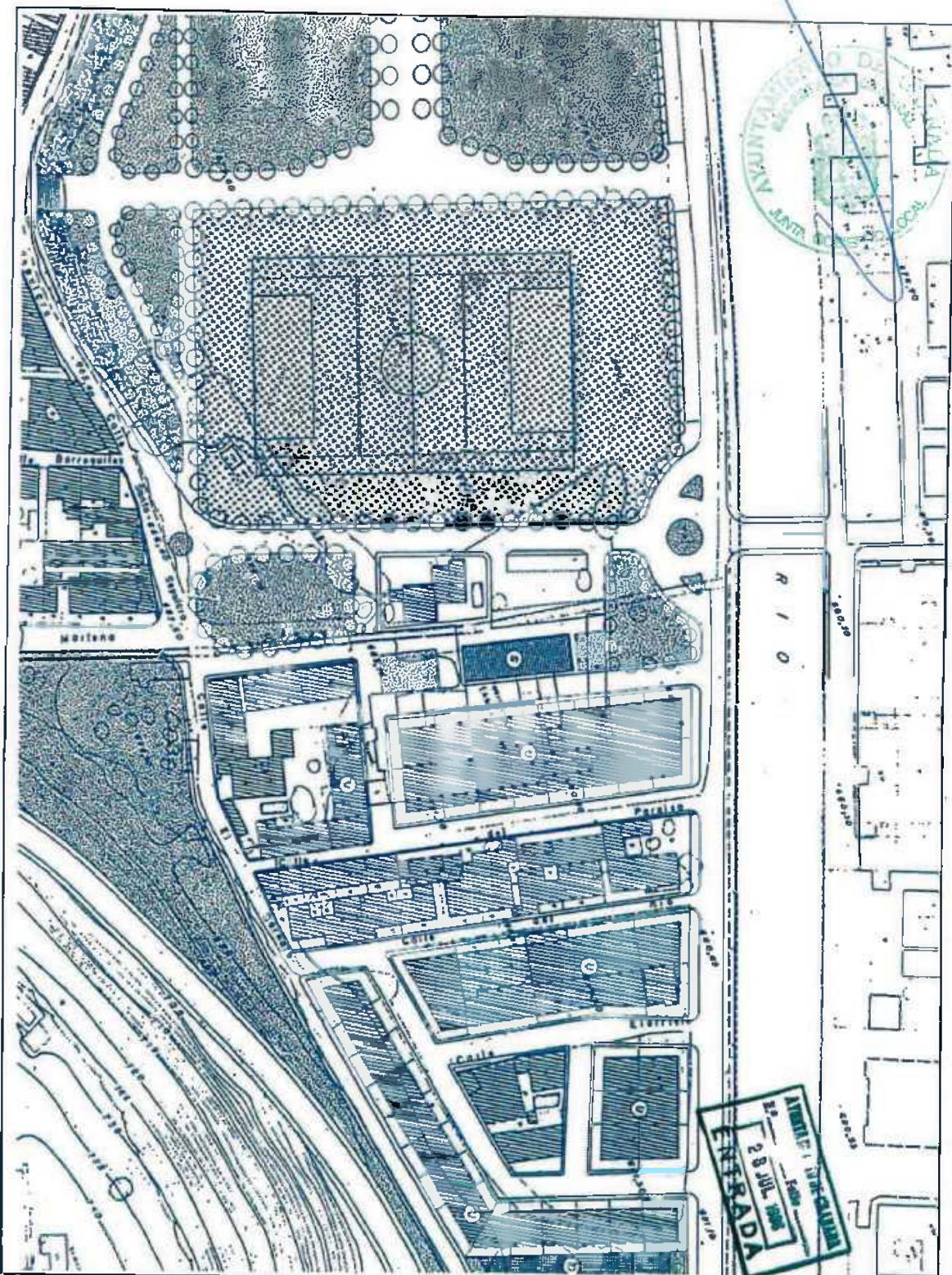
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 50 de 75





MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

DISEÑO URBANO

Escala 1/1000

Francisco Alcán, Ricardo Bojo, 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/producción/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

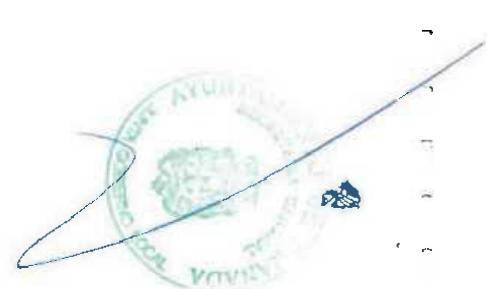


Edificación :

-  Residencial en 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/sim.cgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

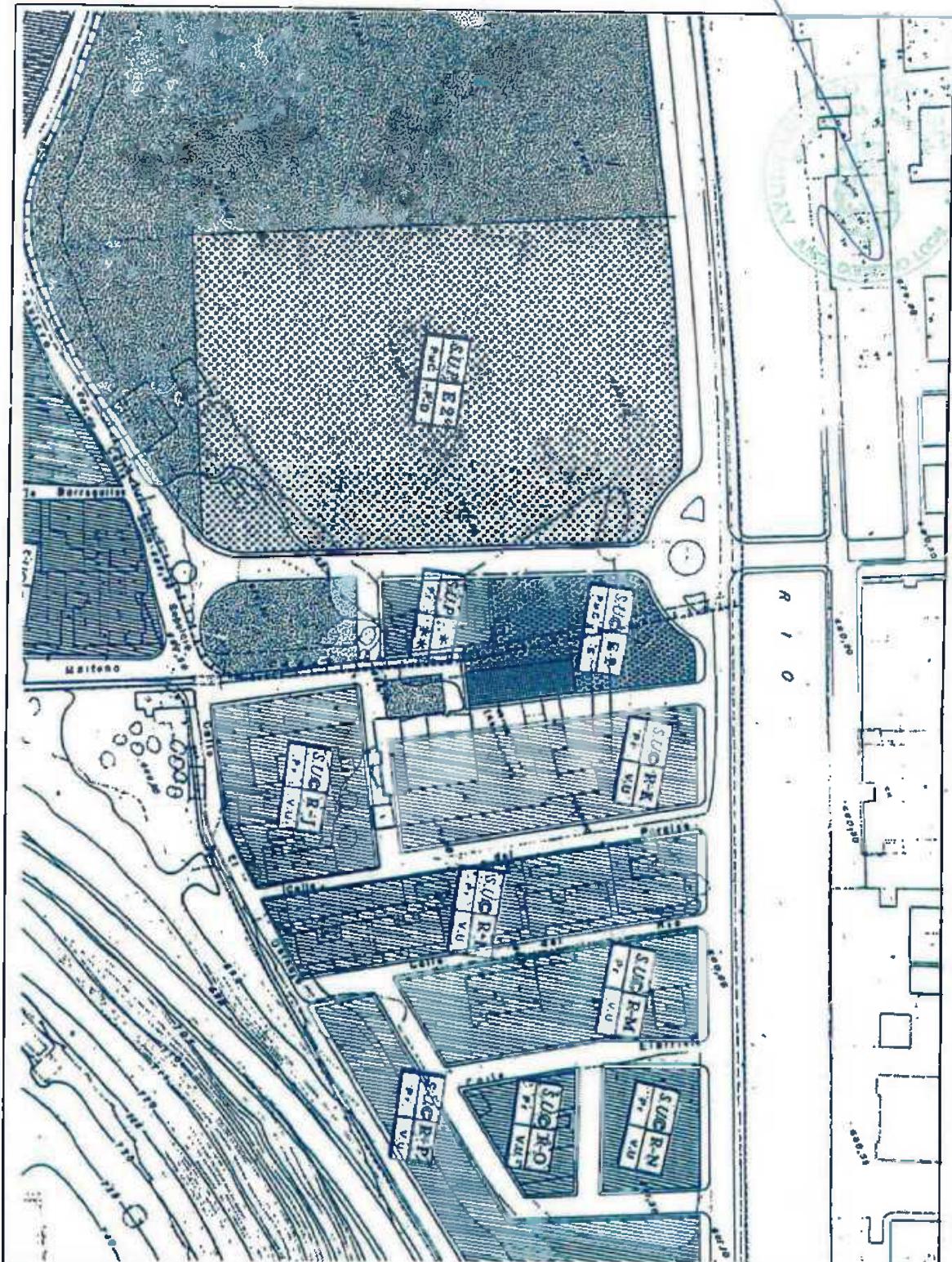
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 52 de 75





MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

ESTRUCTURA URBANA

Escala UPPA

Francisco Alcán, Ricardo Balo, Santiago Olivares. Arquitectos.

Granada Febrero de 1988.

Código seguro de verificación: **BSE600F046R0080LFS2**

La 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 Feliz)
-  Delimitación de Conjunto Urbano
-  Referencia manzana o edificio de la ordenación propuesta
-  Situación de equipamiento comercial obligatorio (plantas bajas)

1	2
3	4

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. Regimen 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/sim.cgi.exe/verifica.sim/root>

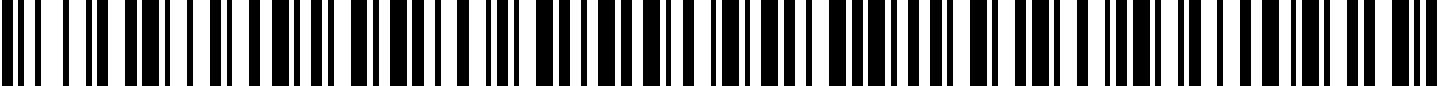
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

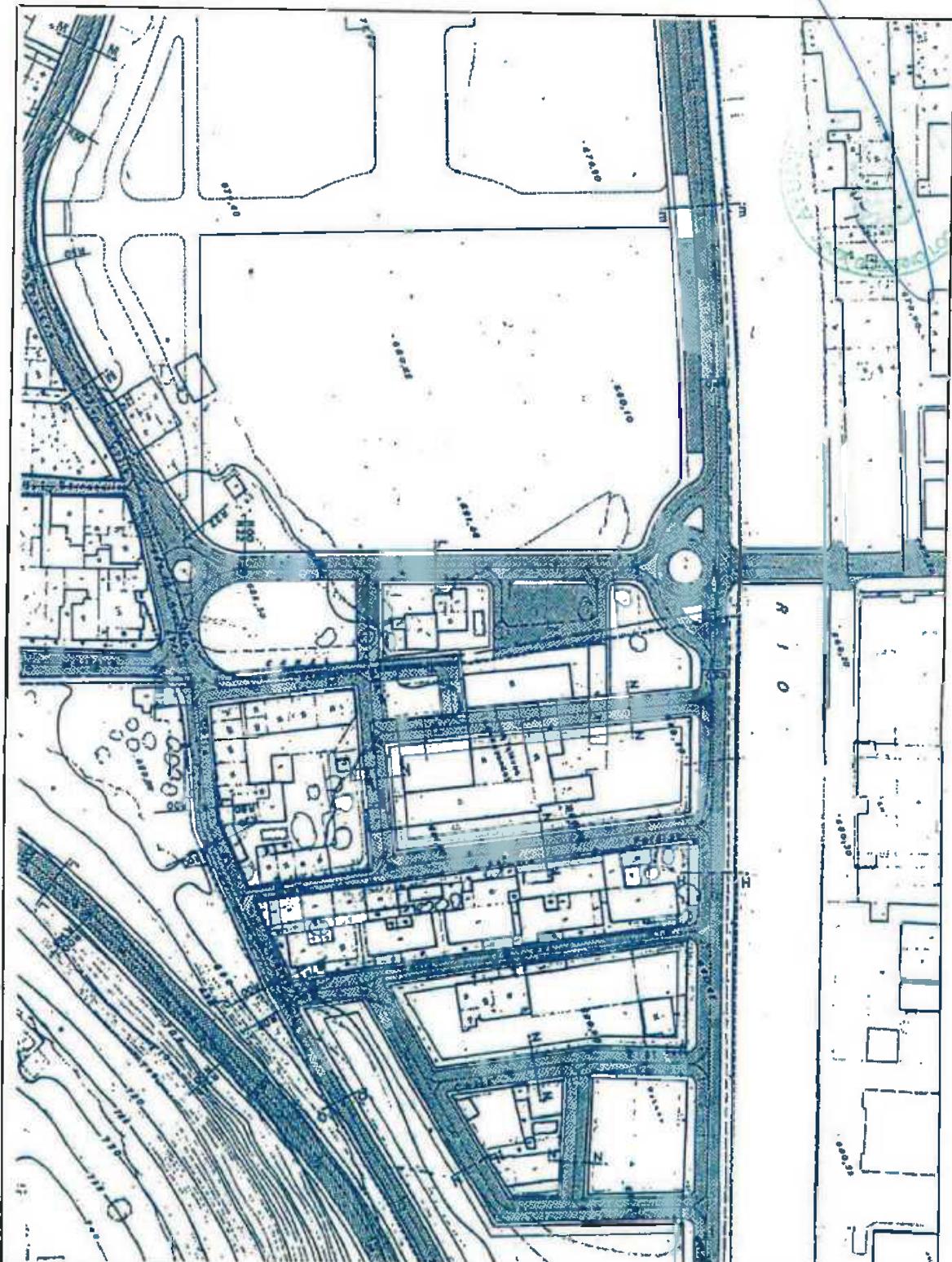
19-04-2022 11:16:41

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 Alcañ, Ricardo Bojo, 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

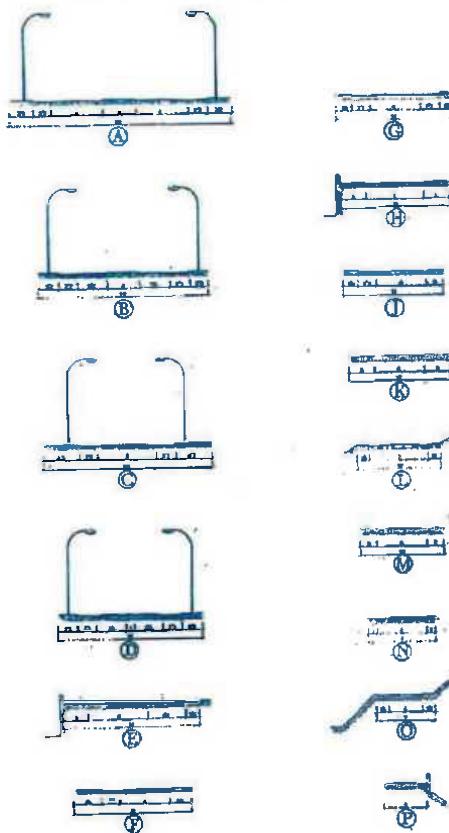
Contiene 1 firma
digital



Pag. 55 de 75



SECCIONES RED VIARIA



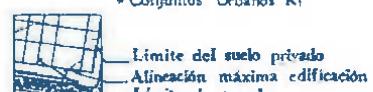
ALINEACIONES

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

* Conjuntos Urbanos R



* Conjuntos Urbanos R,



* Conjuntos Urbanos E



Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

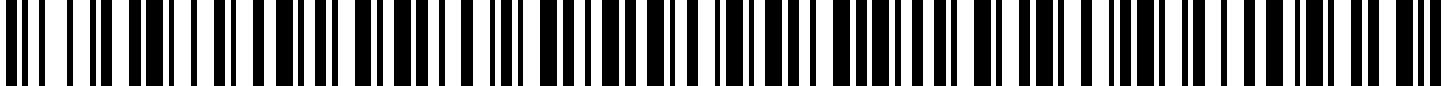
Firmado por

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 más sencilla de tramitación y menos lesiva para el diseño urbano que propone el Plan así como para la urbanización del vialario 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 compensa en el mismo como vía libre afecta a equipamiento social y comunitario, por lo que su eliminación no afecta al cálculo de espacios libres. De esta manera se hace posible la ampliación de la manzana disponible para la actividad de la familia Arquillada.

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

Este aprovechamiento se entiende 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/producción/sim.cgi.exe/verifica.sim/root>

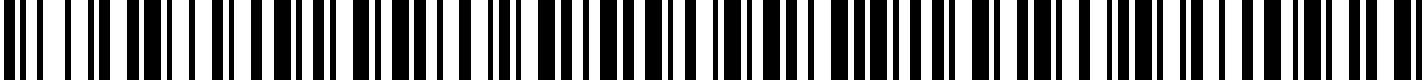
Firmado por

COBO NAVARRETE I LDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 57 de 75





MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

4.- CALCULO DE DERECHOS EDIFICATORIOS

De acuerdo a los datos facilitados por la Junta de Compensación, los criterios de ordenación urbanística a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, arrojan los siguientes valores de repercusión de acuerdo a los criterios comentados:

En vivienda: 7.165,518782 pts/m2

Asimismo se establece un valor urbanístico medio que varía entre 7.500 y 70.000 m²

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

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

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.caixaespana.es/producción/ciencia-verifica.aspx?post>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 58 de 75

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 adjudicación sobre el terreno efectuada por la Junta de Compensación es de 257.819,38 m². El valor unitario del suelo es por tanto de:

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

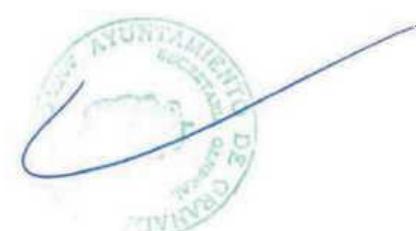
Lo que, aplicado a la superficie de la finca Arquillada arroja el siguiente valor:

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

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/m² consta.:

$$6.301.829,827 \text{ pts} / 7.165,51 \text{ pts/m}^2 = 879,4660 \text{ m}^2.$$

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/sim.cgi.exe/verifica.sim/root>

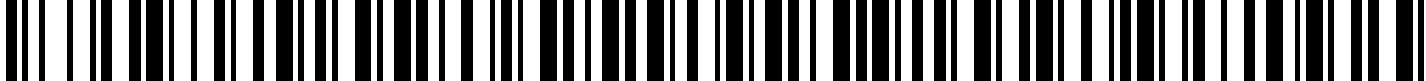
Firmado por

COBO NAVARRETE I LDEFONSO

/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 *

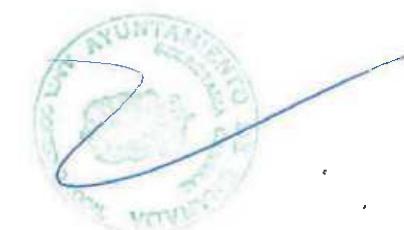
SUPERFICIES	$S_{tr} = 1.183 \text{ m}^2$	$S_n = 1.183 \text{ m}^2$
OCCUPACION	$S_{oc} = 450 \text{ m}^2$	$C_e = (S_{oc}/S_{tr}) = 0,7437 \text{ m}^2/\text{m}^2$
EDIFICABILIDAD	$S_{ed} = 680 \text{ m}^2$	$C_{ed} = (S_{ed}/S_{tr}) = 0,7437 \text{ m}^2/\text{m}^2$
ALTURA	2 plantas	
USOS DOMINANTES COMPATIBLES	Usos actuales. 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 const. no se modifica. La diferencia de edificabilidad concedida a la finca Arquellada, (680 m² - 500 m² = 180 m² const.) se deberá detraer de las correspondientes a los conjuntos urbanos R-1, 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/sim.cgi.exe/verifica.sim/root>

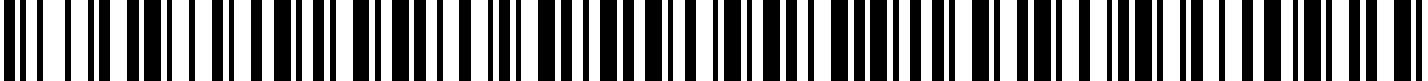
Firmado por

COBO NAVARRETE I LDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 60 de 75



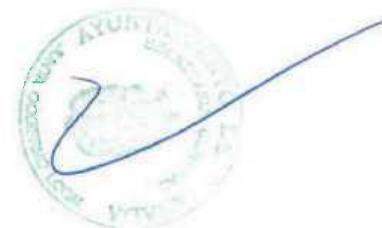
MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

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 Alcón, Ricardo Bajo, Santiago Oliveros, Arjona.



Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

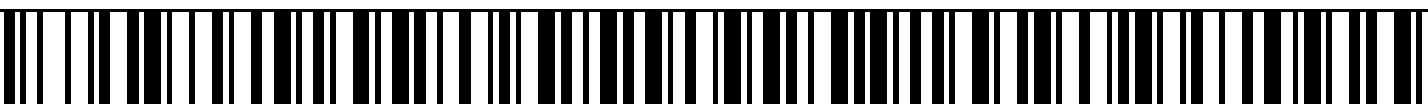
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

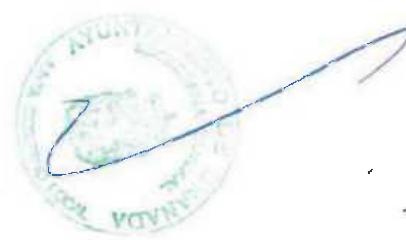
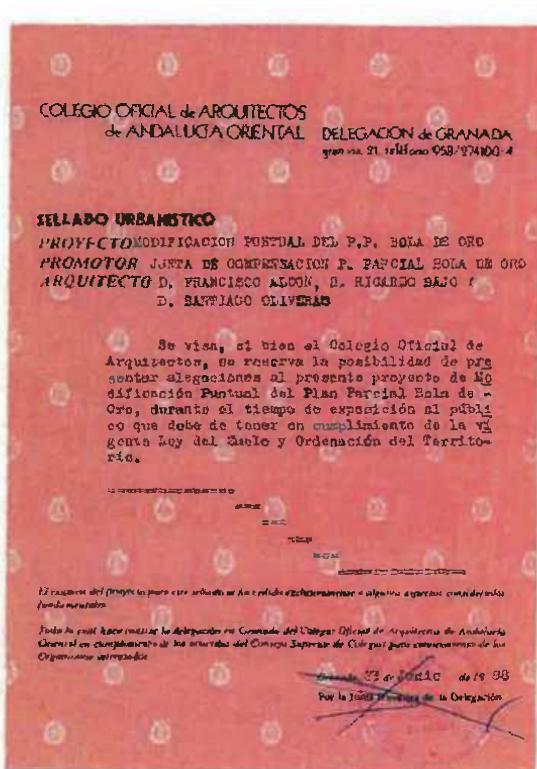
19-04-2022 11:16:41

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/producción/sim.cgi.exe/verifica.sim/root>

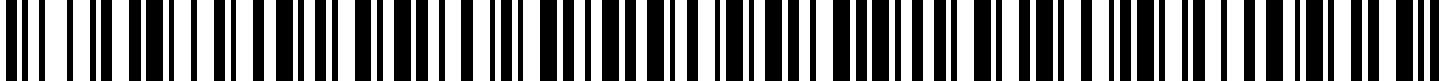
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

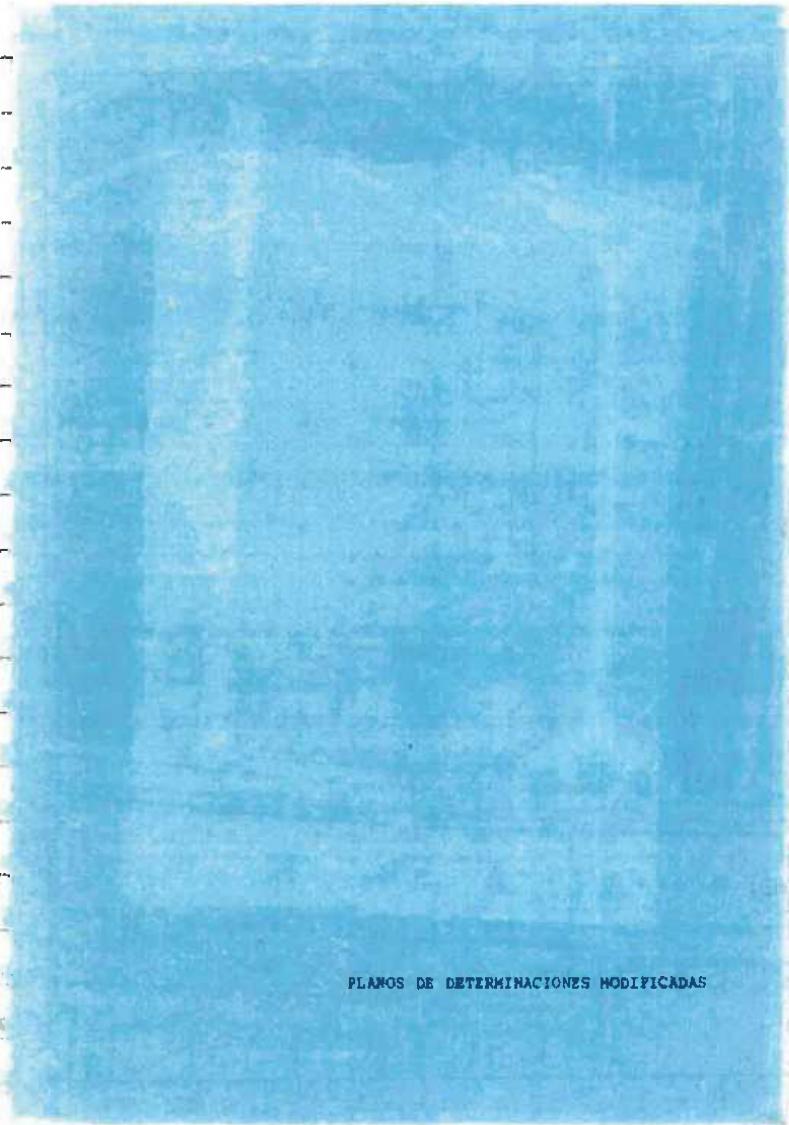
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 62 de 75





Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

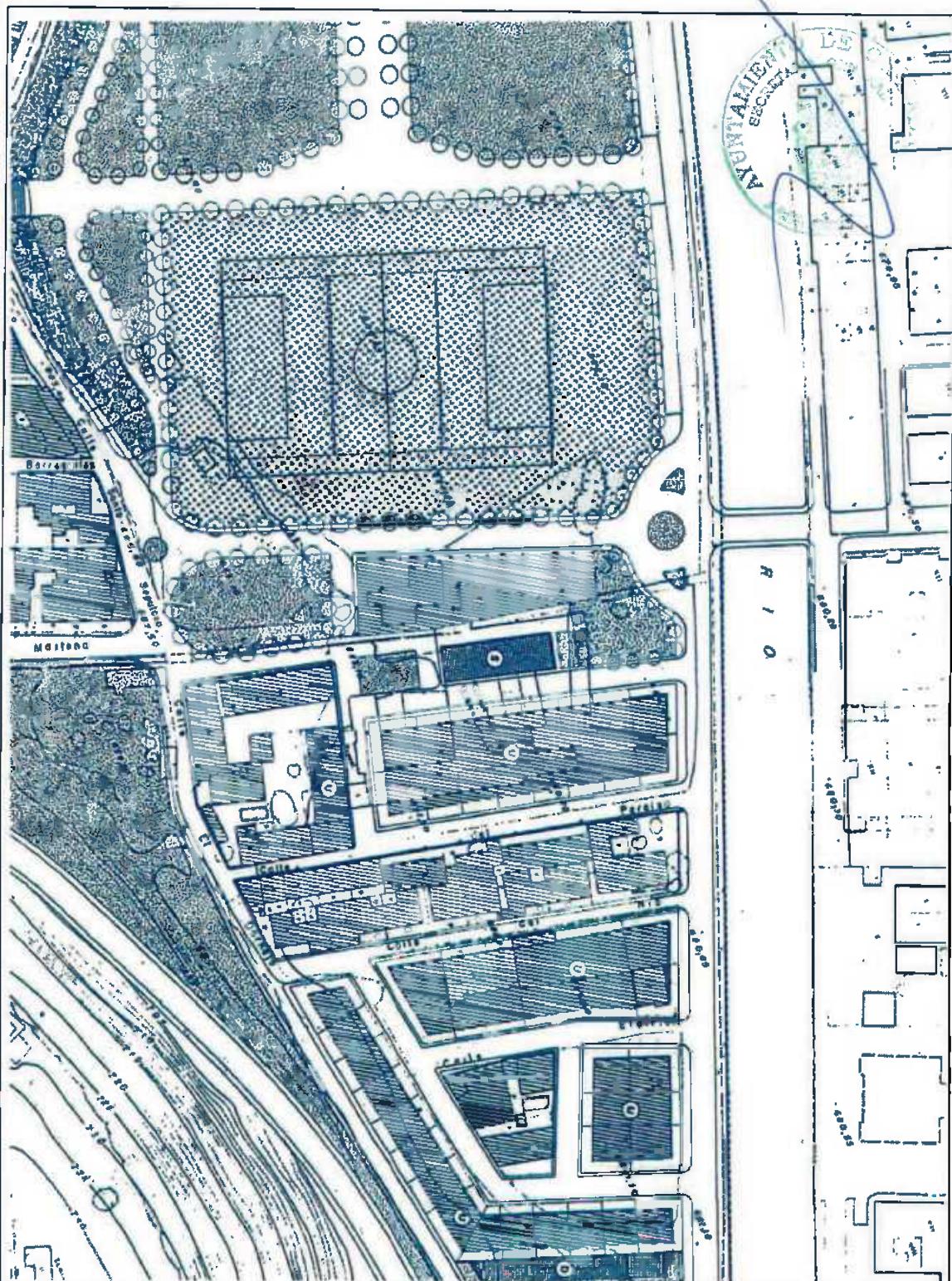
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 63 de 75





MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

DISEÑO URBANO

Escala 1/1.000

Francisco Alcón, Ricardo Bajo, 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/producción/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/sim.cgi.exe/verifica.sim/root>

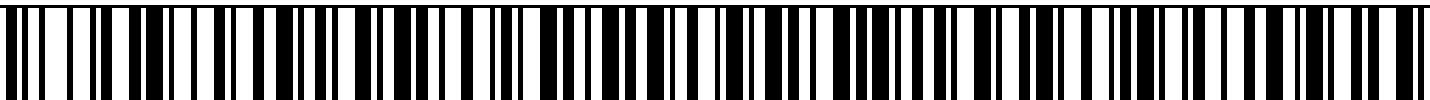
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

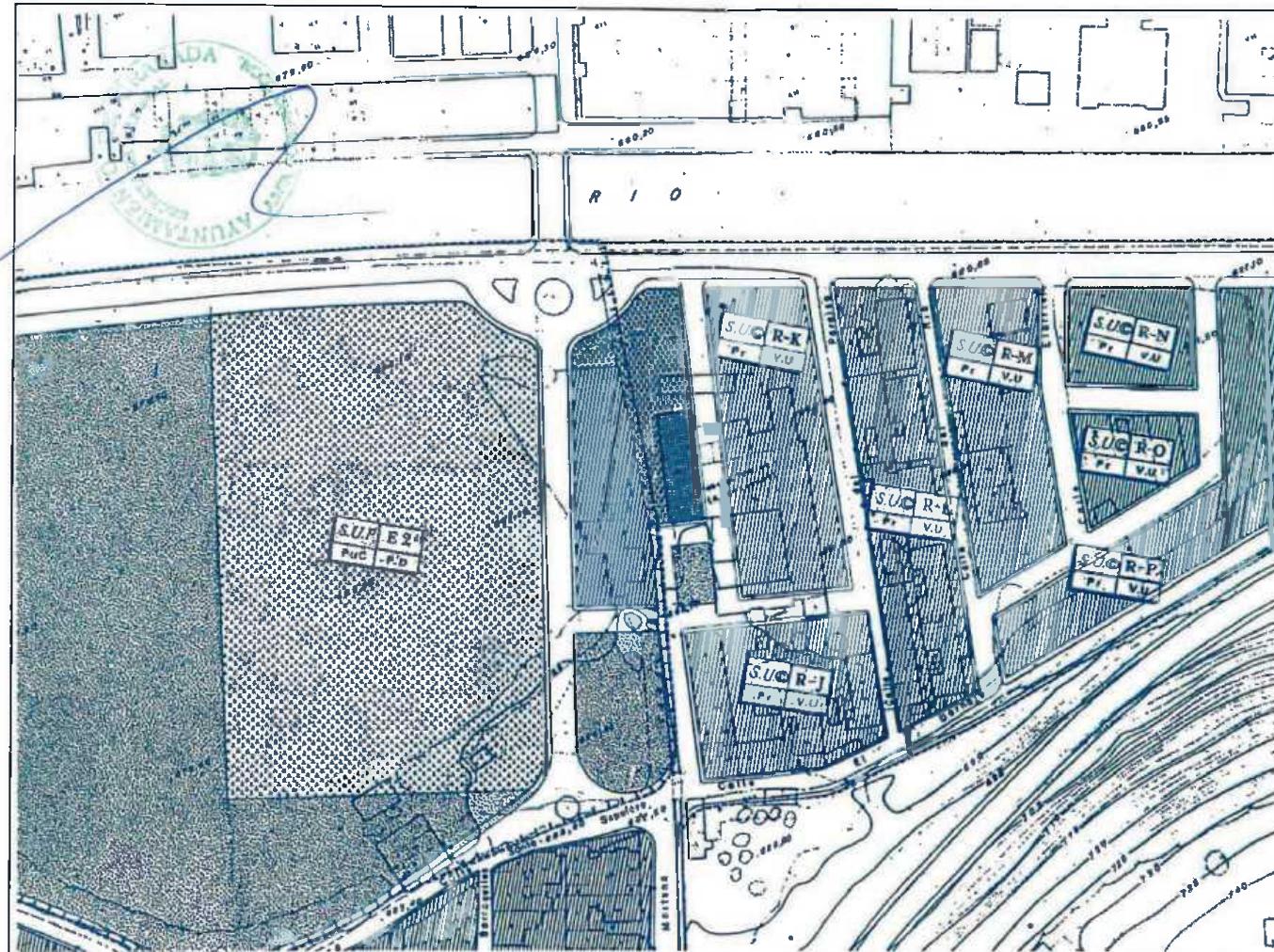
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 65 de 75





MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA BOLA DE ORO

ESTRUCTURA URBANA

Franisco Alén, Ricardo Bojo, Santiago Olivera. Arquitectos.

Escala 1/1000

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/sim.cgi.exe/verifica.sim/root>

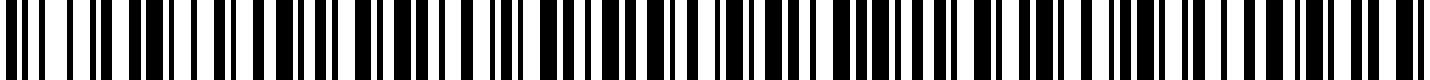
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 66 de 75



PLAN PARCIAL 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	2
3	4

- 1. Tipo de suelo
S.U.P. Suelo Urbano Programado
- 2. Identificación de Conjunto Urbano
R - Residencial (Conjuntos Urbanos 1-2)
R1 - Residencial (Conjuntos Parcelas 1-5)
E - Equipamiento (E1-E7)
- 3. Regímenes 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/sim.cgi.exe/verifica.sim/root>

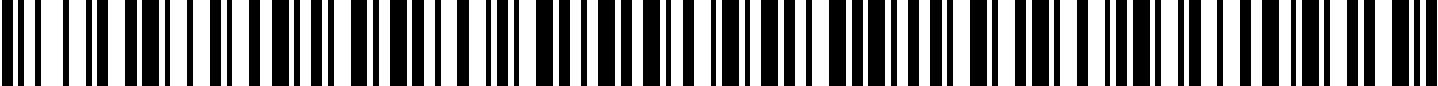
Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

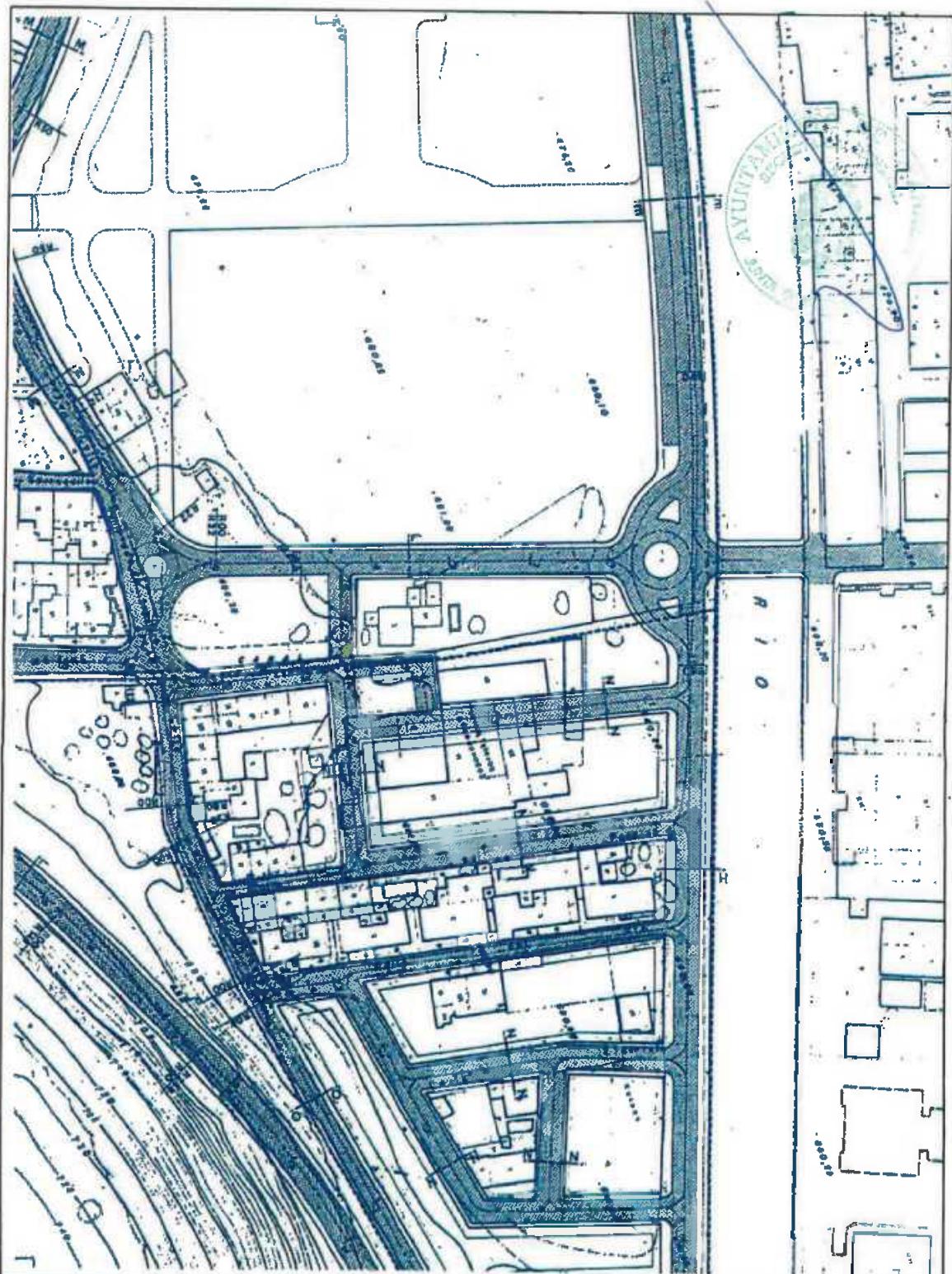
19-04-2022 11:16:41

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 Aleón, Ricardo Baño, 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/producción/simcgi.exe/verifica_sim/root

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/ SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

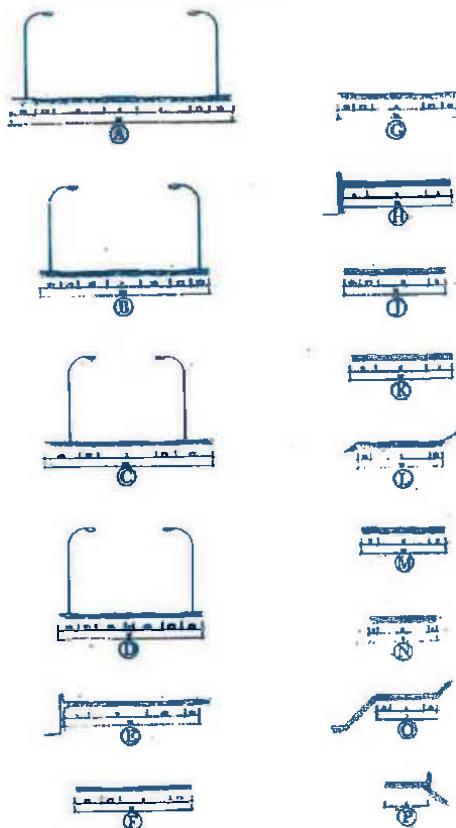
Contiene 1 firma
digital



Pag. 68 de 75



SECCIONES RED VIARIA



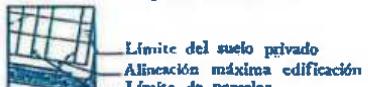
ALINEACIONES

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

* Conjuntos Urbanos R



* Conjuntos Urbanos R:



* Conjuntos Urbanos E



Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

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

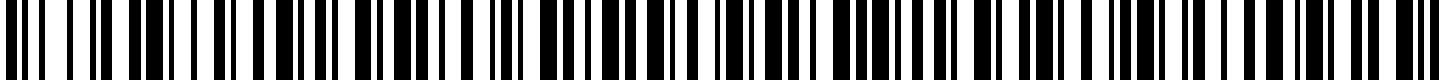
Firmado por

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 N° 3.
PARCELA N° 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 N° 3.
PARCELA N° 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA



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

COMPARÉCEN

Dofia 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 m², una edificabilidad de 880,00 m² 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 Dofia Encarnación Arquelladas Muros todavía vallada en su primitiva configuración y no ajustada en sus límites físicos a la repartelación 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 alienación del referido vial y los límites físicos de la parcela que se ve afectada por el referido trazado realizando levantamiento topográfico

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

Página 61

Código seguro de verificación: **BSE6Q0FQ46R008QLFSD2**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
https://www.granada.org/cgi-bin/producción/simcgi.exe/verifica_sim/root

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/ SECRETARIO/A GENERAL

19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma digital



Pag. 71 de 75



INNOVACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL "BOLA DE ORO" PARA LA REORDENACIÓN DE PARCELA RESIDENCIAL N° 3.
PARCELA N° 3, "EDIFICIO BAR", CALLE BORREGUILES, 1. GRANADA



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE

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 delineaciones 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 m², lo que supone una pérdida de superficie del solar respecto al inscrito en el Registro de la Propiedad de 168,59 m². 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 Arguelladas Muros acepta la definitiva configuración de la parcela de su propiedad de 1.014,41 m² 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, este 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

Doña Encarnación Arguelladas Muros
DNI - 23655110-R



Gran Capitán 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/producción/simcgi.exe/verifica_sim/root

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/ SECRETARIO/A GENERAL

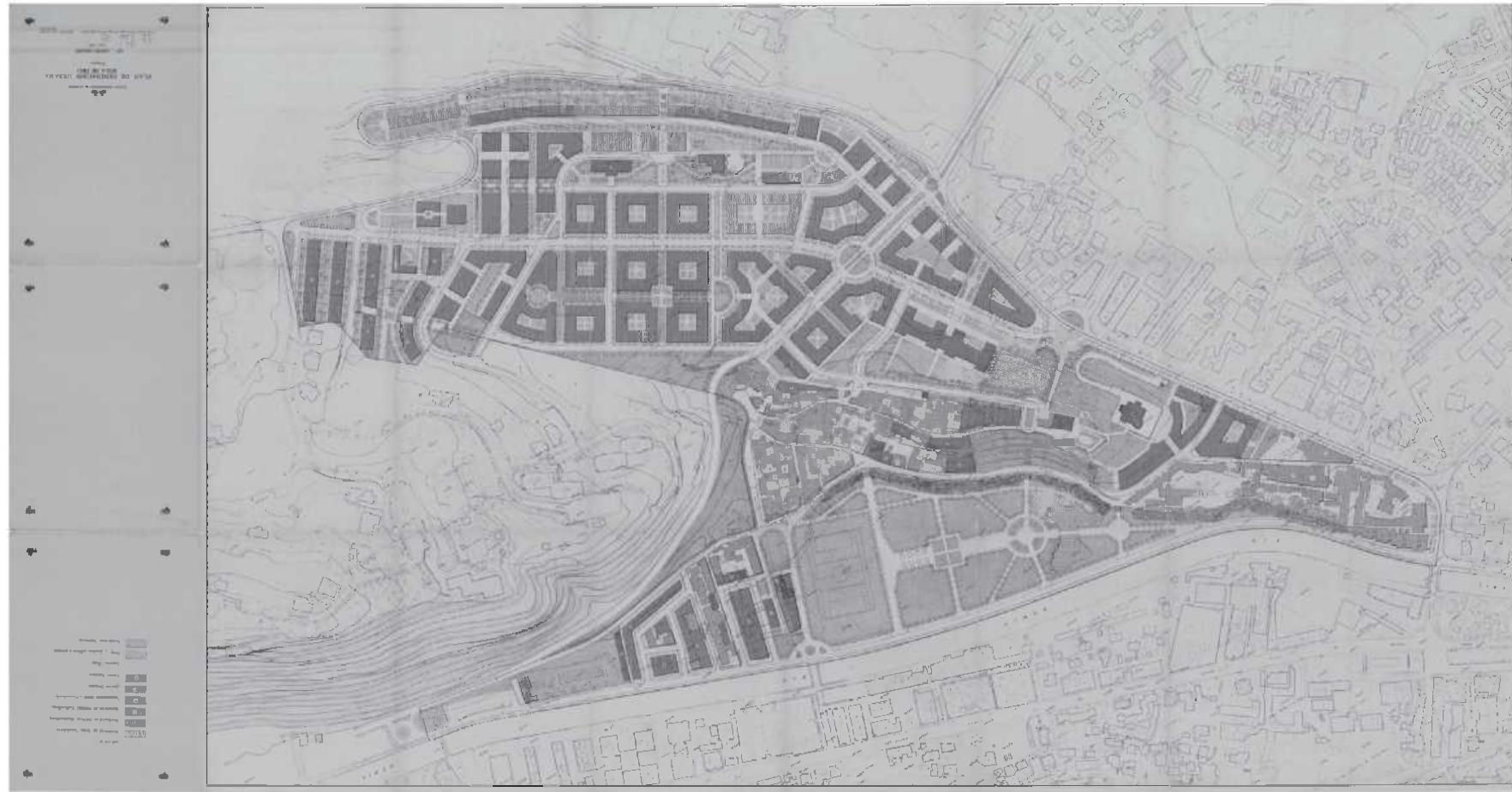
19-04-2022 11:16:41

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/producción/sim.cgi.exe/verifica.sim/root](https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/sim.cgi.exe/verifica.sim/root)

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

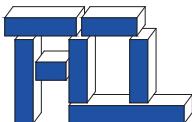
19-04-2022 11:16:41

Contiene 1 firma
digital



Pag. 73 de 75





Estudio económico-financiero y estudio de sostenibilidad económica. Artículo 19.1.3^a 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

D^a. 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 19.1.3^a de la LOUA

El artículo establece:

“Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

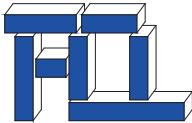
1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

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 Pùblicas 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





FRANCISCO JESÚS CARMONA LÓPEZ, ARQUITECTO TÉCNICO

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

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

TELÉFONO: 607274714

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 innecesidad de la confección de los anteriormente documentados citados:

- Estudio económico-financiero
- Estudio de sostenibilidad económica
-

Granada, junio de 2021

Fdo. Francisco Jesús Carmona López

