



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL

**DILIGENCIA**

**Expediente núm. 4199/2019– URBANISMO**

**Asunto Innovación puntual del PGOU-01 en Cno. de Ronda núm. 183.  
(Expte. 4199/2019). Propuesta aprobación definitiva.**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 22 de marzo de 2.024.

EL SECRETARIO GENERAL  
Ildefonso Cobo Navarrete  
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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**

**25-03-2024 13:05:51**

Contiene 1 firma  
digital

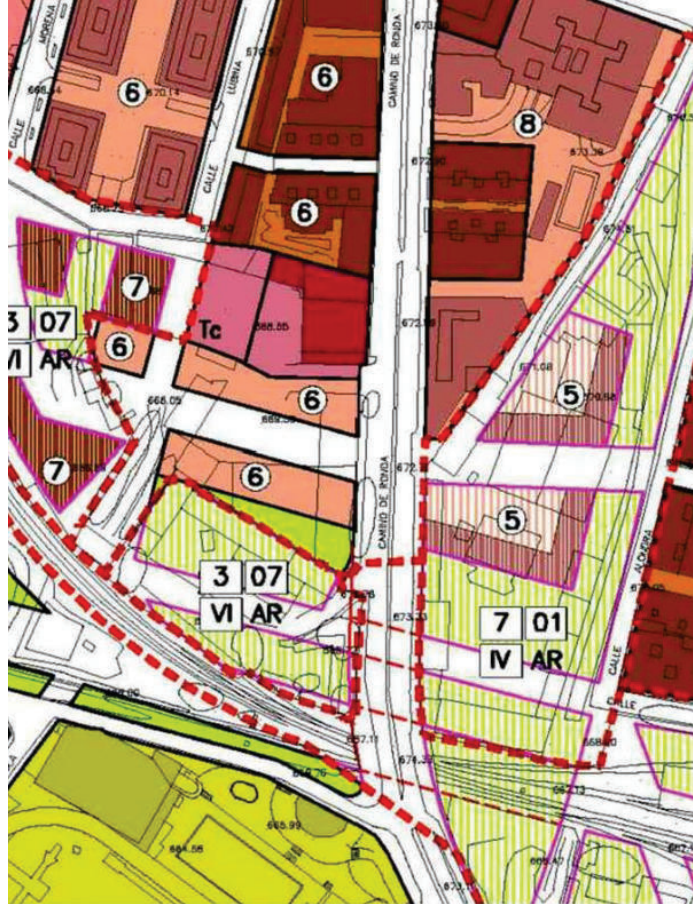


Pag. 1 de 74



PROPUESTA DE INNOVACIÓN NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA

*“CAMINO DE RONDA 187”*



FEBRERO 2024

PROMUEVE:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L.

EQUIPO REDACTOR:



Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 2 de 74



## ÍNDICE

<b>MEMORIA .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ANTECEDENTES .....</b>	<b>4</b>
1.1. INICIATIVA Y REDACCIÓN .....	4
1.2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN .....	5
1.3. ANTECEDENTES .....	5
1.3.1. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL .....	5
1.3.2. ANTECEDENTES DE LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	5
1.4. MARCO NORMATIVO .....	9
<b>2. MEMORIA DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>10</b>
2.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN .....	10
2.2. NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO .....	12
2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....	18
2.4. JUSTIFICACIÓN LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL .....	19
<b>3. MEMORIA DE ORDENACIÓN. ....</b>	<b>21</b>
3.1. CONTENIDO Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN .....	21
3.2. RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES .....	21
3.2.1. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA OBJETO .....	21
3.2.2. CARACTERÍSTICAS PROPUESTAS EN LA PRESENTE INNOVACIÓN .....	21
3.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO .....	22
3.3.1. MEDIDAS COMPENSATORIAS COMO CONSECUENCIA DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO. ....	22
3.3.1.1. ESTABLECIMIENTO DE LA ZONA DE SUELO URBANO HOMOGÉNEA .....	22
3.3.1.2. CUANTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS COMPENSATORIAS .....	22
3.3.2. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....	25
3.3.2.1. SISTEMAS DE ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN .....	25
3.3.2.2. SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES .....	25
3.3.2.3. EQUIPAMIENTOS .....	25
3.3.2.4. INFRAESTRUCTURAS GENERALES .....	25
3.3.2.5. ORDENACIÓN DE USOS Y PROTECCIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ....	25
3.3.3. JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO POBLACIONAL .....	25
3.3.4. JUSTIFICACIONES EN RELACIÓN A LOS RECURSOS HÍDRICOS .....	26
3.4. JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN. ....	26
3.4.1. MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA .....	26
3.4.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....	28
<b>MEMORIA DE PARTICIPACIÓN .....</b>	<b>29</b>
<b>NORMATIVA .....</b>	<b>30</b>
<b>ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO .....</b>	<b>37</b>



1.	EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DEL SECTOR .....	37
2.	MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTE EL PROMOTOR O PROMOTORES DE LA URBANIZACIÓN, INDICANDO LOS RECURSOS PROPIOS Y LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN. ....	40
3.	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN .....	40
	Estimándose una media de 2500 eur/m² .....	41
	ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	42
	ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	42
	COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO. ....	43
	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	43
	CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	43
	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.....	43
	PLAN DE ETAPAS.....	46
	RESUMEN EJECUTIVO .....	47
	OBJETIVO Y FINALIDAD .....	47
	DETERMINACIONES .....	47
	PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO .....	47
	ANEXOS.....	48
I.	CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD ACTUAL DEFINIDA PARA LA PARCELA DE ACUERDO AL ART. 59.5 LOUA E INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS. ....	48
II.	RESOLUCIÓN INFORME AMBIENTAL. INNOVACIÓN DEL PGOU EN /CAMINO DE RONDA 183. EXPEDIENTE EAE/2131/2020. ....	50
	PLANOS.....	51





MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. INICIATIVA Y REDACCIÓN

La iniciativa de la PRESENTE PROPUESTA DE INNOVACIÓN NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA corresponde a **CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L.** (35454) AVENIDA DIAGONAL, 409, 1ª, 08008 – BARCELONA, BARCELONA, ESPAÑA, B88358403.

El presente documento ha sido redactado por **BURÓ4 ARQUITECTOS S.L.P.**, inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP-0137, designando a los siguientes técnicos redactores:

Dirección y coordinación:

Ramón Cuevas Rebollo. Arquitecto, y Técnico urbanista (A.E.T.U.).

CUEVAS REBOLLO  
RAMON DE LOS  
SANTOS - 28613680R

Firmado digitalmente por CUEVAS REBOLLO  
RAMON DE LOS SANTOS - 28613680R  
DN: cn=CUEVAS REBOLLO RAMON DE LOS  
SANTOS - 28613680R, gn=RAMON DE LOS  
SANTOS, c=ES  
Motivo: Soy el autor de este documento  
Ubicación:  
Fecha: 2024.03.04 13:09+01:00

Jorge Ferral Sevilla. Arquitecto urbanista.

FERRAL SEVILLA  
JORGE -  
31699431A

Firmado digitalmente por FERRAL SEVILLA  
JORGE - 31699431A  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-31699431A,  
givenName=JORGE, sn=FERRAL SEVILLA,  
cn=FERRAL SEVILLA JORGE - 31699431A  
Fecha: 2024.03.04 13:29:54 +01'00'

Isabel Jiménez López. Arquitecta urbanista.

JIMENEZ LOPEZ  
ISABEL MARIA -  
74721286J

Firmado digitalmente por JIMENEZ  
LOPEZ ISABEL MARIA - 74721286J  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-74721286J,  
givenName=ISABEL MARIA, sn=JIMENEZ  
LOPEZ, cn=JIMENEZ LOPEZ ISABEL  
MARIA - 74721286J  
Fecha: 2024.03.04 13:07:01 +01'00'

Equipo de dirección:

Jesús Díaz Gómez. Arquitecto.

Ismael Ferral Sevilla. Arquitecto.

Antonio Alonso Campaña. Arquitecto.

Rosario Rodríguez Cazorla. Arquitecta.

Equipo técnico:

Lylhiam Maanan Lahsen. Jurídico

Javier López Ruiz. Arquitecto urbanista.

Sara Caballero linarejos. Arquitecta urbanista

Miguel Martín Pérez. Geógrafo. Especialista en MA, OT y GIS

Inmaculada Núñez García. Arquitecta



Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



## 1.2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de intervención se limita a una única parcela de suelo urbano en la Zona Norte del municipio, colindante al Camino de Ronda en su fachada Este, al Norte y al Sur con medianeras de uso residencial, al Oeste en la parte posterior colinda con una unidad de ejecución, la UE 3.07 Villa Pineda, y que una vez se desarrolle dicha unidad de ejecución abrirá la calle posterior de la parcela.

Se trata de una parcela de planta trapezoidal con una superficie neta de parcela según levantamiento topográfico adjunto de 3.373,40 m<sup>2</sup>, incluida dentro de una zona de suelo urbano homogénea de usos globales 01 de acuerdo al PGOU, y sobre la que actualmente se desarrolla un uso pormenorizado terciario.



## 1.3. ANTECEDENTES

### 1.3.1. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

P.G.O.U. del Municipio de Granada, marzo del año 2000, aprobación definitiva 30/03/2001, publicación BOP 10/05/2001.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA, Aprobación definitiva en pleno el 26/07/2002 y publicación en BOP 19/10/2002.

### 1.3.2. ANTECEDENTES DE LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la presente Innovación del planeamiento se posiciona en la zona de suelo urbano de usos Globales 01, en concreto, la presente modificación afecta a la parcela situada en Camino de Ronda nº 187 (según consulta catastral), cuyo uso originario ha sido industrial-comercial (Antiguo Concesionario BMW).



El uso y clasificación actual de la parcela urbana directa es de Terciario Comercial.



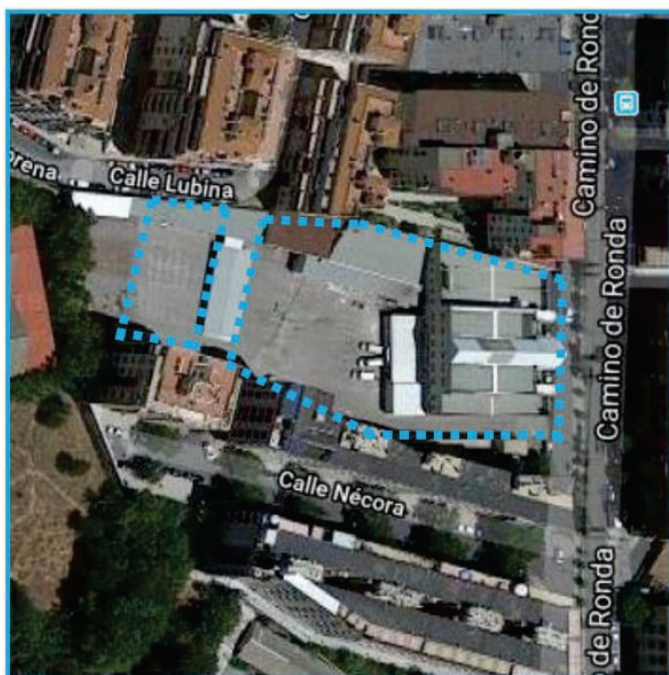
*Detalle de estado actual del inmueble existente en solar 1. Fachada Principal.*



*Detalle de estado actual del inmueble existente en solar 2. Patio posterior y edificios colindantes.*

Reseñar que dicha parcela es colindante con una unidad de ejecución, la UE 3.07 VillaPineda, que es la responsable de ejecutar la calle posterior que delimita la parcela objeto de la presente Innovación. La edificabilidad residencial de la unidad de ejecución colindante es de 20.297 m<sup>2</sup>, y se trata de una edificación en altura con VII plantas.





*Detalle de Situación de la parcela objeto y colindantes.*

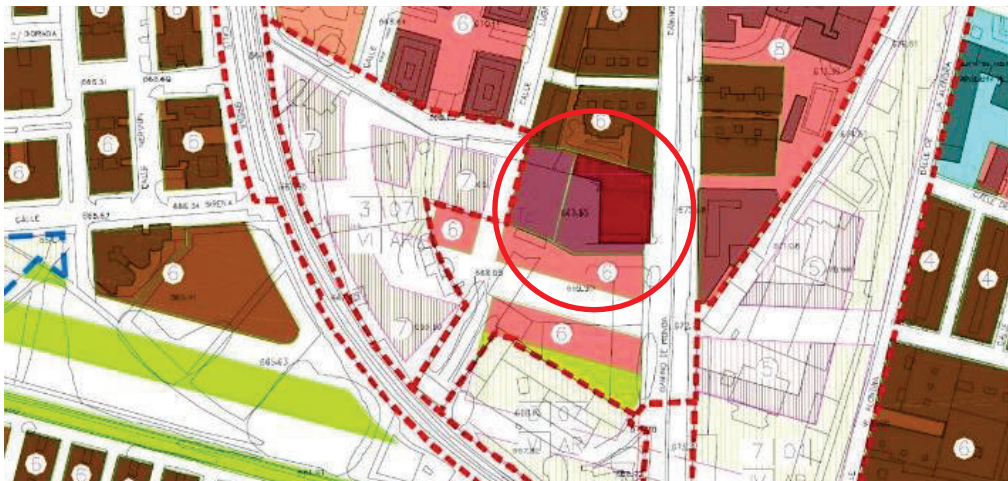
Es importante destacar que actualmente el PGOU no define el número de plantas que tiene asignado el solar y por tanto, y de acuerdo al planeamiento vigente también ha omitido la edificabilidad asignada a la parcela objeto del presente documento.

En este sentido es de aplicación el artículo 59.5 de la LOUA, “5. Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada”

Si bien es cierto que por aplicación de dicho artículo la edificabilidad preexistente es de 3,1519 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s bajo ninguna circunstancia se puede considerar como edificabilidad máxima definida en este suelo. En este sentido, esta edificabilidad se establece única y exclusivamente a efectos de cálculo.







Detalle de Clasificación del solar- PGOU Granada.

ÁREA RESERVA LEGENDARIO	ÁREA URBANA LEGENDARIO	CLASIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO	ÁREA RESERVA LEGENDARIO	ÁREA URBANA LEGENDARIO	CLASIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA CQ GRANDES CARMENES			EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES			EQUIPAMIENTO DEPORTIVO pr PRIVADO
		RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA			EQUIPAMIENTO DOCENTE pr PRIVADO
		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS			EQUIPAMIENTO SIPS RELIGIOSO
		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA			EQUIPAMIENTO SIPS SANITARIO pr PRIVADO
		RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA			EQUIPAMIENTO SIPS SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL
		RESIDENCIAL SINGULAR			EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS DE DEFENSA E INTERIOR ÓCARTERELAMENTOS
		INDUSTRIAL EN MANZANA			EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y MERCADOS MUNICIPALES
		INDUSTRIAL AISLADA			EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
		TERCERARIO Te, oco, To, oRMS, To, oMPCIAL, Ts, oSINGULAR			EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR
		INSTITUCIONAL PRIVADO			TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
		ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Leyenda- PGOU Granada.



1.4. MARCO NORMATIVO

El instrumento de planeamiento actualmente vigente para el término municipal de Granada, objeto de esta Innovación, es el Plan General de Ordenación Urbanística.

El panorama legislativo actual en nuestra Comunidad, a partir del día 20 de enero de 2.003, fecha de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo constituye:

-Como legislación estatal, la Ley 6/1.998, de 13 de abril, Sobre el Régimen del suelo y Valoraciones (LRSV, en adelante), además de los preceptos que quedan vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR, en adelante), ello en virtud de la Disposición Derogatoria de la LRSV.

-Como legislación autonómica, la ley 7/2.007, de 9 de Julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental y los reglamentos que la desarrollan.

-Como legislación autonómica, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

-El Decreto60/2010 de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Serán de aplicación, como legislación supletoria y en lo que sea compatible con la Ley 7/2002, hasta que no se produzca su desarrollo reglamentario, en virtud de su Disposición Transitoria Novena:

-El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanística.

-El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.



## 2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 2.1. OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El objeto de la modificación de planeamiento es dotar a la parcela objeto de unas características urbanística (Edificabilidad y número de alturas) de la que carece en el PGOU por omisión o ausencia de las mismas y adaptar el uso vigente (Terciario) a Residencial para posibilitar una mejor Integración y unificación de usos, siendo este el uso global en las fincas colindantes, y el predominante en la zona de suelo urbano Homogénea, y en la estructura morfológica y espacial existente.

Dicha modificación se justifica, de acuerdo con el PGOU de Granada, y el marco jurídico de la legislación del suelo vigente, la adecuación de la ordenación pormenorizada y el interés general para el municipio y sus ciudadanos. Esta Modificación Puntual se desarrolla sobre una parcela de suelo urbano consolidado

De acuerdo a ello las modificaciones que se pretenden introducir afectan a 3 parámetros de la ordenación:

- 1.La Calificación, pasa de Terciario Comercial a Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada.
- 2.La Altura máxima no definida por omisión en el PGOU vigente, asimilándose a la predominante en la zona de suelo urbano (6 plantas).
- 3.La edificabilidad, debido a la ausencia de una delimitación de altura máxima en el PGOU vigente, dicha parcela no tiene asignada edificabilidad, por tanto, la edificabilidad actual de derecho de acuerdo al Artículo 59.5 LOUA establece que “En caso de ausencia de edificabilidad preexistente se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al Área Homogénea o zona de suelo urbano en la que se encuentra integrada”.

Destacar que con este cambio de uso se eliminan todos los inconvenientes que actualmente están produciendo la mezcla de calificaciones del suelo generadas al adosar el uso terciario-Industrial (en dicho inmueble se posicionaba el antiguo concesionario de la BMW con zona de taller) a edificios residenciales, provocando ruidos elevados, gases, desperfectos en acerados, problemas medioambientales derivados de la gestión de los residuos, etc. que han estado produciendo infinidad de molestias a los inmuebles colindantes, que acabarían unificando los usos en la manzana como prevé el presente documento.

Además de ello, la omisión en la definición del número de plantas de la parcela en el PGOU vigente ha producido que el inmueble existente ejecutado con dos plantas actualmente ocasione y genere con los edificios colindantes medianeras vistas, espacios deteriorados, y una ausencia de unificación en la zona de suelo urbano homogénea. La modificación prevista permitirá un mejor lenguaje compositivo dignificando las fachadas y volumetrías de la parcela y el Área homogénea afectada y evitando espacios residuales.

Reseñar que el modelo propuesto, acomete la ordenación para establecer un uso más adecuado la configuración física y de uso, junto a la correcta integración en el entorno territorial del municipio, logrando:

Mejorar la integración del uso residencial propuesto con los usos residenciales colindantes, entre los cuales el uso actual terciario considerado en el planeamiento general, constituye una clara excepción. Es de una dimensión tan notable que no es posible mantener este nodo terciario en esta situación respecto un área estrictamente residencial, y con una clara morfología y red viaria adaptada casi exclusivamente al uso residencial al que se destina e incapaz en su dimensión de acoger el uso terciario.

La ordenación resultante sirve, a criterios de racionalidad, en el diseño de los espacios habitables y de sus usos, las necesidades de servicios y las perspectivas de desarrollo del entorno inmediato. Y con



objetividad, a los intereses generales de los ciudadanos de Granada y de aquellos que formarán parte de esta zona de suelo urbano.

El uso residencial se adapta mejor a las condiciones físicas de la parcela existente y a la edificabilidad asignada, y al mantenimiento de una baja ocupación del suelo. Destacar que la Innovación prevista no afecta a los usos, densidades y edificabilidades globales del municipio quedando todos los parámetros por debajo de los previstos para el Área homogénea afectada.

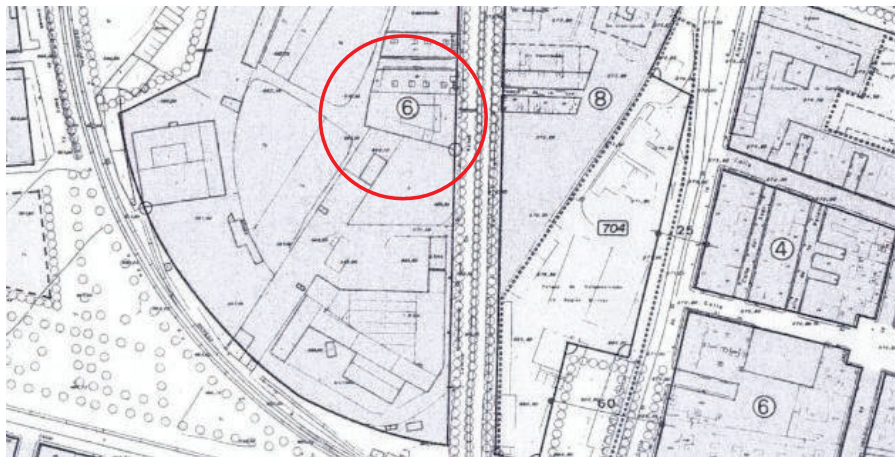
Se establece una mejor coherencia e integración espacial con la ordenación prevista en continuidad territorial, colindando con tipologías edificatorias de similares características al contemplado en la presente modificación, lo permite establecer una continuidad físico-espacial.

Mejora de la movilidad y del tráfico vehicular, ya que el uso residencial, para la misma superficie construida, tiene una demanda menor de viajes. Esto se traducirá en un menor impacto sobre el municipio, cuya morfología acusaría muy negativamente los viajes propios del uso terciario, y las indeseables ocupaciones de viario del entorno por la alta afluencia vehicular y directamente sobre el ámbito específico que se considera en esta Modificación.

Sustancial disminución del número de viajes implica una mejora de las condiciones ambientales, pues entre otros, se reducen las emisiones a la atmósfera.

Concretar un compromiso a largo plazo de fomento y seguimiento para su monitorización de movilidad sostenible, con una apuesta por la utilización e implementación del transporte público.

Mencionar que en el planeamiento previo al actual (Plan General de Ordenación Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 24 de enero de 1985) ya reflejaba y definía la altura de 6 plantas en la parcela objeto.



*Detalle de Calificación de Alturas- Plan General de Ordenación Urbana 1985*

La presente Innovación no desafecta suelos de uso público, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes.

Además se establecen los incrementos dotacionales necesarios como consecuencia del incremento de techo de la mencionada parcela, de conformidad con las determinaciones de la LOUA ó su sustitución por su valor en metálico justificadamente, en el que se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación en el momento de la suscripción del convenio al que se hace referencia en el Art 30.2.2ª de la LOUA.



Destacar que habida cuenta del incremento de edificabilidad reconocido habría que considerar la parcela en cuestión como "Suelo Urbano No Consolidado", según lo establecido en el art. 45.2.B.c) de la LOUA, que considera suelo urbano no consolidado aquél que precisa una actuación de transformación urbanística por precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como, en su caso, de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en las parcelas integradas en áreas homogéneas, respecto al aprovechamiento preexistente.

A la vista de ello, nos encontramos ante una actuación de transformación urbanística a que se refería el art. 14.1 de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de Suelo y que hoy recoge el art. 7.1.B del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, como **"actuaciones de dotación"**, considerando como tales las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste

## 2.2. NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

La Innovación viene motivada por la propia cualidad de norma jurídica de los instrumentos de planeamiento por variación de circunstancias o criterios, de manera que a través de las alteraciones del planeamiento puede servirse mejor el interés general que la administración debe satisfacer, y está motivada por propia iniciativa por oportunidad o conveniencia, donde previamente ha habido un acuerdo de voluntades entre el Excmo. Ayuntamiento de Granada y la empresa promotora.

En este sentido se produce un reconocimiento de las características urbanísticas de la parcela de las que carece por omisión en el PGOU vigente y una mejora de los espacios libres cedidos y de los equipamientos del área ó su equivalente en metálico.

La presente Innovación se entiende que no afecta a determinaciones de carácter estructural ya que de acuerdo a la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo a los Órganos Urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en el punto 8.5 establece: *" Las innovaciones a planeamiento que afecten a suelo urbano y que en aplicación del artículo 45.2.B).c) de la LOUA pasa a suelo urbano no consolidado, siempre que estén en el marco de los parámetros estructurales de la Zona de suelo urbano, según el artículo 10.1.A).d) de la LOUA, y no requieran de la implementación de sistemas generales o puedan acogerse a la técnica de obtención diferida de las dotaciones mediante su compensación en metálico por concurrir las circunstancias del artículo 55.3.A) de la LOUA, serán consideradas innovaciones de carácter pormenorizado del Plan General de Ordenación urbanística; ello sin perjuicio de que, en cada caso concreto, pudieran afectarse otras determinaciones relativas a la ordenación estructural."*

Siendo este el objeto de la presente Innovación como se describirá a continuación, donde procedemos a justificar el resto de determinaciones relativas a las determinaciones de carácter estructural de acuerdo al Artículo 10.1.A de la LOUA:

### *No afecta a la clasificación de suelo.*

Por clasificación se puede entender la división del suelo en 3 clases diferentes: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. El suelo objeto del presente documento es un suelo urbano y va a seguir manteniendo dicha clasificación.



***No afecta a cuestiones relacionadas con la reserva de vivienda protegida.***

Como se ha mencionado en apartados anteriores la presente Innovación no desafecta suelos de uso público, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes.

***No afecta a los sistemas generales del municipio.***

De acuerdo a la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo a los Órganos Urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en el punto 8.5: “ Las innovaciones a planeamiento que afecten a suelo urbano y que en aplicación del artículo 45.2.B).c) de la LOUA pasa a suelo urbano no consolidado, siempre que estén en el marco de los parámetros estructurales de la Zona de suelo urbano, según el artículo 10.1.A).d) de la LOUA, y no requieran de la implementación de sistemas generales o puedan acogerse a la técnica de obtención diferida de las dotaciones mediante su compensación en metálico por concurrir las circunstancias del artículo 55.3.A) de la LOUA, serán consideradas innovaciones de carácter pormenorizado del Plan General de Ordenación urbanística; ”

De acuerdo a ello el presente documento prevé acogerse a la técnica de obtención diferida de las dotaciones mediante su compensación en metálico de acuerdo al Artículo 55.3. y que como se justifica en apartados posteriores está dentro del marco de los parámetros estructurales de la Zona de suelo urbano.

***No afecta al suelo urbanizable.***

Se trata de una innovación en suelo urbano.

***No afecta a espacios o ámbitos de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.***

No hay afección sobre dichos espacios o ámbitos.

***No afecta al suelo no urbanizable.***

Se trata de una innovación en suelo urbano.

***No afecta a la normativa de protección litoral.***

En ningún caso la modificación propuesta afecta a la normativa de protección litoral.

***No afecta a los usos, densidades y edificabilidades globales del municipio.***

La parcela objeto se encuentra dentro de la zona de suelo urbano 01 que establece el PGOU, con las siguientes características.





Detalle del ámbito de la zona de suelo urbano

Se le asigna por el PGOU vigente una edificabilidad global de 2,5 m<sup>2</sup> c/m<sup>2</sup> s y una densidad de vivienda establecida de 190 viv./ha.

Los datos máximos de la zona de suelo urbano homogénea, según consulta municipal previa, son los siguientes:

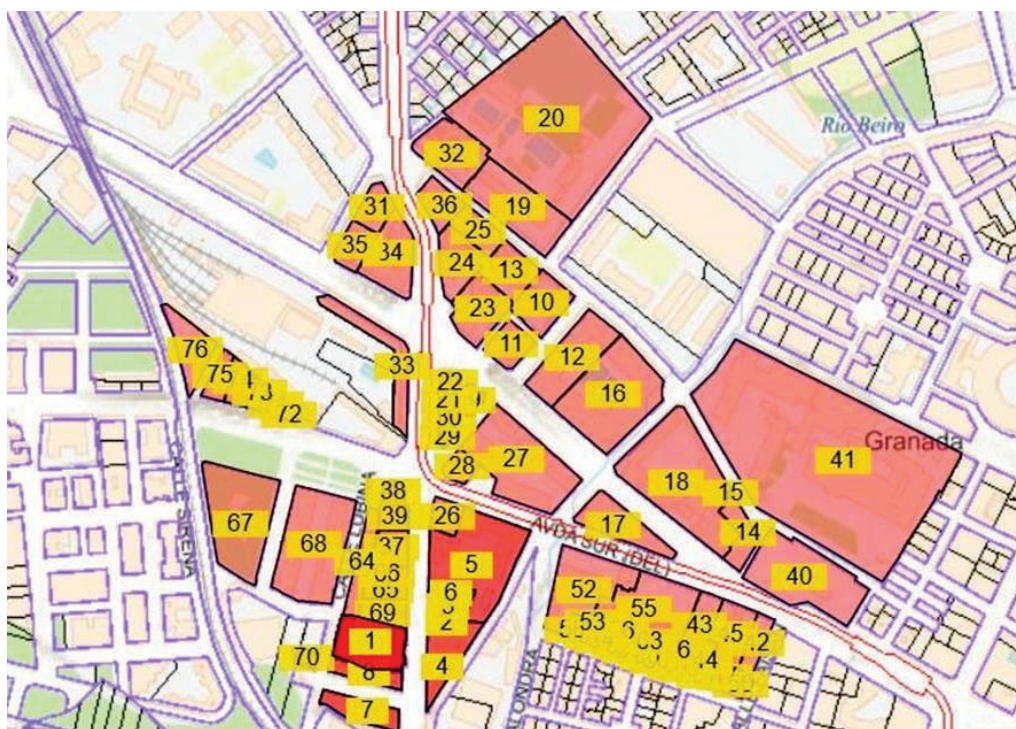
Superficie Bruta (Adaptación Parcial del PGOU):	278.930,26 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad global (2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	697.325,65 m <sup>2</sup> t
Densidad poblacional:	190 viv./ha

De acuerdo a ello hemos realizado una consulta catastral para la estimación de la superficie construida actual (antes de la modificación propuesta) en zona de suelo urbano homogénea afectada, con los siguientes resultados:





Detalle de parcelas catastrales englobadas dentro la zona de suelo urbano homogénea afectada:



*Detalle de construcciones existentes en la zona de suelo urbano Homogénea.*





La edificabilidad global atribuida por el planeamiento vigente en la zona se ha determinado por la suma de las edificabilidades atribuidas a las parcelas que la integran:

Ref. Catastral	Superficie (m²)	Núm. plantas	Calificación	Coef. Edif. (m2t/m2s)	Edif. (m2t)
5460017	1.594,85	6	RPBA	3,00	4.784,55
5460014	1.428,24	6	RPBA	3,00	4.284,72
5460023	471,58	6	RPBA	3,00	1.414,74
5460013	3.373,40		TC	3,15	10.632,62
5460011/12/05	2.315,27	6	RPMC	4,40	10.187,20
5460010/09/08/05	3.663,11	6	RPMC	4,40	16.117,70
5461401	7.511,43	6	RPBA	3,00	22.534,30
5461701	5.799,76	2	RS	1,00	5.799,76
5463010/05/04/03/02	2.111,18	4	MC	3,20	6.755,76
5660002/04	8.898,18	8	RPBA	3,80	33.813,08
5660005/06/07	2.318,78	8	RPMC	4,80	11.130,16
5660001	939,93	8	RPMC	4,80	4.511,65
5860005-19	4.315,45	4	RPBA	2,00	8.630,91
5860004	382,37	6	RPMC	4,40	1.682,42
5961703	1.586,29	4	RPMC	3,20	5.076,13
5861601	3.033,65	6	RPMC	4,40	13.348,05
5761801/02	8.478,10	8	RPBA	3,80	32.216,77
5662201/02	11.706,88	6	RPPM	3,00	35.120,63
5662701/03/04/05	1.442,74	6	RPBA	3,00	4.328,21
5662702	629,66	6	RPBA	3,00	1.888,98
5663303/06	4.160,35	6	RPBA	3,00	12.481,05
5663305	2.018,09	6	RPBA	3,00	6.054,27
5663301/02/07	4.038,39	6	RPBA	3,00	12.115,16
5865036	3.151,35	6	RPBA	3,00	9.454,05
5463007	2.113,13	4	RPBA	2,00	4.226,27
5564001-03	6.017,72	6	RPBA	3,00	18.053,15
5460007	1.062,31		TIB	4,40	4.674,16
5663304	2.125,29	7	MCPM	2,59	5.500,00
5961701	9.167,41		EDo	1,00	9.167,41
5961701	564,54		EUn	1,00	564,54
5860002	5.024,84		EDo	1,00	5.024,84
5663310	393,00		ESs	2,04	800,00
5860001	663,43		Esa	1,00	663,43
	<b>112.500,41</b>				<b>323.036,69</b>

Así pues, la Edificabilidad Global = 323.036,69 m2t

Por todo ello se estima que en la zona de suelo urbano homogénea de la actuación hay una superficie construida computable a efectos de edificabilidad de 323.036,69 m2



Justificación de la no afección a la edificabilidad del municipio.

CUADRO DETALLE DE EDIFICABILIDAD ÁREA HOMOGÉNEA

EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA (m2)	697325,65	m2t
EDIFICABILIDAD EXISTENTE SIN ACTUACIÓN (m2)	323.036,69	m2t
INCREMENTO EDIFICABILIDAD ACTUACIÓN (M2)	4.210,34	m2t
EDIFICABILIDAD CON ACTUACIÓN PROPUESTA (m2)	327.247,03	m2t
EDIFICABILIDAD CON ACTUACIÓN PROPUESTA (m2t/m2s)	1,81	m2t/m2s

De acuerdo a ello entendemos que una vez realizada la modificación propuesta, la edificabilidad existente sigue siendo inferior a la limitada para dicho ámbito, al encontrarse muy por debajo de la edificabilidad global de la zona de suelo urbano Homogénea máxima establecida para el Área Actuación. (2,50 m2t/m2s)

Justificación de la no afección a las densidades globales del municipio.

Destacar que de acuerdo a los datos de la zona de suelo urbano en la que se incluye el área homogénea se le asigna una densidad poblacional máxima prevista de 190 viv./ha.

A continuación procedemos a evaluar y calcular la edificabilidad existente en el zona de suelo urbano homogénea previo a la actuación planteada en la presente Innovación

DATOS ACTUALES ANTES DE LA ACTUACIÓN.

EDIFICABILIDAD GLOBAL MÁXIMA (m2)	697325,65	m2t
EDIFICABILIDAD EXISTENTE (m2)	323.036,69	m2t
EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	1,80	m2t/m2s
ESTIMACIÓN VIVIENDAS (Edif./100)	5020	viviendas
DENSIDAD POBLACIONAL ACTUAL	180	viv/ha

Siendo la densidad poblacional existente en la zona de suelo urbano homogénea de 180 viv/ha.

Procedemos a calcular los valores de densidad y estimación de viviendas de la zona de suelo urbano homogénea de acuerdo a la actuación prevista, para un incremento de edificabilidad con uso residencial de 14842,96 m2t y un incremento de viviendas de 148, como muestra el cuadro adjunto:



DATOS DE LA ZONA DE SUELO URBANO HOMOGÉNEA UNA VEZ REALIZADA LA INNOVACIÓN PROPUESTA.

INCREMENTO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD		14842,96	m2t
EDIFICABILIDAD ACTUACIÓN (M2)	EXISTENTE	CON	327.247,03	m2t
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	CON	ACTUACIÓN	1,81	m2t/m 2s
INCREMENTO PROPUESTA	VIVIENDAS	ACTUACION	148	Vivien das
ESTIMACION HOMOGENEA ACTUACION	VIVIENDAS	AREA	5146	Vivien das
DENSIDAD ACTUACIÓN	POBLACIONAL	CON	184	viv/ha

Quedando por tanto la densidad poblacional prevista (184 viv./ha) por debajo de los valores máximos establecidos para la zona de suelo urbano (190 viv./ha).

De acuerdo a todo ello podemos concluir que la presente Innovación no afecta a los usos, densidades y edificabilidades globales del municipio.

Destacar además que la Instrucción 5/2019 de la dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativa a la determinación sobre la densidad de vivienda en el Planeamiento Urbanístico, tras la entrada en vigor de la Ley 2/2012 de 30 de Enero establece:

“Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General”.

Como se ha reflejado en la documentación aportada el incremento de densidad una vez realizada la Innovación Propuesta es de 2,87 %, muy inferior al 20%.

Es por todo lo anteriormente expuesto que la Innovación Propuesta no supone una ordenación estructura

### 2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

La Alternativa escogida relativa a la Adecuación de las alturas al predominante en la manzana (6 plantas) y del uso al predominante entre los colindantes en la manzana (Residencial Plurifamiliar manzana Cerrada).



La misma propondría la adecuación de las alturas a la predominante en la manzana y de la tipología al predominante entre las parcelas colindantes que forman la manzana (Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada).

La alternativa propondría la adecuación de las alturas a la predominante en la manzana y de la tipología al predominante entre las parcelas colindantes que forman la manzana (Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada)

El número de viviendas proyectadas para esta alternativa sería de 148 unidades, con un incremento de 356 habitantes (2,4 habitantes/vivienda 100m<sup>2</sup>).

Dichos valores y el incremento de edificabilidad, de viviendas y de habitantes propuesto quedan muy por debajo de los fijados por el PGOU para la zona de suelo urbano, como se ha justificado en apartados anteriores y no afectaría a:

No afección a la edificabilidad del municipio

No afección a las densidades globales del municipio.

Por tanto, entendemos que todos los factores analizados una vez realizada la Innovación planteada se encuentran de acuerdo a los parámetros urbanísticos definidos para el PGOU, no superando en ningún caso los estándares máximos quedándose muy por debajo de los mismos.

Además esta alternativa logra aportar coherencia y homogeneidad con el entorno de las parcelas, al unificar el uso con las parcelas colindantes en la manzana. Por otro lado, se sustancia la apuesta de ordenación por una ciudad compacta, lo que conlleva un consumo más equilibrado del suelo.

Terminando además con la convivencia de diferentes usos, que en cuanto a actividades, horarios, ruidos, etc. Generan problemas de incompatibilidad sobre los inmuebles colindantes.

Destacar que el ámbito de la actuación, es muy específico y no afecta a otras zonas adyacentes, y que como se ha descrito anteriormente no afecta a ningún parámetro de ordenación estructural, ni tiene incidencia en la densidad poblacional, y se recuperará el edificio actualmente en desuso.

## 2.4 JUSTIFICACIÓN LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

La ley 5/2014 y la Ley 7/2007, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, establece que los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones parciales o totales se encuentran sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica pudiendo ser simplificada o ordinaria en función del Artículo 40 "Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico" indicando en sus diversos apartados lo siguiente:

*Se encuentran sometidos a **evaluación ambiental estratégica ordinaria** los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:*

*Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.*

*Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos: que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta Ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como*



Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



*aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

*Los Planes Especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) del artículo 14.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Así como sus revisiones totales o parciales.*

*Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3, cuando así lo determine el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.3.*

3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.

b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta Ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta Ley.

En el caso de la Innovación del PGOU de Granada que nos ocupa, se trata de una Innovación para un cambio de uso que no afecta a la ordenación estructural de acuerdo al Artículo 10.1.A. de la LOUA y de Acuerdo a la Instrucción 1/2012 y en ningún caso altera el uso global de un sector ó zona sino de una parcela puntual, tratándose por tanto de una **Evaluación ambiental simplificada**.

En cuanto a su tramitación, ya fue presentada ante el órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada. Dicha solicitud fue acompañada, además de toda la documentación exigida por la legislación sectorial, de un borrador del plan (Avance) y del documento inicial estratégico (DIE).

En relación a la solicitud presentada ya se obtuvo respuesta del órgano ambiental responsable recibiendo el Informe Ambiental Estratégico con número de expediente: EAE/2131/2020 que se adjunta al presente documento como **Anexo II, en dicho documento se determina que:**

**“La Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada en Camino de Ronda, número 183, antigua ubicación del concesionario de BMW, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos y condiciones establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.”**



### 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

#### 3.1. CONTENIDO Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN

El contenido de esta modificación consiste en lo siguiente:

1º- Asignar a la parcela objeto la edificabilidad (4.4 m2/m2) y la altura (6 plantas) omitidas por el PGOU, de acuerdo a las características y altura predominante en los usos colindantes a la manzana en la que se encuentra la parcela objeto, siendo para ello necesario proceder al cambio de uso de Terciario a Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada.

2º- Calcular y cuantificar las medidas compensatorias derivadas del incremento de aprovechamiento, conforme a la media dotacional de la zona de suelo urbano.

3º- Definir la dotación de espacios libres y servicios de interés público que serán cedidos al ayuntamiento o su compensación en metálico por concurrir las circunstancias del artículo 55.3.A) de la LOUA, una vez cuente con aprobación definitiva la presente innovación.

#### 3.2. RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

##### 3.2.1. CARACTERISTICAS ACTUALES DE LA PARCELA OBJETO

Superficie de Parcela Neta	3.373,40 m2
Número de plantas	No definida en el PGOU (Actualmente el inmueble existente dispone de 2 plantas)
Calificación	Terciario/Ocio/Oficina/Comercial/Singular
Edificabilidad	Art. 59.5 LOUA
Edificabilidad total (m2)	Según Art. 59.5 LOUA 10.632,62 m2t

##### 3.2.2. CARACTERISTICAS PROPUESTAS EN LA PRESENTE INNOVACIÓN

Superficie de Parcela	3.373,40 m2
Número de plantas	6 plantas
Calificación	Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada
Categoría	Suelo urbano No Consolidado
Edificabilidad	4.4 m2/m2
Edificabilidad total (m2)	14.842,96 m2





### 3.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO

#### 3.3.1 MEDIDAS COMPENSATORIAS COMO CONSECUENCIA DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO.

##### 3.3.1.1 ESTABLECIMIENTO DE LA ZONA DE SUELO URBANO HOMOGÉNEA

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2012 de modificación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística en Andalucía, dado que la presente innovación presenta un incremento de aprovechamiento lucrativo, es necesario establecer una zona de suelo urbana homogénea para el cálculo de la media dotacional, con la finalidad de mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento (Art. 36.2.a) 2ª de la LOUA).

Según la disposición transitoria, el ámbito espacial de la zona de suelo urbano homogénea ha de cumplir las siguientes condiciones:

Presentar características de estructura urbana unitarias.

Disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas.

##### 3.3.1.2 CUANTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS COMPENSATORIAS.

- Incremento del Aprovechamiento:

Superficie Inicial Neta:	3.373,40 m2
Superficie Final Neta:	3.373,40 m2
Edificabilidad pre-existente (Art. 59.5 LOUA):	10.632,62 m2
Aprovechamiento preexistente	10.632,62 uas
Edificabilidad Propuesta:	14.842,96 m2
Aprovechamiento	14.842,96 uas
Incremento:	4.210,34 uas
10 % Incremento:	421,03 uas



- Cesión para Dotaciones de Carácter local y aparcamientos
- La superficie dotacional se determina sumando el suelo existente en la zona destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos locales y los que con idéntica naturaleza estén previstos por el planeamiento vigente en dicha zona, sin incluir viarios. Las superficies tenidas en cuenta para dicho cálculo son las siguientes:
- EL- 1: Espacio Libre ubicado en Camino de Ronda junto al AR-3.07 que posee una superficie de 764,09 m<sup>2</sup>
  - EL – 2: Espacio Libre Plaza de La Caleta que posee una superficie de 7.699,58 m<sup>2</sup>
  - EL – 3: Espacio Libre ubicado en Carretera de Málaga que posee una superficie de 2.221,72 m<sup>2</sup>
  - EL – 4: Espacio Libre ubicado en Carretera de Málaga que posee una superficie de 1.757,35 m<sup>2</sup>
  - E.SIPS – 1: Centro de Salud La Caleta en Avenida del Sur que posee una superficie de 663,43 m<sup>2</sup>
  - E.Doc – 1: CEIP Victoria Eugenia en Avenida del Sur que posee una superficie de 5.024,85 m<sup>2</sup>
  - E.SIPS – 2: SIPS sin especificar en calle Ntra. Sra. de la Salud que posee una superficie de 393 m<sup>2</sup>
- En esta zona de suelo urbano también se localizan los siguientes equipamientos públicos:
- - Consejería de Salud en el que se localiza la Delegación Territorial de Salud y Consumo en Granada.
  - - Complejo Judicial La Caleta.
  - - Hospital Universitario “Virgen de las Nieves”.
  - - Equipamiento Militar Los Mondragones.
- Todos estos equipamientos no se han tenido en cuenta a la hora de calcular la superficie dotacional por tratarse de equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, así como por sus dimensiones o su posición estratégica, deben integrar la estructura actual de todo el término municipal, no teniendo por tanto la consideración de equipamientos locales. Tampoco se han tenido en cuenta sus edificabilidades para no desvirtuar la edificabilidad global.
- Para el cálculo de la superficie dotacional correspondiente a las plazas de aparcamiento se ha estimado una superficie de 12,50 m<sup>2</sup> (5,00 m x 2,50 m) por plaza y se han contabilizado en la zona 215 plazas, lo que supone una superficie de 2.687,50 m<sup>2</sup>s.
- Así pues, la **Superficie Dotacional = 21.211,50 m<sup>2</sup>s**
- Y la **Media Dotacional = 21.211,50 m<sup>2</sup>s / 323.036,69 m<sup>2</sup>t = 0,0657 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t**
- **Resumen de cesiones:**



- Para Sistemas Locales = 276,62 m<sup>2</sup>s (4.210.34 m<sup>2</sup>t x 0,0657 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t)

- Cesión para Dotaciones Sistemas Generales.
  - Para la reserva de Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) se ha tenido en cuenta el estándar aprobado en el Documento de Adaptación a la LOUA del PGOU (10,67 m<sup>2</sup>s/habitante), considerando una superficie de 40 metros cuadrados de techo de uso residencial por habitante.
  - Puesto que la edificabilidad de uso residencial propuesta en la parcela objeto de la innovación es de 14.842,96 m<sup>2</sup>t (3.373.40 m<sup>2</sup>s x 4,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), la **reserva de SGEL será de 3.959,36 m<sup>2</sup>s** (14.842,96 x 10,67 / 40).

Edificabilidad Propuesta	4,40 m2/m2
Incremento	4210.34
Incremento Edificabilidad Uso Resid.	14.842,96 m2
Número de Viviendas Nuevas	148 viviendas
Incremento de Habitantes (Viv x 2.4 )	356 habitantes
Cesión Sistemas Generales (Hab x 10,67)	3.959,36 m2

Destacar que de acuerdo a lo definido en el presente apartado hablamos de unas cesiones 276,62 m2 para dotaciones locales, de 3.959,36 m2 para sistemas generales y unas cesiones por incrementos de aprovechamientos de 421,03, todo ello sobre una parcela con una superficie neta de suelo de 3.373,40 m2.

En este caso la posible cesión de dichas superficies sobre la parcela objeto haría inviable poder desarrollar lo determinado en el Artículo 55.3 de la LOUA, en el que se establece que *“el propietario de la parcela tiene derecho al 90 % del aprovechamiento objetivo correspondiente al incremento respecto del aprovechamiento urbanístico preexistente”*, siendo la única forma resultante su sustitución por valor en metálico que se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación en el momento de la suscripción del convenio al que se hace referencia el Art 30.2.2ª de la LOUA., determinación esta que también se desprende de lo establecido en el Artículo 58.2 de dicho texto legal, cuando después de referirse a que podrán excluirse de las áreas de reparto las parcelas sometidas a las actuaciones prevista en el Art. 45.2.B.c constituyendo cada parcela el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, viene a concretar que el porcentaje de participación de las plusvalías se aplicará sobre el incremento de aprovechamiento objetivo respecto al preexistente.

Como se ha mencionado en apartados anteriores la presente Innovación no afecta a los usos, densidades y edificabilidades globales del municipio, ni de la zona de suelo urbano quedando todos estos valores por debajo de los definidos por el PGOU



### 3.3.2 VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Conforme establece la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se valora la incidencia de las determinaciones del presente documento en la ordenación del territorio.

#### 3.3.2.1 SISTEMAS DE ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

La modificación no contiene determinaciones que afecten al sistema de asentamientos de población, al mantenerse todas las determinaciones del plan vigente, ya que el suelo residencial generado por el cambio de uso genera un incremento de población y de viviendas cuya densidad poblacional una vez realizada la Innovación prevista es inferior al valor máximo definido para la zona de suelo urbano en que se encuentra como se ha descrito en apartados anteriores.

#### 3.3.2.2 SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

El sistema de comunicaciones establecido en el vigente PGOU para el municipio, basado en la red de carreteras y la implantación de un metro ligero que une los núcleos de mayor población, no sufre alteraciones con la modificación planteada.

#### 3.3.2.3 EQUIPAMIENTOS

Se cumplen las determinaciones del Art. 36 de la LOUA, manteniéndose la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento o su compensación en metálico por concurrir las circunstancias del artículo 55.3.A) de la LOUA.

Destacar que como se ha reflejado anteriormente no se trata de una ordenación estructural y no afecta a los parámetros de usos, densidades y edificabilidades globales del municipio.

#### 3.3.2.4 INFRAESTRUCTURAS GENERALES

Se cumplen las determinaciones del Art. 36 de la LOUA, manteniéndose la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto o su compensación en metálico por concurrir las circunstancias del artículo 55.3.A) de la LOUA.

Destacar que como se ha reflejado anteriormente no se trata de una ordenación estructural y no afecta a los parámetros de usos, densidades y edificabilidades globales del municipio.

#### 3.3.2.5 ORDENACIÓN DE USOS Y PROTECCIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Con respecto a la ordenación de usos del suelo urbano no consolidado, la modificación no altera ningún parámetro.

### 3.3.3 JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO POBLACIONAL

La presente Innovación produce un incremento de 148 viviendas y 356 habitantes (2,4hab/viv 100m<sup>2</sup>t).

Destacar que no existe incremento del número de viviendas ni de la densidad poblacional con respecto a los valores máximos previstos para la zona de suelo urbano Homogénea en que se ubica la parcela objeto, conservándose por debajo de los valores establecidos (como se ha justificado en apartados anteriores), manteniéndose por tanto la propuesta realizada y el incremento de población, dentro de lo previsto en los parámetros establecidos por el PGOU para dicho Área Homogénea.



### 3.3.4 JUSTIFICACIONES EN RELACIÓN A LOS RECURSOS HÍDRICOS

En suelos con uso residencial, el consumo de los recursos hídricos es proporcional a la población que alberga el sector o ámbito de planeamiento.

La presente Innovación prevé un incremento de 148 viviendas y un incremento de habitantes de 356 habitantes (2,4hab/viv 100m2t).

Pero como se ha descrito anteriormente todos los valores de población, densidades y edificabilidad máxima prevista están dentro de los valores máximos previstos para la zona de suelo urbano homogénea afectada.

Por todo ello se concluye que los recursos hídricos no sufren alteración como consecuencia de la aplicación de las determinaciones contenidas en el presente documento.

Consideramos por tanto no procede informe del organismo competente en aguas, al no existir incremento en la demanda de recursos hídricos con respecto a lo establecido en el PGOU.

En cualquier caso, las alternativas propuestas deben garantizar un suministro y depuración suficientes que cumplan con las condiciones marcadas en la legislación vigente, con las medidas correctoras necesarias en el Proyecto técnicos posteriores.

### 3.4 JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

#### 3.4.1 MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA

De conformidad con lo establecido en el Art. 36.2ª)1ª. De la LOUA, “la nueva ordenación habrá de 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 reguladas en esta ley.”

La presente Innovación cumple con las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que establece este texto legal.

1º.- Justificación expresa de las mejoras que supone la nueva ordenación para el bienestar de la población.

- Se incrementan las cesiones a sistemas locales, sistemas generales y aprovechamiento de acuerdo a las características definidas de la normativa vigente, o su equivalente monetario.

-Se asigna a una parcela la altura y edificabilidad de la que carecía por no quedar definida en el PGOU vigente, todo ello de acuerdo a los principios y fines de las reglas y estándares de ordenación conforme al artículo 59.5 de la LOUA.

-Se mejora la integración del uso residencial propuesto con usos residencial colindantes en lo que el uso actual terciario considerado en el planteamiento general en la zona de suelo urbano Homogénea constituye una clara excepción.

-Se termina con todas las molestias e inconvenientes que actualmente están produciendo la mezcla de calificaciones del suelo generada al adosar el uso terciario-Industrial (en dicho inmueble se posicionaba el antiguo concesionario de la BMW con zona de taller) a edificios residenciales, provocando ruidos elevados, gases, desperfectos en acerados, problemas medioambientales derivados de la gestión de los residuos, etc. que han estado produciendo infinitud de molestias a los inmuebles colindantes, ahondando en el mantenimiento de un área residual de carácter terciario como el actual.



-Se establece una mejor coherencia e integración espacial con la ordenación prevista en continuidad territorial, colindando con tipologías edificatorias de similares características al contemplado en la presente modificación, lo permite establecer una continuidad físico-espacial.

-Mejora de la movilidad y del tráfico vehicular, ya que el uso residencial, para la misma superficie construida, tiene una demanda menor de viajes. Esto se traducirá en un menor impacto sobre el municipio, cuya morfología acusaría muy negativamente los viajes propios del uso terciario, y las indeseables ocupaciones de viario del entorno por la alta afluencia vehicular y directamente sobre el ámbito específico que se considera en esta Modificación.

-El uso residencial se adapta mejor a las condiciones físicas de la parcela existente y a la edificabilidad asignada, y al mantenimiento de una baja ocupación del suelo. Destacar que la Innovación prevista no afecta a los usos, densidades y edificabilidades globales del municipio quedando todos los parámetros por debajo de los previstos para el Área homogénea afectada.

2º.- Medidas compensatorias previstas, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento.

El Art. 36.2.a.5ª LOUA establece lo siguiente:

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

Dicho art. 55.3.a) establece: *“Esta cesión de suelo solo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo”*

Destacar que de acuerdo a lo definido en el presente apartado hablamos de unas cesiones 276,62 m2 para dotaciones locales, de 3.959,36 m2 para sistemas generales y unas cesiones por incrementos de aprovechamientos de 421,03, todo ello sobre una parcela con una superficie neta de suelo de 3.373,40 m2.

En este caso la posible cesión de dichas superficies sobre la parcela objeto haría inviable poder desarrollar lo determinado en el Artículo 55.3 de la LOUA, en el que se establece que *“el propietario de la parcela tiene derecho al 90 % del aprovechamiento objetivo correspondiente al incremento respecto del aprovechamiento urbanístico preexistente”*, siendo la única forma resultante su sustitución por valor en metálico que se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación en el momento de la suscripción del convenio al que se hace referencia el Art 30.2.2ª de la LOUA., determinación esta que también se desprende de lo establecido en el Artículo 58.2 de dicho texto legal, cuando después de referirse a que podrán excluirse de las áreas de reparto las parcelas sometidas a las actuaciones prevista en el Art. 45.2.B.c constituyendo cada parcela el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, viene a concretar que el porcentaje de participación de las plusvalías se aplicará sobre el incremento de aprovechamiento objetivo respecto al preexistente.





### 3.4.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Por todo ello se concluye que mediante la presente modificación se mejora la ordenación actual, beneficia a la colectividad y redundará en una mejora de la actividad pública urbanística.

La nueva ordenación atiende a razones de interés general que benefician a la población del municipio.



## MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Con fecha 28 de abril de 2023 se aprobó inicialmente por Pleno Propuesta de innovación no estructural con carácter de modificación puntual del vigente P.G.O.U DE GRANADA.

En cumplimiento de lo previsto en el art. 36.2.c 3ª de la Ley 7/02 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se han arbitrado medios de difusión complementarios a la información pública, a fin de que la población reciba la información que pudiera afectarle.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor circulación de la misma, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el de la Gerencia de Urbanismo, abriéndose un trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes.

Con fechas 11 de agosto y 7 de septiembre de 2023 se realiza Información Pública en BOP Nº152 e Información Pública en Diario GRANADA HOY, respectivamente.

- ALEGACIONES

No se han presentado alegaciones.

- RESPUESTA A INFORMES SECTORIALES

Con fecha 30 de septiembre de 2020 se emite por parte de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Granada, Informe Ambiental Estratégico que determina que “la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada en Camino de Ronda, número 183, antigua ubicación del concesionario de BMW, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos y condiciones establecidos en el Informe Ambiental Estratégico”.

Con fecha 4 de agosto de 2023 se publica en el Tablón de Edictos en Sede Electrónica y Portal de Transparencia hasta el 11 de septiembre de 2023. No recibiendo alegaciones.

Con fecha 9 de octubre de 2023 se recibe Informe Favorable de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica. Informe de Evaluación.

El 29 de agosto de 2023 se recibe informe Favorable Condicionado de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

El 7 de septiembre de 2023 se recibe Informe Favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.

El 27 de septiembre de 2023 se recibe Informe Favorable Condicionado de la Dirección General de Aviación Civil.

Se tiene en cuenta y se incluye en la Normativa lo que a continuación se estipula en el presente documento de Innovación.

Las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres y sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con la Base Aérea de “Armillá” (Granada).”



## NORMATIVA

Será de aplicación las disposiciones establecidas por las normas urbanísticas del PGOU Granada vigente para el uso propuesto “Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada” que se adjunta a continuación, y todos los apartados y artículos del PGOU que puedan verse afectado o ser de aplicación para el uso y desarrollo propuesto, no alternando ni modificando ninguna disposición vigente.

### PGOU GRANADA.

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURI FAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

##### Artículo 7.12.1.

##### Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, en los documentos gráficos del presente PGOU de Granada.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

También hace referencia a aquellas tipologías de bloques plurifamiliares en doble crujía que aparecen como tal grafiadas en las áreas de reforma del presente PGOU, disponiendo sus líneas de edificación en las alineaciones exteriores fijadas por la documentación gráfica del presente documento del PGOU de Granada, no cuentan con patios de luces y/o ventilación interiores, vinculando todas las piezas vivideras hacia el viario o espacio público exterior.

2.- Los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva –Alhambra, Albayzín y Barrio de San Matías–, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este Documento del PGOU de Granada.

3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

##### Artículo 7.12.2.

##### Condiciones particulares de parcelación.

##### 1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.

Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

##### 2.- Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo. Las



condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, no se permite la agregación ni la segregación de parcelas hasta tanto no se aprueben para los mismos las correspondientes figuras de planeamiento de protección específica.

En todo caso deberá atenderse también a lo señalado para los edificios protegidos en las normas de protección del presente documento.

Artículo 7.12.3.

Alineación a vial o espacio público.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

2.- Para los ámbitos incluidos dentro de perímetros de protección incoada y/o declarada que no cuentan con Plan Especial de Protección aprobado definitivamente, no se admiten retranqueos en ninguna de las plantas del edificio con respecto al viario o espacio público al que se vincula la edificación.

3.- Para el resto de zonas calificadas como residencial plurifamiliar en manzana cerrada, se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial a partir de las plantas superiores a la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 7.12.4.

Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Esta ocupación podrá llegar a ser de un cien por cien (100%) en planta baja, cuando en dicha planta no exista el uso de vivienda, ni la edificación se encuentre incluida dentro de los perímetros incoados y/o declarados que no cuentan con Plan Especial de Protección vigente.

Para estos casos, hasta tanto no se apruebe la correspondiente figura de planeamiento de protección específica, la ocupación de la planta baja no superará el ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela. También podrá alcanzarse la ocupación del cien por cien (100%) en las cuatro primeras plantas de edificios propuestos en doble crujía recogidos en las áreas de reforma del presente PGOU, que colocando sus líneas de edificación sobre las alineaciones oficiales, carecen de cualquier clase de patio y aseguran el carácter de exteriores de todas sus dependencias, permitiendo de este modo la obtención de una mayor superficie de uso público de viario o espacios libres en dichas áreas de reforma.

3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

4.- Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá ocuparse obligatoriamente el 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.



En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, la ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en cualquier caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren grafiadas en los correspondientes planos de la documentación gráfica del presente PGOU.

Aquellas parcelas en las que, bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene y salubridad de las viviendas, no se pudiese cumplir lo establecido en cuanto a la obligatoriedad de ocupación de un fondo mínimo desde la línea de edificación, se les permitirá realizar patios de parcela en dicha franja de ancho cinco (5) metros.

Artículo 7.12.5.

Ocupación bajo rasante.

1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida en su caso la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela. 3.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 7.12.6.

Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU de Granada. Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en éste último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por el presente PGOU. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros.

3.- Para el caso de sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos que cuenten con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá mantenerse obligatoriamente la altura fijada por los planos de la documentación gráfica del PGOU en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal será obligatorio el mantenimiento de la altura fijada en los planos de la documentación gráfica del PGOU en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

Para el resto de la parcela, el número máximo de plantas será el fijado por los planos de la documentación gráfica del PGOU.

4.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:



*Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.*

*Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.*

*Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.*

*Para cuatro plantas, se fija una altura máxima de mil cuatrocientos cincuenta (1450) centímetros.*

*Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta (1780) centímetros.*

*Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.*

*Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta (2440) centímetros.*

*Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil setecientos setenta (2770) centímetros.*

#### *Artículo 7.12.7.*

*Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.*

*1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. para las condiciones de la edificación de la presente normativa.*

*2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.*

*3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.*

#### *Artículo 7.12.8.*

*Edificabilidad máxima.*

*1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:*

*para edificios de dos plantas: 1,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

*para edificios de tres plantas: 2,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

*para edificios de cuatro plantas: 3,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

*para edificios de cinco plantas: 3,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

*para edificios de seis plantas: 4,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

*para edificios de más de seis plantas: 4,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s*

*En el caso de edificios propuestos en doble crujía recogidos en las áreas de reforma del presente PGOU, que colocando sus líneas de edificación sobre las alineaciones oficiales, carecen de cualquier clase de patio y aseguran el carácter de exteriores de todas sus dependencias, permitiendo de este modo la obtención de una mayor superficie de uso público de viario o espacios libres en dichas áreas de reforma, se admiten las siguientes edificabilidades:*

*para edificios de dos plantas: 2,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*

*para edificios de tres plantas: 3,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.*





para edificios de cuatro plantas: 4,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

para edificios de más de cuatro plantas: 4,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3.- En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

#### Artículo 7.12.9.

##### Patios.

1.- Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la presente normativa.

2.- Se permiten los patios de manzana, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la presente normativa.

3.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

#### Artículo 7.12.10.

##### Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión máxima para los frentes de manzana en zonas de nuevos desarrollos no superará los sesenta

(60) metros.

#### Artículo 7.12.11.

##### Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, al nivel de fachada o planta si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.



5.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas, salvo que los mismos estuviesen determinados en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente PGOU, o de sus figuras de desarrollo. En todo caso dichos soportales deberán responder a proyectos unitarios sobre frentes de manzana, donde la diferencia de cota entre los extremos de la parcela sobre la que se sitúa la edificación no supere un (1) metro.

6.- El tratamiento de cubierta en las zonas indicadas en la presente normativa como de ocupación obligatoria para un fondo de cinco (5) metros medidos desde la línea de edificación –sectores incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente–, será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe, que en el caso de faldones de longitud, en proyección horizontal, superior a cuatro (4) metros, deberá ser a dos aguas.

7.- En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, con claro predominio del macizo sobre el hueco.

#### Artículo 7.12.12.

##### Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación inquestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

Se atenderá la condición de parcela mínima.

No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.

Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.

Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.



Artículo 7.12.13.

Condiciones particulares de uso.

Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIALVIVIENDAPLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Residencial vivienda unifamiliar, tanto en régimen libre como de protección pública.

Residencial singular (\*).

Terciario comercial (\*).

Terciario de oficinas (\*).

Terciario de espectáculos o centros de reunión (\*).

Terciario garajes.

Institucional privado.

Equipamiento comunitario universitario.

Equipamiento comunitario docente.

Equipamiento comunitario deportivo.

Equipamiento comunitario SIPS.

3.- Para el caso de los sectores afectados por esta calificación incluidos en perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, los usos permitidos señalados con el símbolo (\*) en el número 2 de este mismo artículo, sólo podrán implantarse sobre edificios pertenecientes al catálogo del presente PGOU que cuenten con Niveles 1, 2 o 3 de protección asignados por el presente documento, y siempre que la implantación de dichos usos no supongan deterioro o menoscabo de los valores que hacen acreedores de la protección a dichos inmuebles .

4.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

#### CONDICIONES DERIVADAS DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

Artículo 1.

Cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras viarias no vulneren las servidumbres y sin perjuicio, en su caso, de las competencias del Ministerio de Defensa en relación con la Base Aérea de "Armillas" (Granada).



## ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

### 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DEL SECTOR

Los objetivos del estudio económico financiero es establecer la programación y evaluación de los proyectos de inversión pública, centrándose en la satisfacción colectiva o pública de la población.

Este debe contener:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, para el suelo urbano y urbanizable.
- La determinación del carácter público y privado de las inversiones a realizar para la ejecución de tales obras, concretando los organismos públicos que sumen dicha inversión.

Ciertamente en el caso que nos ocupa no existen costos de urbanización, la vialidad circundante está perfecta y completamente urbanizada, por lo que los únicos trabajos a realizar son los correspondientes a las acometidas de los diversos servicios, como son el saneamiento de fecales y pluviales, la de agua potable, la energía eléctrica y las telecomunicaciones, que son trabajos vinculados expresamente a la edificación. Tampoco existen indemnizaciones a propietarios del entorno, toda vez que en todos los casos se respetan sus bienes y derechos, y como gastos de redacción de la documentación técnica o jurídica que pueda repercutir en terceros, por lo que para la estimación se tendrá en cuenta, por un lado, el costo de redacción de documentos, así como su tramitación, gastos de demolición, y tasas y licencias así como su construcción

#### Coste de las obras ordinarias de urbanización

URBANIZACIÓN LOCAL Y CONEXIONES EXTERIORES		
URBANIZACIÓN LOCAL	TRABAJOS PREVIOS	2.000,00
	MOVIMIENTOS DE TIERRA	1.500,00
	FIRMES Y PAVIMENTACIONES	2.000,00
	ARQUETAS DE TELECOMUNICACIONES	664,58
	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES ENTERADAS	450,60
	CANALIZACIÓN ENTERRADA CURVABLE	396,00
	CABLE MULTIPOLAR CON AISLAMIENTO	753,00
	ACOMETIDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	753,80
	ARQUETA SIFÓNICA DE SANEAMIENTO	700,00
	COLECTOR ENTERRADO	520,00
	SEÑALIZACIÓN VIARIA	720,00
	CONTROL DE CALIDAD	209,00



	SEGURIDAD Y SALUD		209,00
	GESTIÓN DE RESIDUOS		209,00
TOTAL PEM URBANIZACIÓN LOCAL			11.084,98
1_2 CONEXIONES EXTERIORES	10% PEM LOCAL		1.108,50
TOTAL PEM URBANIZACIÓN LOCAL+ CONEXIONES EXTERIORES			12.193,48
PRESUPUESTO DE CONTRATA	GASTOS GENERALES	13%	1.585,15
	BENEFICIO INDUSTRIAL	6%	731,61
PRESUPUESTO DE CONTRATA DE URBANIZACIÓN			14.510,24

#### Demoliciones

DEMOLICIONES			
DEMOLICIÓN	5500	5,00	27.500,00
TOTAL DE DEMOLICIÓN			27.500,00

#### Redacción de documentos técnicos, gestión

REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS, GESTIÓN		
REDACCIÓN DOCUMENTOS ETC	1- TOPOGRAFÍA	1.500,00
	2-INNOVACIÓN	6.000,00
	3 REDACCION-COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD (5x1000 PEM)	1.000,00
	4- PROYECTO DE DEMOLICIÓN	7.771,50
	5- CONTROL DE CALIDAD	300,00
TOTAL REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS, GESTIÓN, ANUNCIOS, TASAS, IMPUESTOS ETC		10.571,50

#### Anuncios, tasas, impuestos, etc.-

4- GASTOS DE ANUNCIOS, TASAS, IMPUESTOS ETC
---



ANUNCIOS, TASAS E IMPUESTOS, REGISTRO DE LA PROPIEDAD	3.500.000,00
<b>TOTALANUNCIOS, TASAS, IMPUESTOS ETC</b>	<b>3.500,00</b>

### Gastos de construcción

La inversión económica para llevar la innovación y materializar la edificabilidad propuesta se hace realizando un estudio o propuesta de superficies construidas por plantas que se adjunta:

SUPERFICIE PARCELA	3.373,40 m2
EDIFICABILIDAD MAXIMA (4,4)	14.842,96 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE RASANTE	14.842,96 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO RASANTE	6.746,80

Los costes de referencia de la construcción del año 2020 establecen y definen un presupuesto de ejecución material según uso y características, de acuerdo a ello:

-Modulo Base: 550 euros/m2

-Factor Localización: Granada: FL: 1.00

-Factor Tipología: Viviendas Plurifamiliares: FT: 1,10

-Factor Calidad: Viviendas superficie entre 70-130 m2: Fc: 1,00 De acuerdo a ello da un módulo: 605 Euros/m2 para un total de: RESIDENCIAL= 14842,96 X 605 = 8.979.990,80 Euros.

-Construcción Bajo Rasante, Anexa de otros usos en edificios para aparcamientos, garajes, trasteros, locales de instalaciones, etc. se fija un precio de M= Mr. x 0.65 siendo Mr. el modulo resultante del uso proyectado afectado de sus correspondientes factores en este caso: 605 para un total de:

BAJO RASANTE= 6.746,80 x 605 x 0.65= 2.637.449,10 Euros

De acuerdo a ello el Presupuesto de Ejecución Material previsto para el desarrollo de la parcela es de 11.617.439 € corresponde su ejecución a la iniciativa privada, en concreto a los propietarios de la parcela.

### Resumen del estudio económico financiero

PRESUPUESTO DE CONTRATA DE URBANIZACIÓN	14.510,24
DEMOLICIÓN	27.500,00
REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS, GESTIÓN	10.571,50
construcción	11.617.439
<b>TOTAL</b>	<b>11.670.021</b>





**2. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTE EL PROMOTOR O PROMOTORES DE LA URBANIZACIÓN, INDICANDO LOS RECURSOS PROPIOS Y LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN.**

Los promotores de la presente Innovación, disponen de los Medios económicos suficientes para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos en el presente plan.

**3. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN**

A continuación, se desarrolla el Estudio de Viabilidad Económica de la Actuación:

**GASTOS**

Se tienen en cuenta en este apartado la estimación del coste de las posibles obras urbanización, el valor del suelo, el coste de la construcción y la gestión y financiación necesaria para la promoción del conjunto proyectado.

**COSTES DE URBANIZACIÓN Y GESTIÓN**

En resumen, lo gastos derivados de la urbanización y gestión son:

PRESUPUESTO DE CONTRATA DE URBANIZACIÓN	14.510,24
DEMOLICIÓN	27.500,00
REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS, GESTIÓN	10.571,50
TOTAL	52.581,74

**COSTES DE CONSTRUCCIÓN**

COSTE DE CONSTRUCCIÓN	m <sup>2</sup>
TOTAL DE PEM	11.617.439 €

**COSTES DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN:**

COSTES TÉCNICOS ( Honorarios, estudio geotécnico, etc...)	1.200.000
LICENCIAS Y TASAS	800.000
SEGUROS, ESCRITURAS, IMPUESTOS	1.400.000
FINANCIEROS	1.500.000
COMERCIALIZACIÓN	1.200.000
GASTOS ADMINISTRACIÓN PROMOTOR	750.000
OTROS	120.000
6.970.000	



**INGRESOS:**

Los ingresos previstos en el desarrollo de esta unidad provienen de la venta de la edificabilidad correspondiente al único uso de la misma: residencial.

Debido a las condiciones económicas actuales, el grado de desarrollo de las zonas colindantes y la tipología de vivienda mayoritaria, para el cálculo del precio de venta de las viviendas se ha considerado el precio medio las promociones de viviendas que se están realizando en el entorno próximo, así, las muestras analizadas son:

Estimándose una media de 2500 eur/m<sup>2</sup>

INGRESOS			
1- VIVIENDAS	2.500 €/m <sup>2</sup>	14.765,43 m <sup>2</sup>	36.913.575 e

El cuadro siguiente resume todos los datos calculados, estimándose viable la actuación.

VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	
TOTAL INGRESOS	36.913.575
TOTAL GASTOS	18.640.021
suelo	8.268.640,80
BALANCE	10.004.912



## ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Compete a la Memoria de Sostenibilidad Económica, en relación a los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias, evaluar los gastos de la puesta en marcha y la consiguiente prestación de los servicios y equipamientos necesarios resultantes de la misma, y comprobar si son sostenibles por aplicación los ingresos corrientes derivados de la actuación, excediendo los ingresos a los gastos de funcionamiento.

En definitiva, este apartado tiene por objeto cumplir el requisito de evaluar el impacto económico y financiero que tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico previsto en la Innovación con Ordenación Pormenorizada, analizando los costes en relación a la estimación económica de los ingresos.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL) determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica. Así el artículo

15.4 del TRLRHL determina:

Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

*La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

## ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

Como se ha descrito en apartados anteriores el modelo de ordenación propuesto, acomete la ordenación para establecer un uso más adecuado la configuración física y de uso, junto a la correcta integración en el entorno territorial del municipio, logrando mejorar la integración del uso residencial propuesto con los usos residenciales colindantes, entre los cuales el uso actual terciario considerado en el planeamiento general en el Área homogénea, constituye una clara excepción. Es de una dimensión tan notable que no es posible mantener este nodo terciario en esta situación respecto un área estrictamente residencial, y con una clara morfología y red viaria adaptada casi exclusivamente al uso residencial al que se destina e incapaz en su dimensión de acoger el uso terciario.

Entendiendo por tanto que la actuación planteada esta en todo caso y sin ningún tipo de duda a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.



**COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO.**

**EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

El documento no incluye actuaciones urbanizadoras como consecuencia de los nuevos contenidos incorporados, ya que debido a la imposibilidad de cesiones estos se van a materializar con compensación económica. Destacar que se trata de una parcela ya definida en el PGOU como suelo urbano consolidado.

**CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

El documento no incluye en construcción de equipamientos como consecuencia de los nuevos contenidos incorporados, ya que debido a la imposibilidad de cesiones estos se van a materializar con compensación económica. Destacar que se trata de una parcela ya definida en el PGOU como suelo urbano consolidado

**IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS**

**Valoración del mantenimiento, conservación y puesta en marcha y prestación de los servicios.**

No se contempla la ejecución de nuevas infraestructuras ni nuevos servicios, por lo que la ejecución de las previsiones del presente Documento no tiene incidencia negativa alguna en la Hacienda Municipal.

**Determinación de los ingresos que devienen de la actuación**

En este punto, se identifican los ingresos que obtiene la Administración, y que, consecuentemente, compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Entre los ingresos que pueden derivarse del desarrollo del nuevo sector urbanizado, desde la perspectiva de la Administración Local, cabe destacar:

**Operaciones corrientes:**

Impuestos directos (impuestos sobre el capital, actividades económicas, recargos sobre impuestos directos de otras Administraciones).

Impuestos indirectos (recargos sobre impuestos indirectos de otras Administraciones, impuestos indirectos propios, etc).

Tasas y otros ingresos (ventas por patrimonio, tasas por prestación de servicios públicos y realización de actividades administrativas, tasas por utilización privativa de un aprovechamiento especial de dominio público, precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades, precios públicos por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, otros ingresos en donde se englobarían las multas, recargos apremio, intereses de demora, etc).

Ingresos patrimoniales (rentas de bienes inmuebles del sector, el producto de concesiones y aprovechamientos oficiales, etc)

Operaciones de capital (enajenaciones de terrenos, parcelas sobrantes de vía pública, etc.): Esta opción dependerá de la iniciativa del propio Ayuntamiento.

Por todo lo anterior, el desarrollo de la Innovación traerá consigo una serie de beneficios económicos al Ayuntamiento en forma de impuestos, como:

Impuestos de un único pago: Serán aquellos que solamente se abonarán una sola vez.

Licencias de obras e impuesto de construcciones, según ordenanzas fiscales:

Total Viviendas:	148 uds
Licencia media por vivienda:	3.100 €/viv
Ingresos por Licencias de viviendas:	458.800 €
Ingresos por pago único:	458.800 €

Impuestos periódicos: Son aquellos que se abonan periódicamente y repercuten sobre aquellas infraestructuras que necesitan una mayor conservación y mantenimiento:

Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Cuota media anual:	200 € /viv
Ingresos por IBI de viviendas:	29.600 €

Impuesto de Circulación de Vehículos (Se estima 1 vehículo / vivienda).

Cuota media anual:	110 €/vehículo
Ingresos por IC de vehículos:	16.280

Tasa de recogida de basuras:

Cuota media anual:	150 € /viv
Ingresos por tasas basuras:	22.200

Total Ingresos por Impuestos periódicos: 68.080 €/año

De los análisis anteriores se extrae una cifra global de ingresos de 526.880 €/año que como consecuencia de la actuación se genera para la Administración durante los primeros años posteriores a la finalización de las obras de edificación, pero que tras dicho periodo resultará de manera estable en 68.080 €/año



Conclusión. El balance económico.

Atendiendo a estos datos se determina el coste de las infraestructuras y servicios, así como los ingresos que la Hacienda Pública obtiene como consecuencia del desarrollo del sector.

Las cifras resultantes indican un resultado, positivo o negativo, que permite sacar las conclusiones sobre el impacto que la actuación de urbanización tiene sobre la Hacienda de la Administración afectada, y por tanto determinar la sostenibilidad o no de la actuación.

No hay que mantener ningún tipo de servicio urbano o alumbrado público, puesto que se mantiene el ya existente con lo que el total del costo por estos conceptos para el Ayuntamiento es absolutamente nulo. Con todos estos datos se saca la consecuencia de que la intervención urbanística propuesta con la ejecución de la innovación, es sostenible económicamente ya que solo supone el incremento de los ingresos tanto de cobranza única como los anuales.

Para ello se determina el balance de los resultados:

Ingresos estables:	68.080 €/año
Gastos:	0 €/año
Balance:	68.080 €/año

Atendiendo a los parámetros indicados, se puede concluir que el impacto en la Hacienda Pública Local de la actuación es claramente positivo, ya que solo supone el incremento de los ingresos tanto de cobranza única como los anuales





**PLAN DE ETAPAS**

El desarrollo de la actuación propuesta se prevé en una sola etapa, dado la uniformidad del uso, el sistema de actuación la estructura de la propiedad y la dimensión de la parcela afectada.

## RESUMEN EJECUTIVO

En virtud de lo establecido en el Artículo 19.3 de la LOUA, el resumen ejecutivo incluye:

## OBJETIVO Y FINALIDAD

**Ámbito:** Parcela situada en camino de Ronda nº 187 (según consulta catastral) del término municipal de Granada.

**Objeto:** Modificación del Planeamiento General de Granada, NO ESTRUCTURAL.

**Finalidad:** Establecer y adjudicar a la parcela objeto la altura y edificabilidad de la que carece por omisión en el PGOU vigente, adecuándose al uso mayoritario en las parcelas colindantes que definen la manzana donde se posiciona.

De acuerdo con el artículo 27 de la LOUA, la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento supondrá la extinción de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.

## DETERMINACIONES

a) Adaptar la parcela objeto a un aumento de edificabilidad y un cambio de uso de terciario a Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada (Uso mayoritario en las parcelas colindantes que definen la manzana donde se posiciona).

b) Constituir las cesiones y su equivalencia en metálico como medidas compensatorias, estableciéndose 276,62 m<sup>2</sup> de sistemas locales, y 421,03 para aprovechamiento lucrativo incrementado (10%), además de 3.959,36 m<sup>2</sup> para sistemas generales.

## PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO

PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO DE ESTADO ACTUAL

PLANO PLANEAMIENTO MODIFICADO







EMPLAZAMIENTO. E:1/5.000

PROPUESTA DE INNOVACION NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MOFIDICACION PUNTUAL DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA "CAMINO DE RONDA 187"

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA: VARIAS

FECHA: FEBRERO 2024

PROMOTOR:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



SITUACIÓN. E:1/30.000

Código seguro de verificación: **PSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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 MARCELO ILDEFONSO

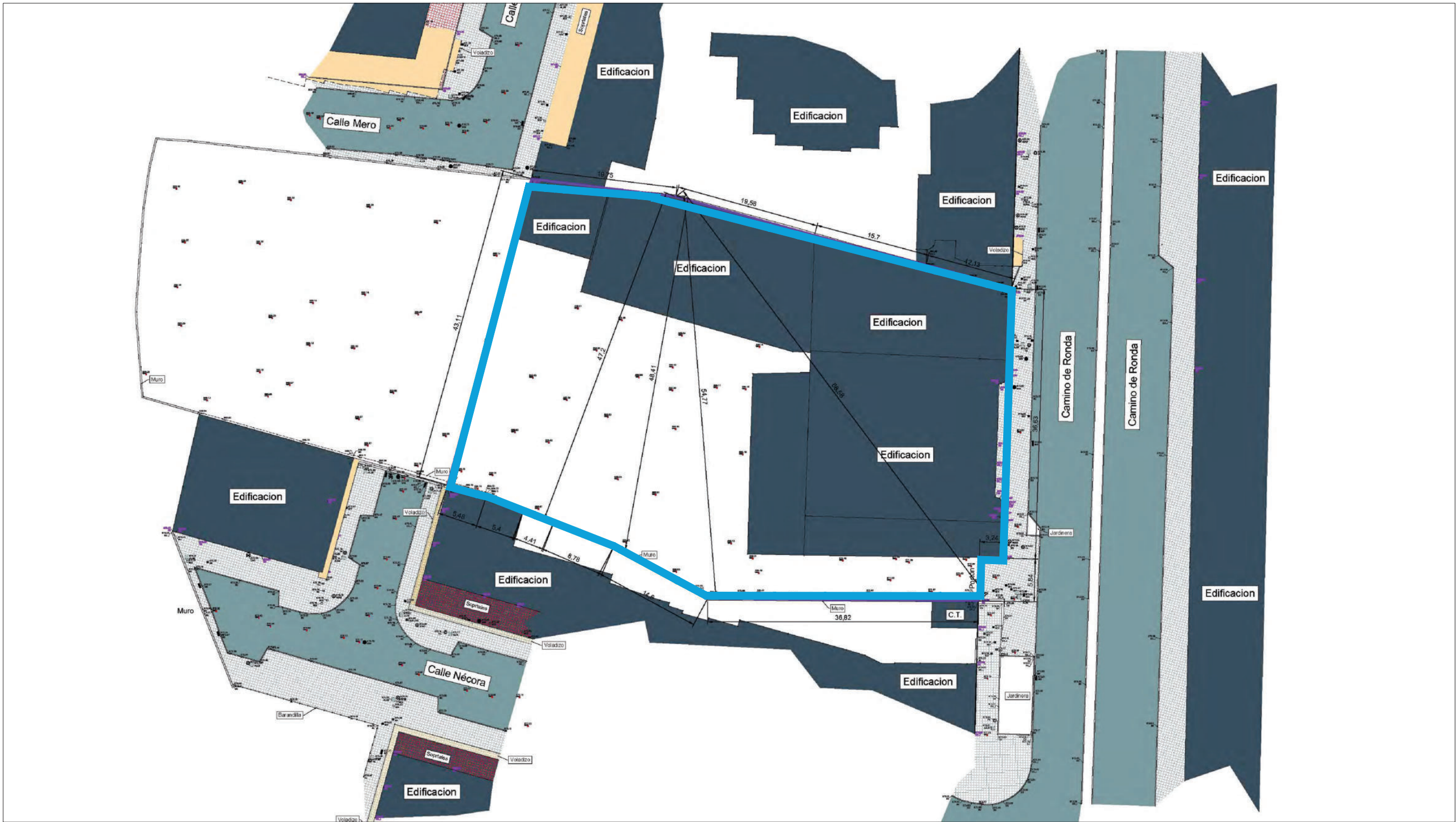
/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma digital







ÁMBITO DE INNOVACIÓN.  
Sup. según topográfico: 3.373,40 m²

PROPUESTA DE INNOVACION NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MOFIDICACION PUNTUAL  
DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA "CAMINO DE RONDA 187"

TOPOGRÁFICO/ESTADO ACTUAL

ESCALA: 1:500

FECHA: FEBRERO 2024

PROMOTOR:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



Código seguro de verificación: F51CQ1CQ1FQH09R1ER3

La 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 MANUEL PETE ILDEFONSO

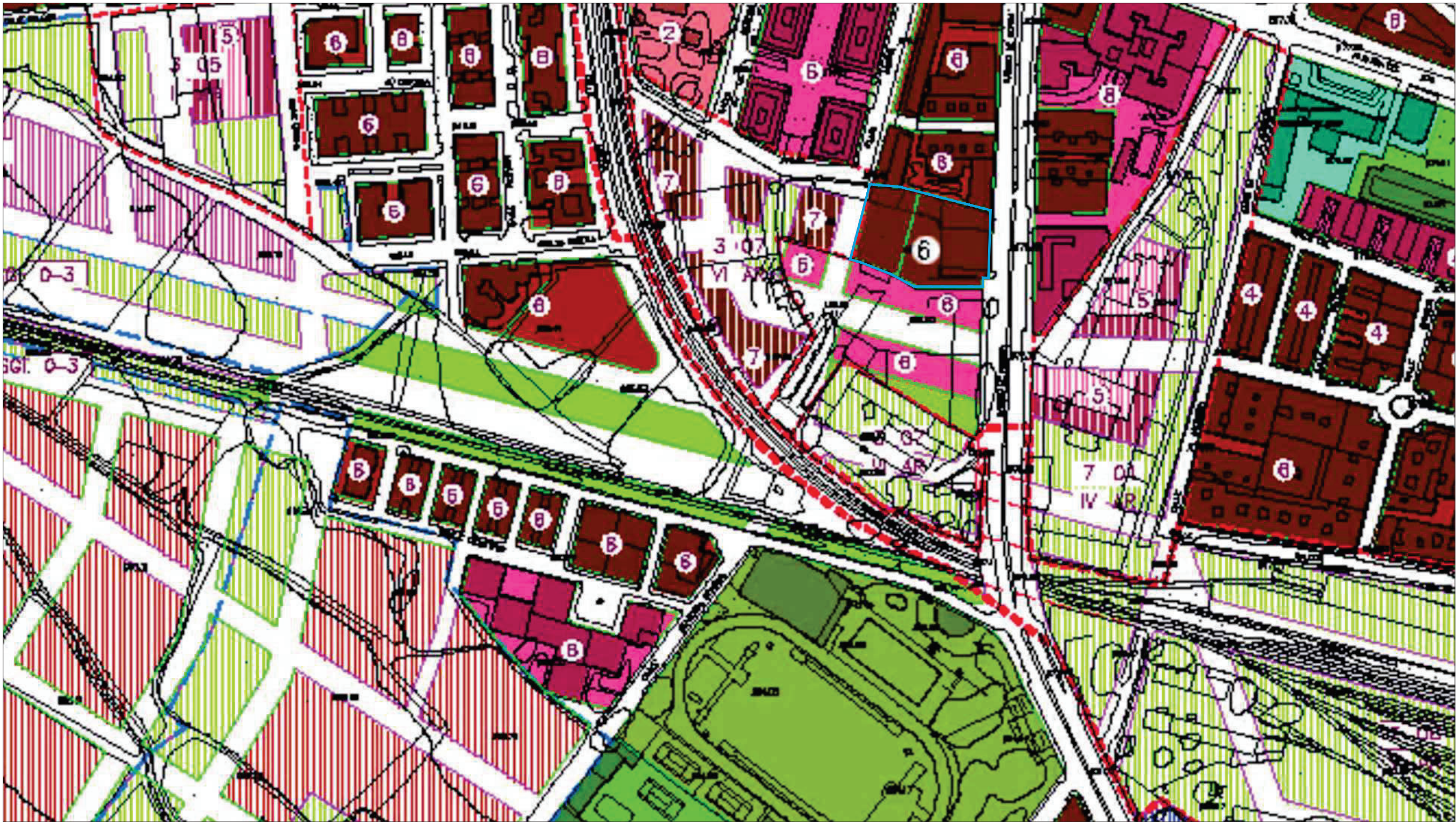
/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma digital







PROPUESTA DE INNOVACION NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MOFIDICACION PUNTUAL  
DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA "CAMINO DE RONDA 187"

PLANEAMIENTO MODIFICADO

ESCALA: 1:2.000

FECHA: FEBRERO 2024

PROMOTOR:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



- |  |   |
|--|---|
|  | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA<br>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES<br>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA<br>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS<br>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA<br>RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA<br>RESIDENCIAL SINGULAR<br>INDUSTRIAL EN MANZANA<br>INDUSTRIAL AISLADA<br>TERCIARIO<br>INDUSTRIAL PRIVADO<br>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS |
|--|---|

Código seguro de verificación: **PSICQICQIFQH09R1ERE3**

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

Firmado por

COBO MARCELO ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma digital





ANEXOS

I. CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD ACTUAL DEFINIDA PARA LA PARCELA DE ACUERDO AL ART. 59.5 LOUA E INSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS.

Se adjunta cuadro resumen del estudio del Área homogénea para establecer la Edificabilidad actual de la parcela de acuerdo al Art. 59.5 de la LOUA e Instrucciones Complementarias, para ello se analizan y describen todas las parcelas dentro del Área homogénea con uso mayoritario (Residencial) estableciendo su superficie de parcela, la altura máxima, la clasificación y la Edificabilidad que le asigna el PGOU vigente para obtener el valor medio a asignar a la parcela objeto del presente documento.

Para calcular la media de la edificabilidad se han tenido en cuenta todas las parcelas incluidas en la zona de suelo urbano calificadas por el PGOU como residenciales (incluida la resultante de la innovación aprobada con fecha 25 de junio de 2010 y publicada en el BOP n.º 182 de 22 de septiembre de 2010 en la parcela con referencia catastral 5663304); se ha calculado la edificabilidad (m2t) en cada una de ellas multiplicando la superficie que poseen (m2s) por el coeficiente de edificabilidad establecido por el PGOU en función de su calificación pormenorizada y su altura (número de plantas); y se ha obtenido la edificabilidad media (m2t/m2s) en el ámbito dividiendo la edificabilidad total (m2t) entre la superficie total (m2s) con uso residencial.

Ref. Catastral	Superficie (m²)	Núm. plantas	Calificación	Coef. Edif. (m²t/m²s)	Edificabilidad (m²t)
5460017	1.594,85	6	RPBA	3,00	4.784,55
5460014	1.428,24	6	RPBA	3,00	4.284,72
5460023	471,58	6	RPBA	3,00	1.414,74
5460011/12/05	2.315,27	6	RPMC	4,40	10.187,20
5460010/09/08/0					
5	3.663,11	6	RPMC	4,40	16.117,70
5461401	7.511,43	6	RPBA	3,00	22.534,30
5461701	5.799,76	2	RS	1,00	5.799,76
5463010/05/04/0					
3/02	2.111,18	4	RPMC	3,20	6.755,76
5660002/04	8.898,18	8	RPBA	3,80	33.813,08
5660005/06/07	2.318,78	8	RPMC	4,80	11.130,16
5660001	939,93	8	RPMC	4,80	4.511,65
5860005-19	4.315,45	4	RPBA	2,00	8.630,91
5860004	382,37	6	RPMC	4,40	1.682,42
5961703	1.586,29	4	RPMC	3,20	5.076,13
5861601	3.033,65	6	RPMC	4,40	13.348,05
5761801/02	8.478,10	8	RPBA	3,80	32.216,77
5662201/02	11.706,88	6	RPPM	3,00	35.120,63
5662701/03/04/0					
5	1.442,74	6	RPBA	3,00	4.328,21
5662702	629,66	6	RPBA	3,00	1.888,98
5663303/06	4.160,35	6	RPBA	3,00	12.481,05
5663305	2.018,09	6	RPBA	3,00	6.054,27
5663301/02/07	4.038,39	6	RPBA	3,00	12.115,16
5865036	3.151,35	6	RPBA	3,00	9.454,05
5463007	2.113,13	4	RPBA	2,00	4.226,27
5564001-03	6.017,72	6	RPBA	3,00	18.053,15
5663304	2.125,00	7	RPMP	2,59	5.500,00



Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma digital





92.251,48

291.509,69

RPMC: residencial plurifamiliar en manzana cerrada

RPPM: residencial plurifamiliar en patio de manzana

RPBA: residencial plurifamiliar en bloque abierto

RPMP: residencial plurifamiliar en manzana cerrada con patio de manzana

RS: residencial singular

Se ha considerado que las parcelas calificadas con el uso pormenorizado de residencial plurifamiliar en patio de manzana, residencial plurifamiliar en manzana cerrada con patio de manzana y residencial singular, calificaciones que no vienen reflejadas en el cuadro de coeficientes de ponderación, poseen todas ellas el mismo coeficiente de ponderación que las calificadas con el uso pormenorizado de residencial plurifamiliar en manzana cerrada y bloque abierto (destacar que todos los usos residenciales plurifamiliares son compatibles con el residencial singular).

De acuerdo a ello se estiman los valores siguientes:

**-Superficie Total de suelo uso residencial: 92.251,48 m<sup>2</sup>**

**-Edificabilidad Total zona de suelo urbano homogénea asignada PGOU: 291.509,69 m<sup>2</sup>**

De acuerdo a ello se obtiene una edificabilidad media asignada por el PGOU de:

Edificabilidad:  $291.509,69 / 92.251,48 = 3,1519 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2 \text{ s}$

(A efectos de cálculo de incremento de aprovechamiento)

Siendo este valor el fijado para asignarle la edificabilidad actual a la parcela objeto de la presente Innovación del PGOU de acuerdo al Art. 59.5 de la LOUA e Instrucciones Complementarias.

En este sentido es de aplicación el artículo 59.5 de la LOUA, "5. Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada"

Si bien es cierto que por aplicación de dicho artículo la edificabilidad preexistente es de 3,1519m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, bajo ninguna circunstancia se puede considerar como edificabilidad máxima definida en este suelo. En este sentido, esta edificabilidad se establece única y exclusivamente a efectos de cálculo.



II. RESOLUCIÓN INFORME AMBIENTAL. INNOVACIÓN DEL PGOU EN /CAMINO DE RONDA 183.  
EXPEDIENTE EAE/2131/2020.

Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 54 de 74



INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO  
INNOVACIÓN DEL PGOU DE GRANADA EN CAMINO DE RONDA, NÚMERO183  
EXPEDIENTE EAE/2131/2020

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

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

## 1. MARCO NORMATIVO

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

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

Conforme a lo establecido en el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto 3/2020, de 3 de septiembre, corresponde a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente. De conformidad con el artículo 7.1 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, y lo previsto en el artículo 2.3 del Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, modificado por el Decreto 114/2020, de 8 de septiembre, así como en la Disposición Adicional Octava del Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, esta Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible es el órgano ambiental competente para la instrucción y resolución de procedimientos en la provincia de Granada, correspondiéndole a esta Delegación Territorial la formulación del informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

## 2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### 2.1. Objeto del instrumento de planeamiento urbanístico

La Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Granada en Camino de Ronda, número 183, antigua ubicación del concesionario de BMW, se posiciona en el Área homogénea de usos Globales 01 del PGOU, siendo su uso originario industrial-comercial. El uso actual de la parcela urbana directa es de Terciario

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	30/09/2020	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	640xu986PFIRMAcjqLzIj8miWpuec	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 55 de 74



Comercial compatible con Residencial Singular (uso hotelero, residencia de personas mayores, residencia de estudiantes, etc.), Institucional Privado, Equipamiento Comunitario Universitario, etc.

Dicha parcela tiene una superficie neta de 3.373,40 m<sup>2</sup>, linda al norte y sur con edificaciones residenciales, al Este con la Calle Camino de Ronda (vía principal arterial dentro del municipio) y al Oeste con una unidad de ejecución, la UE 3.07 Villa Pineda, que es la responsable de ejecutar la calle posterior que delimita la parcela objeto de la presente Innovación. El uso actual predominante entre los inmuebles colindantes a la parcela objeto del presente documento es Residencial Plurifamiliar Manzana cerrada. Se estima que en el Área homogénea de la actuación hay una superficie construida computable a efectos de edificabilidad de 499.724 m<sup>2</sup>.

El documento indica que el ámbito de la actuación es muy específico y no afecta a otras zonas adyacentes ni a ningún parámetro de ordenación estructural, ni tiene incidencia en la densidad poblacional. Valora que con la propuesta se recuperará el edificio actualmente en desuso.

Los objetivos de desarrollo recogidos por la propuesta son la mejora de la ordenación del ámbito, adecuando el uso al entorno, que es incapaz de asumir las afecciones propias del uso terciario de esta entidad. También incluye la contribución al cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad respecto al consumo de recursos, la movilidad y la calidad del aire.

La Innovación argumenta que el PGOU no define o ha omitido el número de plantas que tiene asignado el solar objeto del presente documento, siendo necesario proceder a la realización de la misma para asignarle al mismo el derecho a la altura predominante en la manzana del que carece y terminar con los inconvenientes generados por la clasificación actual de dicho solar (Terciario) y estado del inmueble con un edificio abandonado en proceso de deterioro dada su actual situación de desuso, generando incidencia negativa en el entorno, deterioro y pérdida de imagen urbana, e incompatibilidad de usos que generan infinitud de molestias sobre los vecinos próximos afectados.

Mediante la alternativa seleccionada, se prevé un incremento de 148 viviendas y un incremento de 371 habitantes en suelo urbano. El documento sostiene que el modelo de ordenación propuesto acomete la ordenación para establecer una calificación más adecuada a la configuración física y de uso, junto a la correcta integración en el entorno territorial del municipio.

## 2.2. Estudio de Alternativas

### Alternativa 0 de no actuación

La alternativa cero consiste en el mantenimiento de la ordenación actual, planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Granada, que está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente con fecha de 9 de febrero de 2001. La adaptación parcial del PGOU a la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se aprobó definitivamente el 27 de febrero de 2009.

El documento descarta la selección de esta alternativa al estimar que no supone una solución urbanística adecuada, basándose en los siguientes motivos:

- El edificio mantendría su actual proceso de deterioro, dado su vigente situación de desuso. Además mantendría la situación de edificio vacío, dado que valora que su uso no es viable para la zona en la que se ubica, lo que llevaría aparejada una incidencia negativa en el entorno, el deterioro de la imagen urbana y la pérdida del bien.



C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	30/09/2020	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	640xu986PFIRMAcjqLzZIj8miWpuec	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 56 de 74



- La diferencia de altura existente entre el edificio que se posiciona actualmente en la parcela (2 alturas) y las colindantes (6 alturas) afecta en gran medida a la coherencia e integridad espacial del elemento y al lenguaje compositivo y volumétrico de la parcela en inmuebles colindantes, además está generando medianeras vistas y espacios deteriorados.
- La no actuación implicaría que el edificio siguiera con la ausencia en la definición de características urbanísticas de altura y edificabilidad de la que carece, creando un grave perjuicio sobre el propietario con respecto al resto de parcelas definidas en el Área Homogénea.

**Alternativa 1.** Adecuación de las alturas al predominante en la manzana (6 plantas) pero manteniendo el uso terciario.

El documento valora que esta alternativa no supone una solución urbanística adecuada sobre la base de los siguientes argumentos:

- Mantendría la incoherencia de esta tipología actual (Terciario) con el entorno más próximo, eminentemente residencial, la mayor incidencia negativa sobre la movilidad y el tráfico rodado de los usos terciarios respecto los residenciales, y por tanto el aumento de los patrones de consumo energético y emisiones a la atmósfera.
- Mantendría los inconvenientes que actualmente están produciendo la mezcla de calificaciones del suelo generada al adosar el uso Terciario-Industrial (en dicho inmueble se posicionaba el antiguo concesionario de la BMW con zona de taller) a edificios residenciales, provocando ruidos elevados, gases, desperfectos en acerados, problemas medioambientales derivados de la gestión de los residuos, etc. que sostiene que han estado produciendo infinitud de molestias a los inmuebles colindantes.
- El uso terciario y sus dimensiones una vez reconocida la edificabilidad son tan notables que considera que no es posible mantener este nodo terciario en esta situación respecto un área estrictamente residencial, y con una clara morfología y red viaria adaptada casi exclusivamente al uso residencial al que se destina e incapaz en su dimensión de acoger este uso. Estima que todo ello ahondaría en el mantenimiento de un área residual de carácter terciario dentro del Área Homogénea afectada y en el municipio de Granada.
- Desde el punto de vista acústico dicho uso no se adapta a la zonificación acústica en la que se posiciona presentando incoherencias y graves inconvenientes en el Área de sensibilidad acústica.
- El impacto poblacional que supone el uso terciario es mucho mayor que el residencial previsto en la Alternativa 2, con el uso residencial propuesto se estiman 371 habitantes (2.5 personas por hogar) muy inferior a la estimación del uso terciario (800-1000 personas).

**Alternativa 2.** Adecuación de las alturas al predominante en la manzana (6 plantas) y del uso al predominante entre los colindantes en la manzana (Residencial Plurifamiliar manzana Cerrada).

Se selecciona esta alternativa al considerar el documento que:

- Mejora la integración del uso residencial propuesto con los usos residenciales colindantes, entre los cuales el uso actual terciario considerado en el planeamiento general en el Área homogénea, constituye una clara excepción. Es de una dimensión tan notable que no es posible mantener este nodo terciario en esta situación respecto un área estrictamente residencial, y con una clara morfología y red viaria adaptada casi exclusivamente al uso residencial al que se destina e incapaz en su dimensión de acoger el uso terciario.
- La ordenación resultante sirve, a criterios de racionalidad, en el diseño de los espacios habitables y de sus usos, las necesidades de servicios y las perspectivas de desarrollo del entorno inmediato. Y con

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	30/09/2020	PÁGINA 3/10
VERIFICACIÓN	640xu986PFIRMAcjqLzZIj8miWpuec	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 57 de 74



objetividad, a los intereses generales de los ciudadanos de Granada y de aquellos que formarán parte de esta área homogénea.

- El uso residencial se adapta mejor a las condiciones físicas de la parcela existente y a la edificabilidad asignada, y al mantenimiento de una baja ocupación del suelo.
- Destaca que la Innovación prevista no afecta a los usos, densidades y edificabilidades globales del municipio quedando todos los parámetros por debajo de los previstos para el Área homogénea afectada.
- Se establece una mejor coherencia e integración espacial con la ordenación prevista en continuidad territorial, colindando con tipologías edificatorias de similares características al contemplado en la presente modificación, lo permite establecer una continuidad físico-espacial.
- Mejora de la movilidad y del tráfico vehicular, ya que el uso residencial, para la misma superficie construida, tiene una demanda menor de viajes. Esto considera que se traducirá en un menor impacto sobre el municipio, cuya morfología acusaría muy negativamente los viajes propios del uso terciario, y las indeseables ocupaciones de viario del entorno por la alta afluencia vehicular.
- Se estima que la sustancial disminución del número de viajes implica una mejora de las condiciones ambientales, pues entre otros, se reducirían las emisiones a la atmósfera.
- Recoge que con la alternativa se concreta un compromiso a largo plazo de fomento y seguimiento para su monitorización de movilidad sostenible, con una apuesta por la implementación del transporte público.

### 3. TRAMITACIÓN

La Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada en Camino de Ronda, número 183, se corresponde con los instrumentos de planeamiento urbanístico recogidos en el artículo 40.3. de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, estando sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Conforme a lo previsto en el artículo 40.6.a) la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, con fecha de 10 de enero de 2020, se recibe documentación aportada por el Ayuntamiento de Granada, para inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, que se completa con fecha de 29 de abril.

Analizada la documentación aportada, y según prevé el artículo 40.6.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial emitió, con fecha de 14 de mayo de 2020, Resolución de admisión a trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

RELACIÓN DE CONSULTADOS	Fecha respuestas recibidas
Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo	-
Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio	24/07/2020, 17/07/2020 y 31/07/2020
Delegación Territorial de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local	13/07/2020
Delegación Territorial de Salud y Familias	09/07/2020
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	-
Ecologistas en Acción	-



C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	30/09/2020	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	640xu986PFIRMacjqLzZIj8miWpuec	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma digital



Pag. 58 de 74





Conforme a artículo 39.2 y 40.6.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con fecha de 3 de junio de 2020, se requieren informes y se efectúan consultas, para que, en el plazo de 45 días, se pronuncien sobre la propuesta de instrumento de planeamiento. Se remite copia de los informes recibidos al Ayuntamiento.

Concluido el trámite de consultas, de acuerdo con el artículo 40.6.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, procede formular informe ambiental estratégico y su remisión al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

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

La alternativa seleccionada no afecta de modo directo a terrenos forestales, montes públicos o espacios protegidos. Tampoco se prevén afecciones negativas de consideración al suelo, paisaje o a la fauna o flora de especial interés.

##### Evaluación de Impacto en la Salud

El informe de la Dirección General de Salud Pública, de fecha de 9 de julio de 2020, estima que puede continuarse con la tramitación del expediente de evaluación ambiental estratégica. No obstante, recoge que se trasladará la Administración promotora su informe, en el que se recogen orientaciones y recomendaciones básicas para redactar documentos en los que se valoren impactos de la salud de instrumentos de planeamiento urbanístico.

##### Vías Pecuarias

El informe del Departamento de vías pecuarias, de fecha de 5 de junio de 2020, recoge que la actuación no afectará a ninguna vía pecuaria clasificada, considerando que la Clasificación de Granada, aprobada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 132, de 16 de noviembre del año 2000, no incluye el tramo de la vía pecuaria denominada Cañada Real de la Trashumancia que discurre por el ámbito de la actuación.

##### Dominio Público Hidráulico

Para la aprobación definitiva deberá obtenerse informe favorable, regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, donde se recoge el contenido y tramitación del informe vinculante realizado por la Administración Hidráulica Andaluza en los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre los aspectos de su competencia, como son prevención de riesgos de inundaciones, infraestructuras del ciclo integral del agua, abastecimiento, saneamiento y depuración. Este informe será emitido tras la Aprobación Inicial del documento.

La respuesta a las consultas del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, de fecha de 30 de junio de 2020, informa favorablemente la propuesta indicando que debido a la naturaleza del documento de planeamiento, no resulta necesaria la previsión de nuevas infraestructuras del ciclo integral del agua. Recoge que al tratarse de una parcela situada y definida como suelo urbano consolidado dispone de infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento. No obstante, realiza las siguientes indicaciones:

- Se debe optimizar el consumo de agua con redes separativas de pluviales y saneamiento.
- Se debe favorecer la infiltración natural del agua de lluvia para favorecer su retorno natural al medio.
- La ordenación pormenorizada trabajará para reducir la impermeabilización del suelo en los procesos urbanísticos, recomendando el ajardinamiento de cubiertas y creando estanques y acumuladores de agua de lluvia.

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot@juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	30/09/2020	PÁGINA 5/10
VERIFICACIÓN	640xu986PFIRMACjqLzIJ8miWpuec	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 59 de 74





- En cualquier caso, se deben garantizar un suministro y depuración suficientes que cumplan con las condiciones marcadas en la legislación vigente, con las medidas correctoras necesarias en el Proyecto técnico posterior.

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

## Urbanismo

El informe del Servicio de Urbanismo, de fecha de 31 de julio de 2020, que se remite al Ayuntamiento, solicita una serie de subsanaciones en relación con las medidas compensatorias, la implementación o mejora de Sistemas Generales, el contenido documental, la ficha de planeamiento, actuaciones de dotación, cesiones, ...

## Contaminación atmosférica, lumínica, acústica y por vibraciones

La regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE).

El Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía que, en su artículo 25 sobre planes y programas establece que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, la planificación territorial, los planes y actuaciones con incidencia territorial, así como el planeamiento urbanístico, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución.

El estudio acústico aportado por el Ayuntamiento, de fecha de 31 de marzo de 2020 y elaborado por SGS con Referencia 949-279586, en su apartado de conclusiones sobre la valoración del impacto acústico, recoge que "Tal y como se puede comprobar de los datos obtenidos en el modelo de cálculo, se obtiene a nivel teórico que, sin la ejecución de ninguna medida correctora, se cumplirán los objetivos de calidad acústica para todos los periodos evaluados (Tabla I del Decreto 6/2012 Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía)."

Debe considerarse que el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en su Título III "Normas de Calidad Acústica", aborda en el Capítulo I, dedicado a los Objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las edificaciones, y más concretamente en el apartado 2 del artículo 2, para la verificación acústica de las edificaciones, una regulación que establece: "se considerará que una edificación es conforme con las exigencias acústicas derivadas de la aplicación de objetivos de calidad acústica, al espacio interior de las edificaciones", cuando se cumplan las exigencias acústicas básicas impuestas por el Código Técnico de la Edificación y por el documento básico

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	30/09/2020	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	640xu986PFIRMACjqLzIJ8miWpuec	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 60 de 74



“DB-HR Protección frente al ruido”, mientras que en su apartado 3 trata del sistema de verificación acústica de las edificaciones, para la obtención de la licencia de primera ocupación de los edificios, en el que se exige el cumplimiento de lo establecido en el Código Técnico de la Edificación mediante un estudio acústico ajustado a las normas establecidas en la reseñada con anterioridad Instrucción Técnica IT.5 del reiterado Reglamento. Esta instrucción técnica “IT.5 Estudio del cumplimiento del DB-HR del ruido del Código Técnico de la Edificación”, reitera la obligación de presentar un informe de ensayos acústicos “Junto a la documentación que deba presentarse a los efectos de obtener la licencia de primera ocupación de un edificio...”, que justifique que se cumplen “in situ” con los aislamientos acústicos exigidos por el DB-HR; y además que las instalaciones comunes del edificio no producen niveles sonoros “in situ” superiores a los valores límite establecidos.

En todo caso, y de acuerdo con lo establecido en Instrucción Técnica 3 (IT3) del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (aprobado mediante el Decreto 6/2012, de 17 de enero) una vez concluido el proyecto se deberá desarrollar un programa de medidas “in situ” que permita comprobar que las medidas adoptadas han sido las correctas y no se superan en el régimen operacional de la actividad los valores límite de inmisión de ruido aplicables a actividades establecidos en tabla VII del mencionado Reglamento.

La propuesta se localiza entorno a 100 metros de distancia de la Línea Férrea Moreda – Granada, por lo que en principio no son previsibles impactos negativos de consideración por vibraciones inducidas por el ferrocarril ni se contemplan impactos por esta cuestión en el Documento Ambiental Estratégico. No obstante, el ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará porque se cumplan las prescripciones de la anterior normativa en materia de contaminación lumínica, acústica y vibraciones.

Asimismo, debe considerarse que el 10 de marzo de 2014 se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Granada y Área Metropolitana, que engloba al término municipal de Granada. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, en aquellos municipios cuyo territorio esté incluido en el ámbito de aplicación de un Plan de mejora de la calidad del aire o de un Plan de acción a corto plazo, el contenido de dichos planes será determinante para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio. Si tales instrumentos contradicen o no recogen el contenido de estos planes, tal decisión deberá motivarse y hacerse pública conforme a lo dispuesto en el artículo 16.6 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre. Este plan tiene su origen, entre otros motivos, en la constatación de la elevada contaminación del aire del entorno de la ciudad de Granada por partículas en suspensión. La Innovación deberá considerar en su desarrollo la aplicación del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración de Granada y Área Metropolitana, así como de las alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del Plan de Mejora.

### Suelos contaminados

La Innovación aporta Informe Técnico / Certificado de Análisis Químico en el marco de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, firmado con fecha de 15 de octubre de 2019 por Laboratorios Himalaya. En las cuatro muestras de las catas realizadas a distinta profundidad, para Benceno, Etilenglicol Xilenos mezcla isómeros, 2-butoxietanol, Acetato de etilo y Tolueno se indica que “no se superan los valores límites establecidos”.

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	30/09/2020	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	640xu986PFIRMAcjqLzIJ8miWpucc	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 61 de 74



Asimismo integra determinación cualitativa y cuantitativa del análisis de amianto, del mismo laboratorio y firmado con fecha de 17 de octubre de 2019, que concluye determinado la ausencia de amianto.

Se advierte que conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Territorial. Asimismo, en el desarrollo de la propuesta debe considerarse el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado *Real Decreto 9/2005*, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el *Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas*, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el *Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre*, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

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

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

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

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



C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	30/09/2020	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	640xu986PFIRMACjqLzZIj8miWpuec	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 62 de 74



- e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

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

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

Respecto a las características del plan, acorde a las consultas realizadas no se identifican problemas ambientales significativos relacionados con la Innovación propuesta. No se prevén afecciones indirectas sobre elementos con figuras de protección ambiental, ni resulta significativa la medida en que la modificación puntual establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

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

Respecto a las características de los efectos y del área probablemente afectada, ésta no debe considerarse vulnerable según los criterios del apartado 2.f) del Anexo V y no se estima probable que la propuesta genere efectos significativos sobre los valores naturales. El ámbito territorial de la modificación puntual se encuentra fuera de la Red Natura 2000 y los efectos no tienen carácter transfronterizo.

En el análisis de la documentación se constata la escasa magnitud y alcance espacial de los efectos de la Innovación propuesta, sin que se haya señalado la presencia de afecciones significativas derivadas de su implantación. No obstante, se considera que mediante la aplicación de la legislación sectorial recogida en este informe, se minimizaran los riesgos de impactos ambientales negativos de consideración en el desarrollo de la propuesta.

## 6. CONDICIONADO

La Innovación objeto de este expediente deberá atender a los siguientes requisitos o condiciones:

- Tras la Aprobación Inicial y con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Instrumento de Planeamiento, deberá obtenerse informe favorable, regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	30/09/2020	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	640xu986PFIRMAcjqLzZIj8miWpuec	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 63 de 74



de Andalucía, donde se recoge el contenido y tramitación del informe vinculante realizado por la Administración Hidráulica Andaluza en los instrumentos de planeamiento urbanístico sobre los aspectos de su competencia.

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

## 7. PRONUNCIAMIENTO

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

### DETERMINA

Que la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada en Camino de Ronda, número 183, antigua ubicación del concesionario de BMW, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos y condiciones establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

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

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

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



LA DELEGADA TERRITORIAL  
María José Martín Gómez

C/ Joaquina Eguaras, nº 2.- 18013 GRANADA  
Teléf. 958 14 52 00. Fax. 958 14 52 15  
svpa.gr.cmaot @juntadeandalucia.es

FIRMADO POR	MARIA JOSE MARTIN GOMEZ	30/09/2020	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	64oxu986PFIRMacjqLzIJ8miWpuec	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	

Código seguro de verificación: **FSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

La 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

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 64 de 74





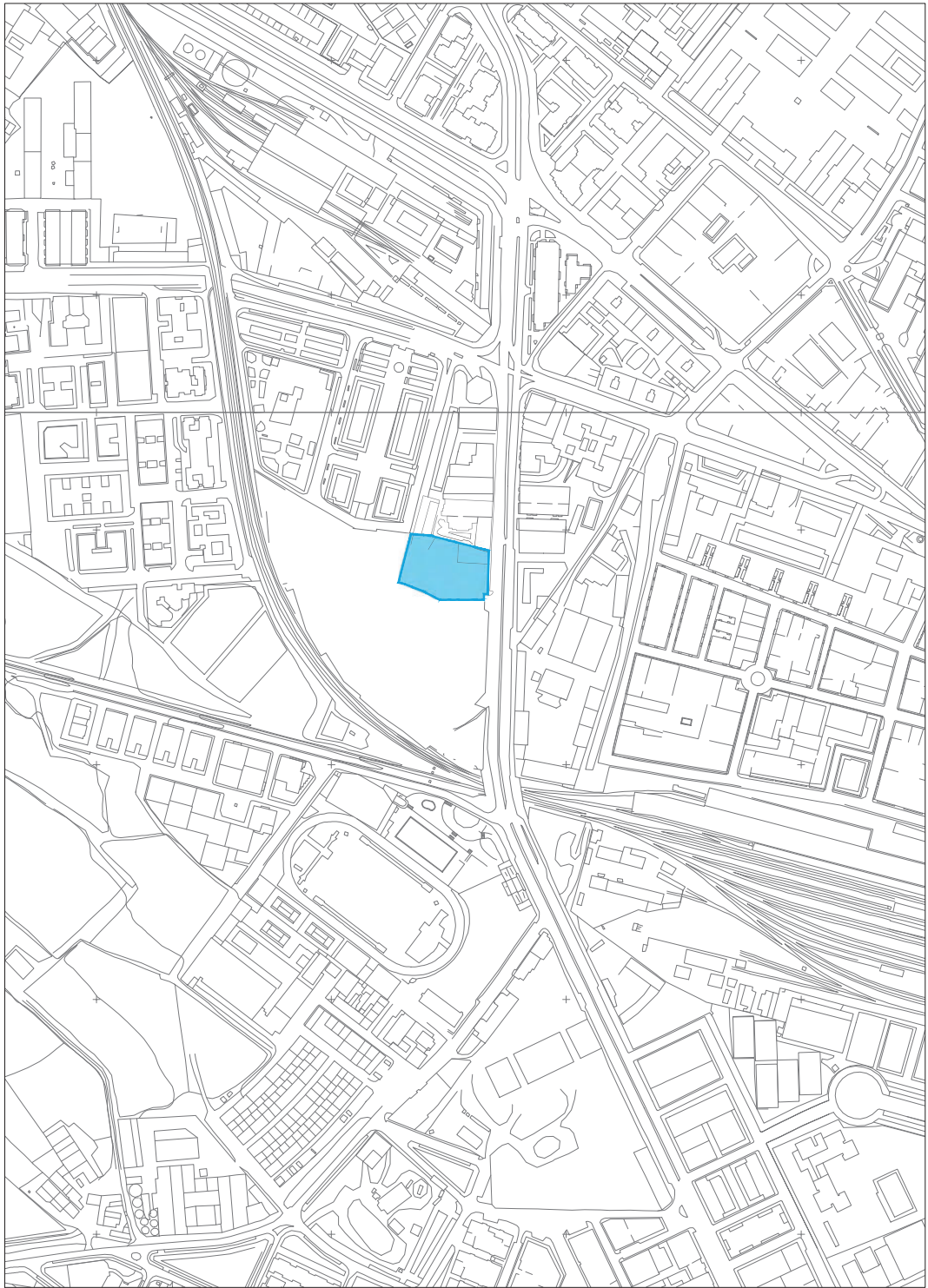
PLANOS

Se incluyen los siguientes planos:

ID	PLANOS
01	SITUACIÓN
02	PLANEAMIENTO VIGENTE
03	TOPOGRAFICO ESTADO ACTUAL
04	ESTADO ACTUAL DETERMINACIONES
05	ESTADO PROPUESTO DETERMINACIONES
06.1	ALINEACIONES P.SÓTANO- P.BAJA
06.2	ALINEACIONES P.PRIMERA- P. SEGUNDA-TERCERA
06.3	ALINEACIONES P.CUARTA-P.QUINTA
07	PLANEAMIENTO MODIFICADO







EMPLAZAMIENTO. E:1/5.000

PROPUESTA DE INNOVACION NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MOFIDICACION PUNTUAL DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA "CAMINO DE RONDA 187"

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ESCALA: VARIAS

FECHA: FEBRERO 2024

PROMOTOR:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



SITUACIÓN. E:1/30.000

Código seguro de verificación: **PSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

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

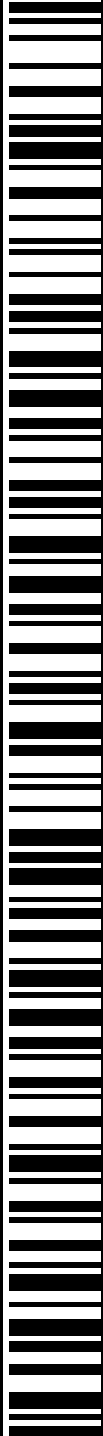
Firmado por

COBO MARCELO ILDEFONSO

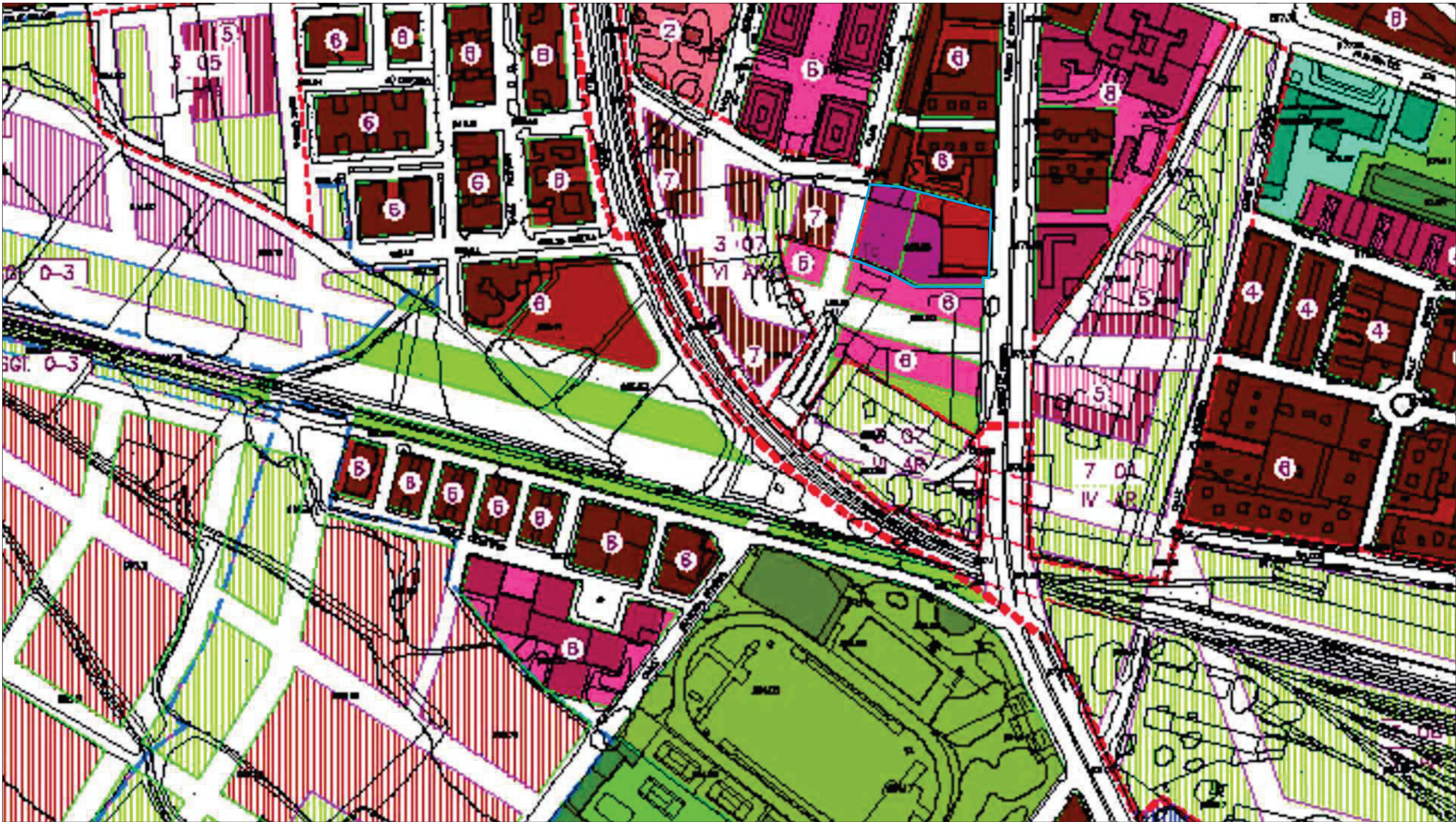
/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma digital







- |  |  |
|--|--|
|  | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA                  |
|  | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES |
|  | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA       |
|  | RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS    |
|  | RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA     |
|  | RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA    |
|  | RESIDENCIAL SINGULAR                             |
|  | INDUSTRIAL EN MANZANA                            |
|  | INDUSTRIAL AISLADA                               |
|  | TERCIARIO  |
|  | INDUSTRIAL PRIVADO                               |
|  | ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS                         |

PROPUESTA DE INNOVACION NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MOFIDICACION PUNTUAL  
DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA "CAMINO DE RONDA 187"

PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA: 1:2.000

FECHA: FEBRERO 2024

PROMOTOR:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



Código seguro de verificación: PSICQ1CQ1FQH09R1ERE3

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

Firmado por

COBO MARCELO ILDEFONSO

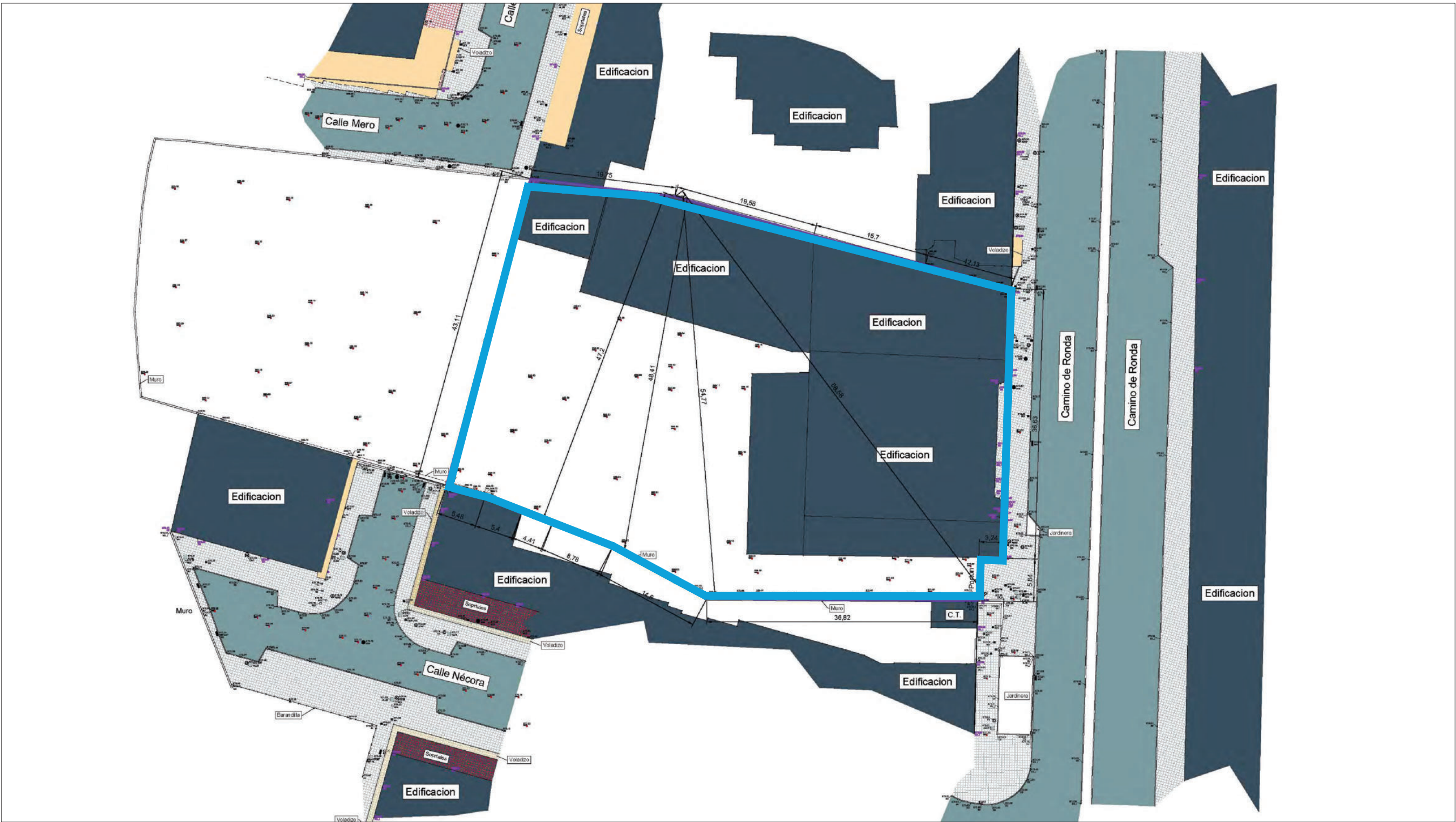
/SECRETARIO/A GENERAL


25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma digital







 ÁMBITO DE INNOVACIÓN.  
Sup. según topográfico: 3.373,40 m<sup>2</sup>

PROPUESTA DE INNOVACION NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MOFIDICACION PUNTUAL  
DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA "CAMINO DE RONDA 187"

TOPOGRÁFICO/ESTADO ACTUAL

ESCALA: 1:500

FECHA: FEBRERO 2024

PROMOTOR:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



03

Código seguro de verificación: **FS1CQ1CQ1FQH09R1ER3**

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

Firmado por

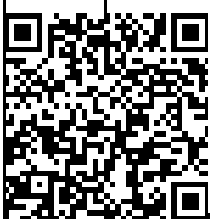
COBO MANUEL PETE ILDEFONSO

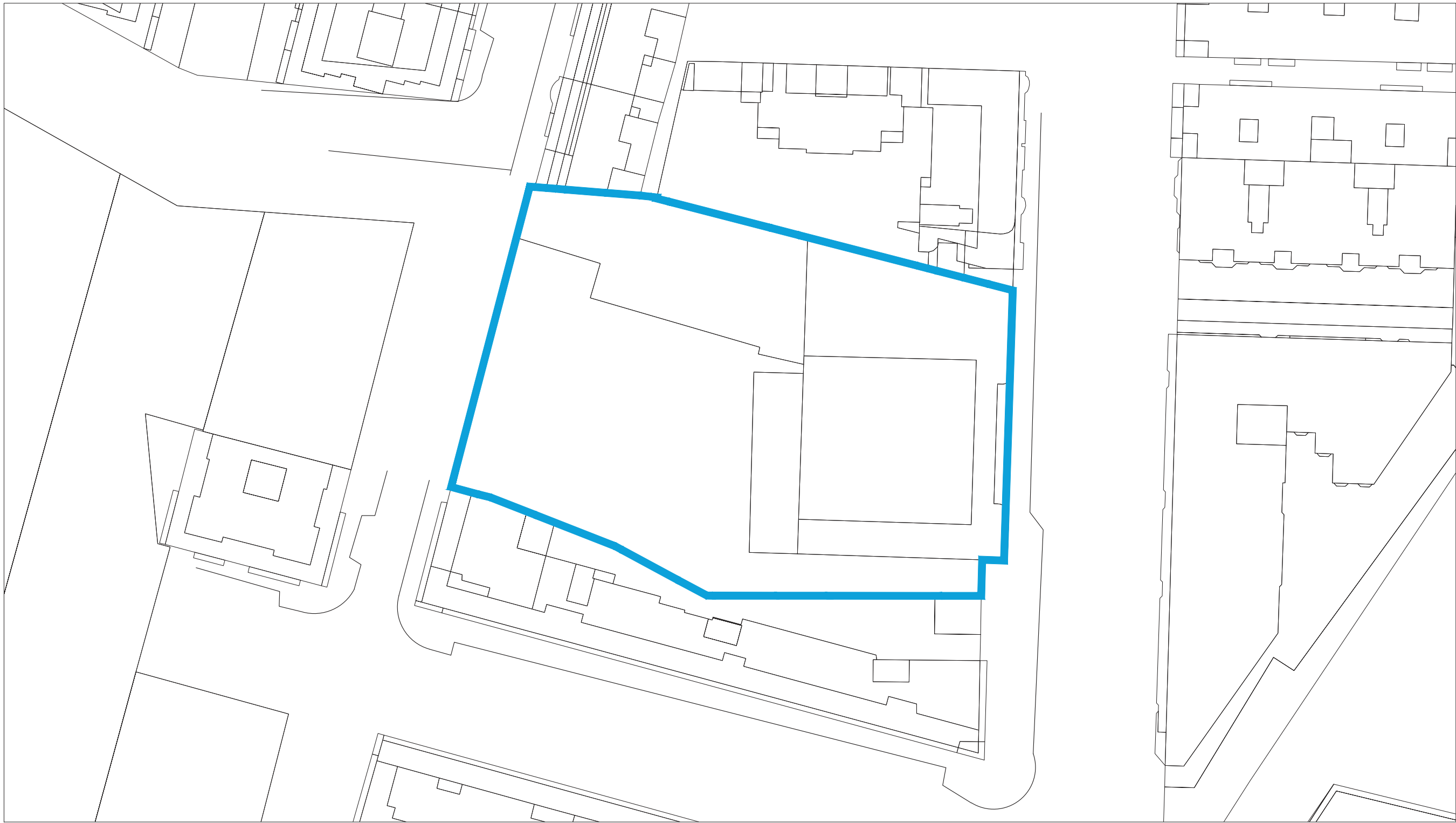
/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital

Pag. 68 de 74





ÁMBITO DE INNOVACIÓN.

Sup. según topográfico: 3.373,40 m<sup>2</sup>

USO EXISTENTE: TERCIARIO/OCIO/COMERCIAL/SINGULAR

SUPERFICIE: 3.373,40 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD: Por aplicación del

artículo 59.5, LOUA la

edificabilidad pre-existente es

10.632,62 m<sup>2</sup>

PROPUESTA DE INNOVACION NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MODIFICACION PUNTUAL  
DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA "CAMINO DE RONDA 187"

ESTADO ACTUAL. DETERMINACIONES

ESCALA: 1:500

FECHA: FEBRERO 2024

PROMOTOR:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



04

Código seguro de verificación: **PSICQ1CQ1FQH09R1ER3**

La 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 MARCELO ILDEFONSO

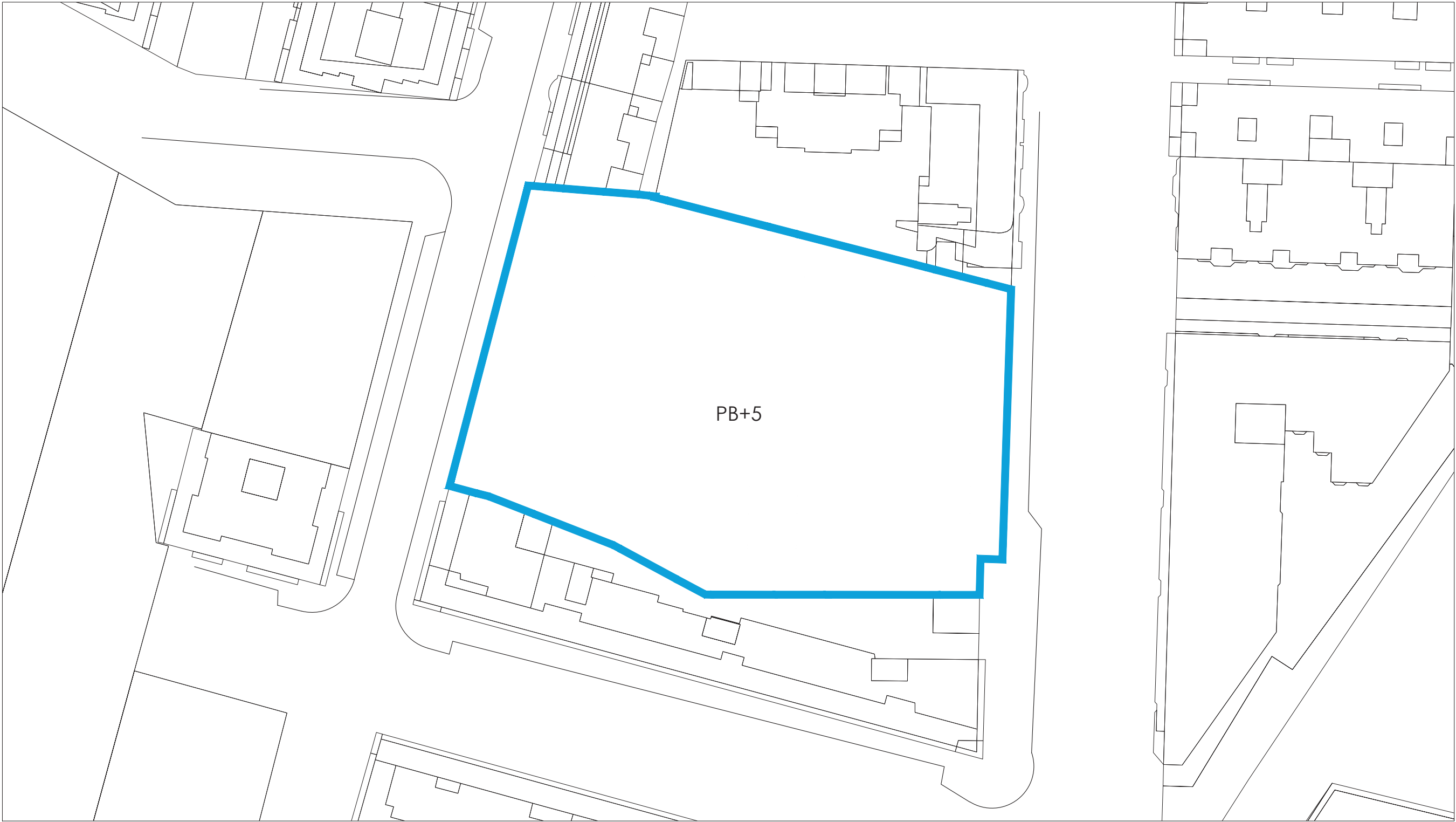
/SECRETARIO/A GENERAL


25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma digital

Pág. 69 de 74





 ÁMBITO DE INNOVACIÓN.  
Sup. según topográfico: 3.373,40 m<sup>2</sup>

USO PROPUESTO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA.  
SUPERFICIE: 3.373,40 m<sup>2</sup>  
COEF. EDIFICABILIDAD: 4,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD: 14.842,96 m<sup>2</sup>

PROPUESTA DE INNOVACION NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MODIFICACION PUNTUAL  
DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA "CAMINO DE RONDA 187"

ESTADO PROPUESTO. DETERMINACIONES

ESCALA: 1:500

FECHA: FEBRERO 2024

PROMOTOR:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



05

Código seguro de verificación: PSICQ1CQ1FQH09R1ERE3

La 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 MARCELO ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

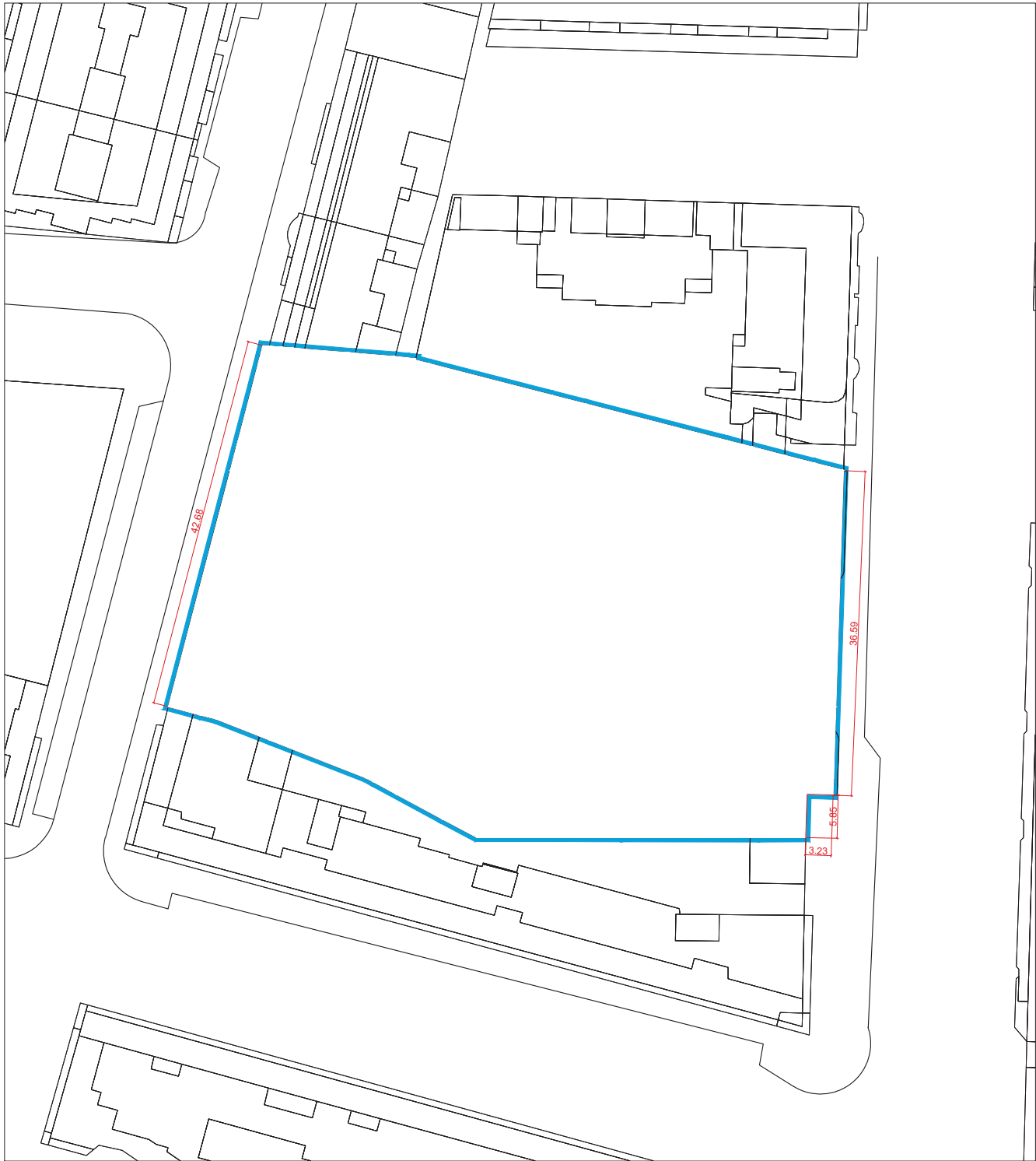
25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma digital

Pag. 70 de 74







ALINEACIÓN PLANTA SÓTANO



ÁMBITO DE INNOVACIÓN.

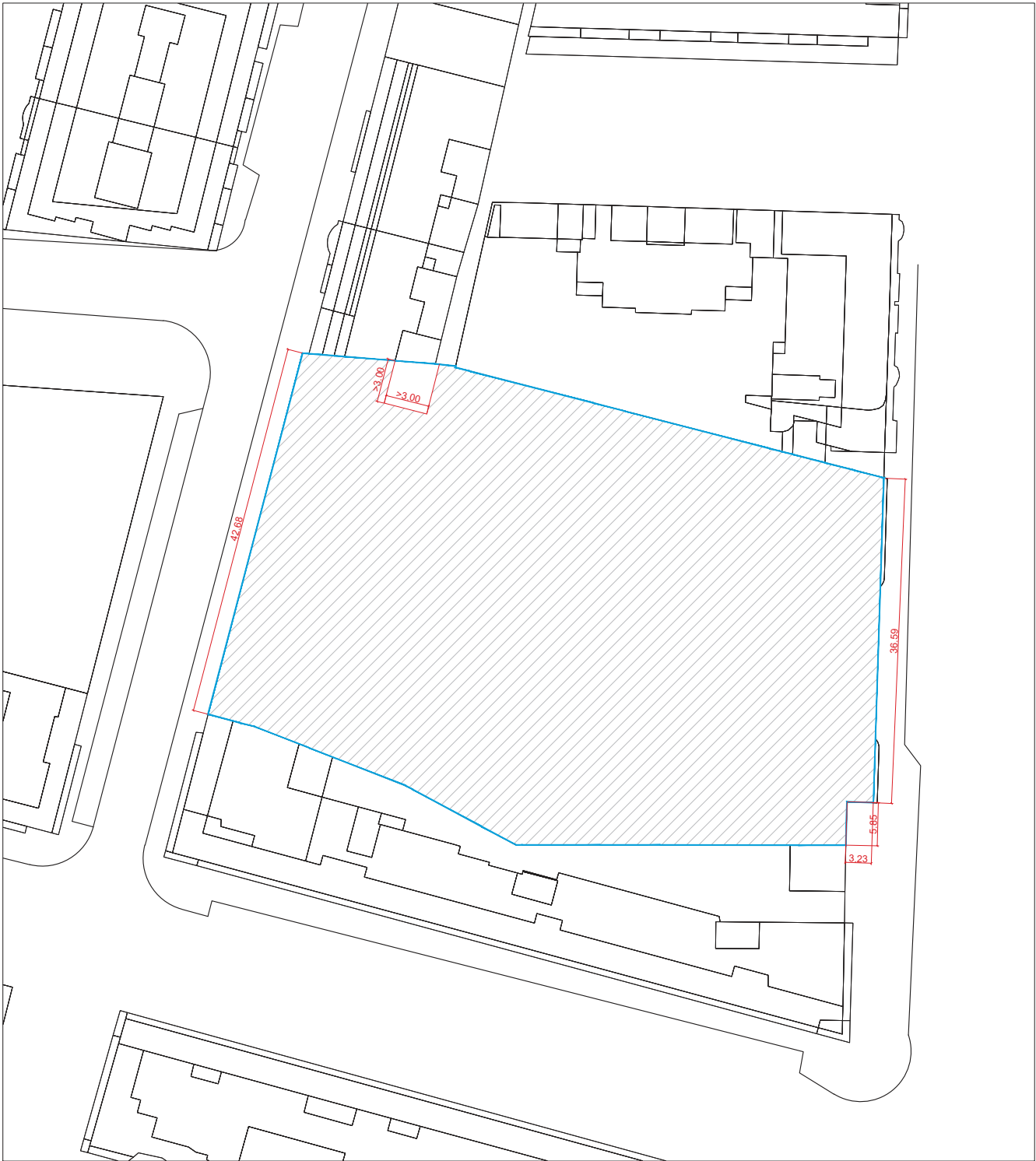
Sup. según topográfico: 3.373,40 m<sup>2</sup>

USO PROPUESTO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA.

SUPERFICIE: 3.373,40 m<sup>2</sup>

COEF. EDIFICABILIDAD: 4,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD: 14.842,96 m<sup>2</sup>



ALINEACIÓN PLANTA BAJA

PROPUESTA DE INNOVACION NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MOFIDICACION PUNTUAL DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA "CAMINO DE RONDA 187"

ESTADO PROPUESTO. ALINEACIONES. P.SÓTANO Y P. BAJA

ESCALA: 1:600

FECHA: FEBRERO 2024

PROMOTOR:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



06.1

Código seguro de verificación: **PSICQ1CQ1FQH09R1ERE3**

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

Firmado por

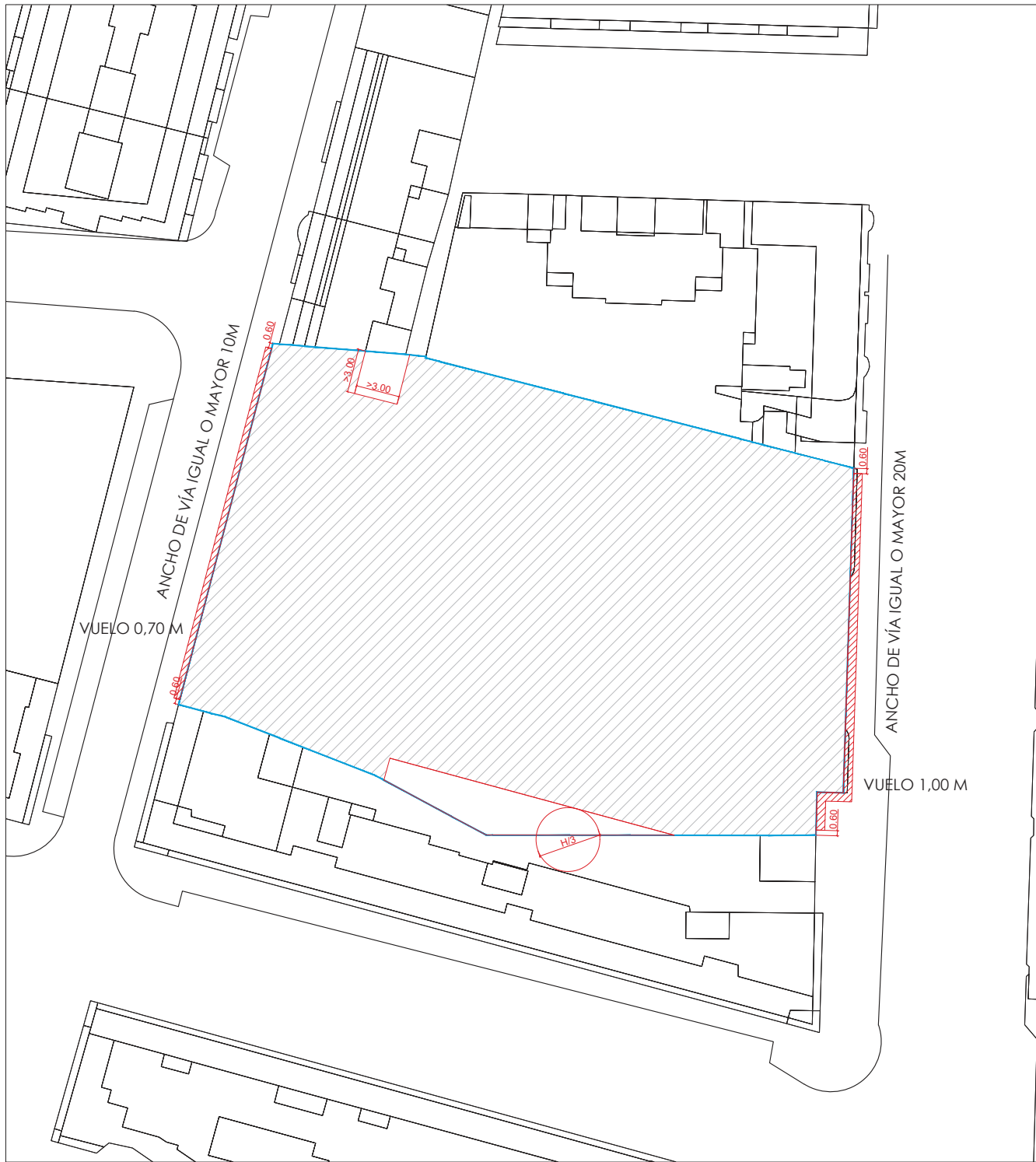
COBO MARCELO ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma digital

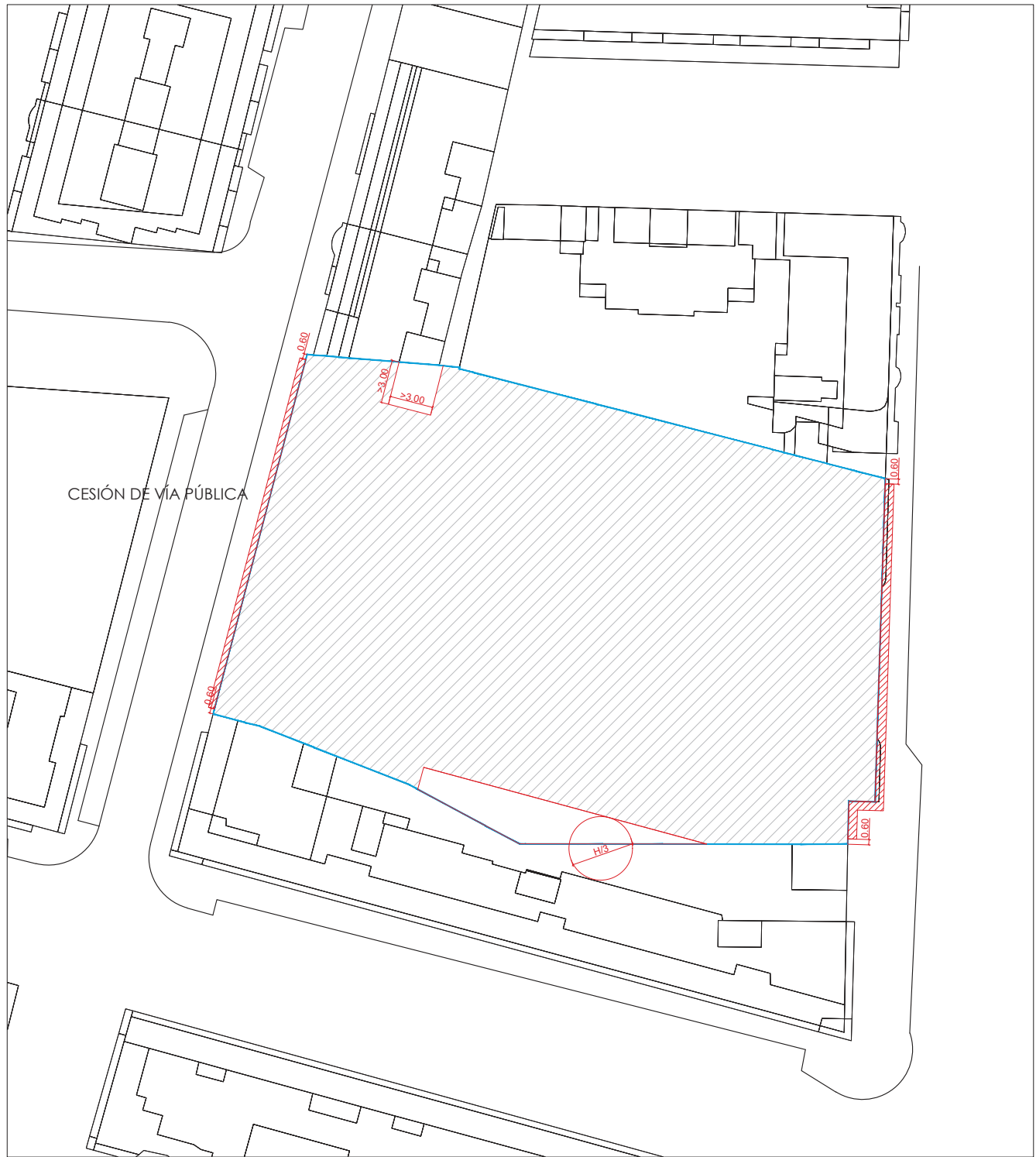




ALINEACIÓN PLANTA 1ª

 ÁMBITO DE INNOVACIÓN.  
Sup. según topográfico: 3.373,40 m²

USO PROPUESTO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA.  
SUPERFICIE: 3.373,40 m²  
COEF. EDIFICABILIDAD: 4,40 m²/m²  
EDIFICABILIDAD: 14.842,96 m²



ALINEACIÓN PLANTA 2ª-3ª

PROPUESTA DE INNOVACION NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MOFIDICACION PUNTUAL  
DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA "CAMINO DE RONDA 187"

ESTADO PROPUESTO. ALINEACIONES. P. 1ª Y P 2º-3º

ESCALA: 1:600

FECHA: FEBRERO 2024

PROMOTOR:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



06.2

Código seguro de verificación: **FS1CQ1CQ1FQH09R1ER3**

La 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 MARCELO ILDEFONSO

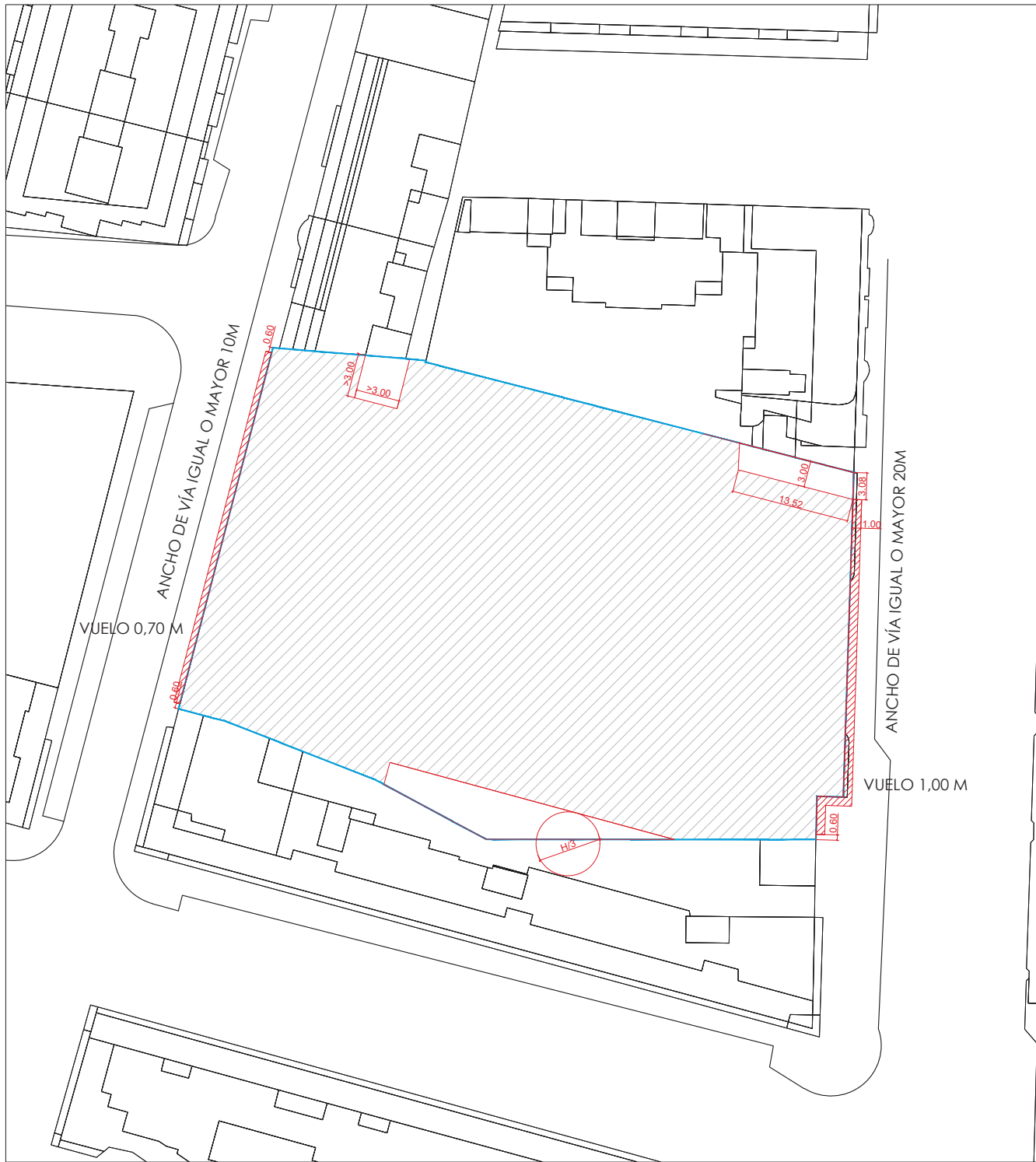
/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma  
digital

Pág. 72 de 74

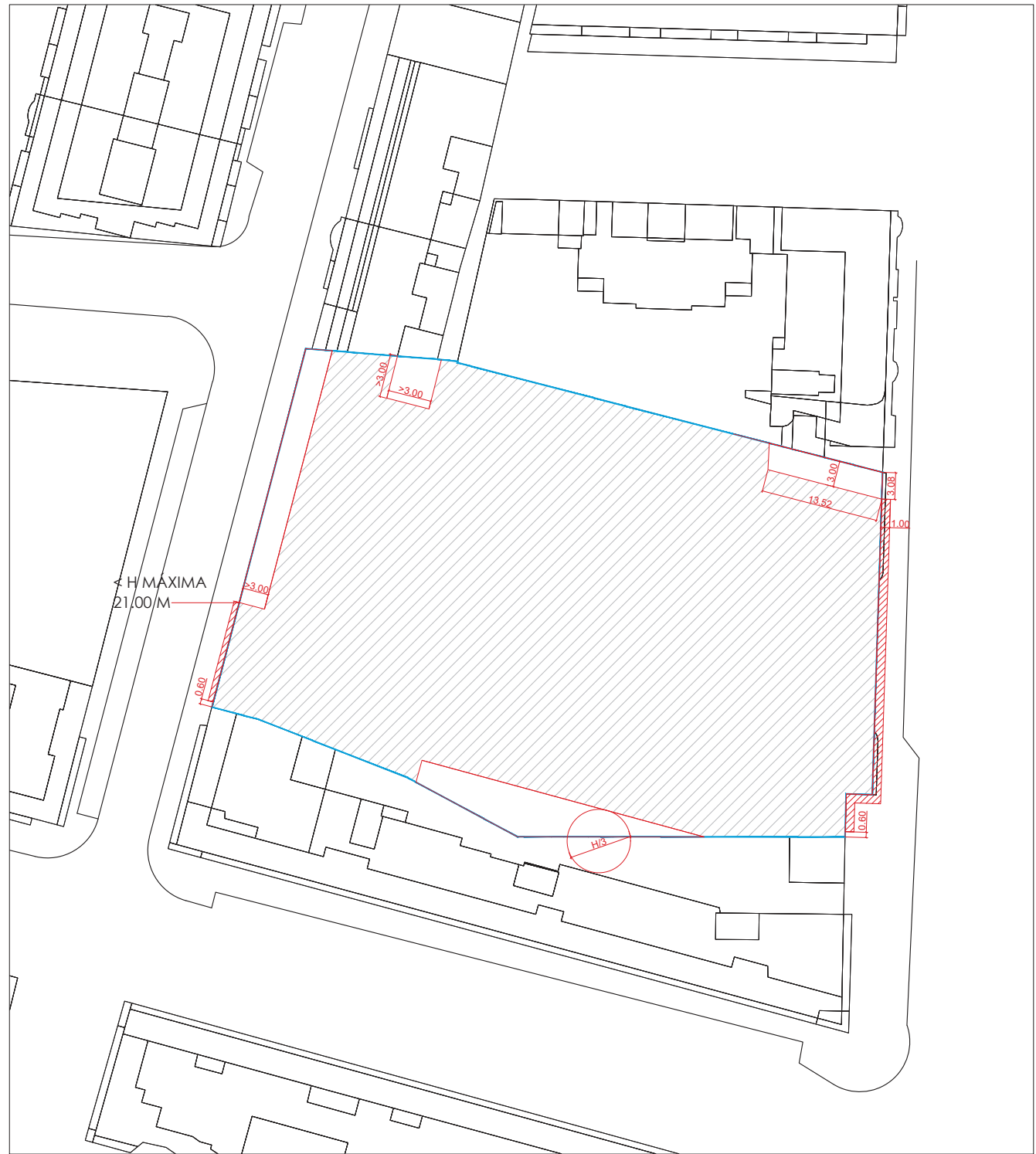




ALINEACIÓN PLANTA 4º

 ÁMBITO DE INNOVACIÓN.  
Sup. según topográfico: 3.373,40 m²

USO PROPUESTO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA.  
SUPERFICIE: 3.373,40 m²  
COEF. EDIFICABILIDAD: 4,40 m²/m²  
EDIFICABILIDAD: 14.842,96 m²



ALINEACIÓN PLANTA 5º

PROPUESTA DE INNOVACION NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MOFIDICACION PUNTUAL  
DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA "CAMINO DE RONDA 187"

ESTADO PROPUESTO. ALINEACIONES. P. 4º Y P 5º

ESCALA: 1:600

FECHA: FEBRERO 2024

PROMOTOR:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



06.3

Código seguro de verificación: **FS1C1C1C1FQH09R1ER3**

La 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 MARCELO ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

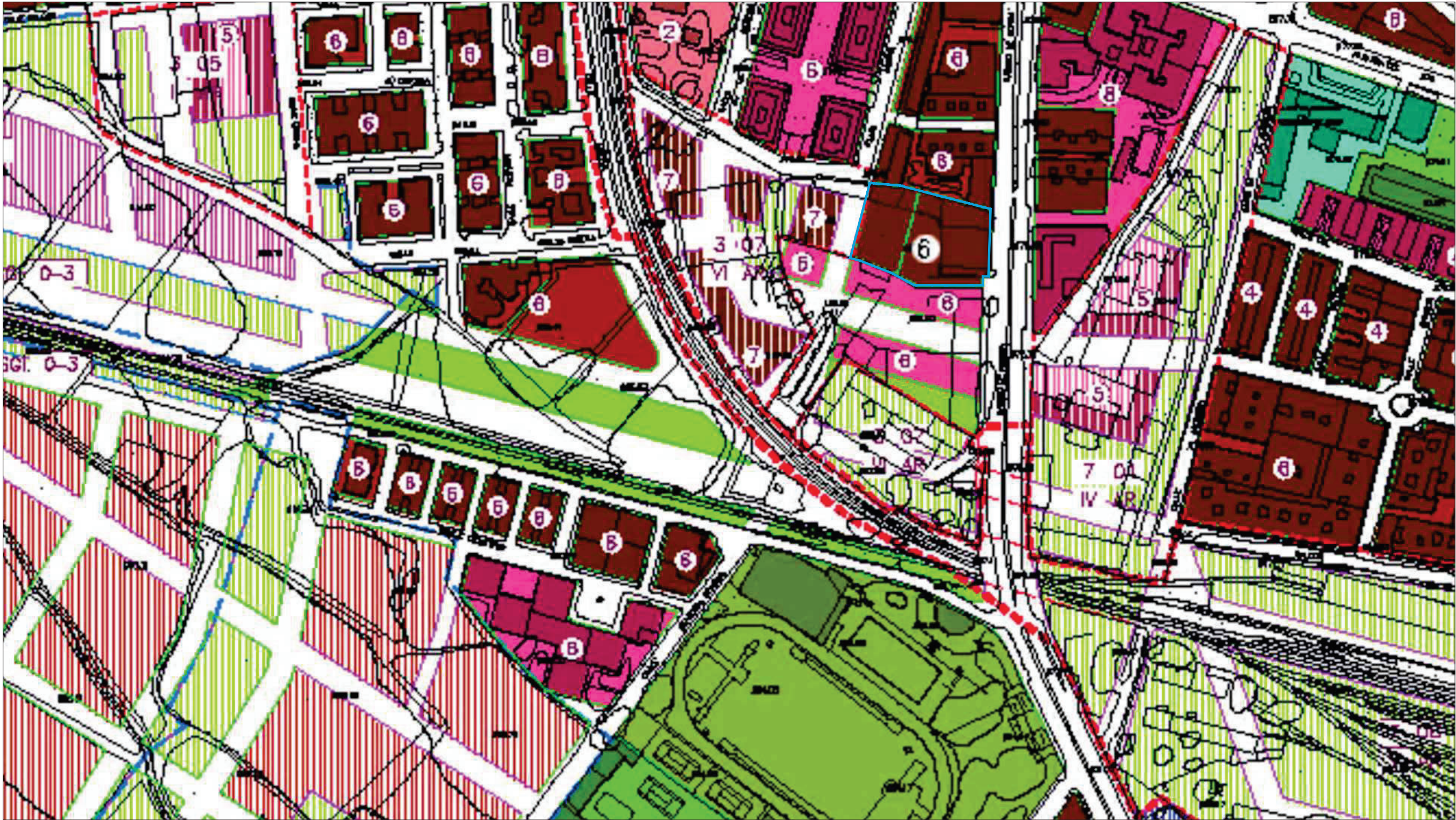
25-03-2024 13:05:51


Contiene 1 firma  
digital

Pag. 73 de 74







	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA
	RESIDENCIAL SINGULAR
	INDUSTRIAL EN MANZANA
	INDUSTRIAL AISLADA
	TERCIARIO
	INDUSTRIAL PRIVADO
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

PROPUESTA DE INNOVACION NO ESTRUCTURAL CON CARÁCTER DE MODIFICACION PUNTUAL DEL VIGENTE P.G.O.U DE GRANADA "CAMINO DE RONDA 187"

PLANEAMIENTO MODIFICADO

ESCALA: 1:2.000

FECHA: FEBRERO 2024

PROMOTOR:

CASL GRANADA PROPERTY OWNER, S.L

REDACTORES: BURO4 ARQUITECTOS S.L.P.



Código seguro de verificación: F51C1C1C1FQH09R1ERE3

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

Firmado por

COBO MARCELO ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

25-03-2024 13:05:51

Contiene 1 firma digital

