



SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA
EXPEDIENTE 25.288/2023 URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 24 de NOVIEMBRE de 2023.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General

Gustavo García-Villanova Zurita

Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QF07QMGSE1**

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

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL**

30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 39





Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QFD7QMGSE1**

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

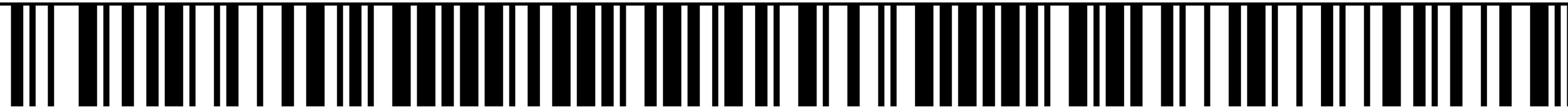
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma
digital



Pag. 2 de 39



1. memoria informativa

- 1.1 Promotor y objeto del Plan de Reforma Interior
- 1.2 Ámbito del Plan de Reforma Interior
- 1.3 Estructura de la propiedad y preexistencias
- 1.4 Infraestructuras
- 1.5 Marco legal de referencia
- 1.6 Marco urbanístico de referencia, condiciones de ordenación según planeamiento vigente y antecedentes de desarrollo urbanístico
- 1.7 Afecciones territoriales, ambientales y sectoriales
- 1.8 Justificación a la formulación del Plan de Reforma Interior

2 memoria justificativa y determinaciones

- 2.1 Criterios y objetivos para la ordenación
- 2.2 Alternativas de ordenación
- 2.3 Descripción y justificación de la ordenación
- 2.4 Balance de aprovechamientos de la ordenación
- 2.5 Condiciones urbanísticas de la ordenación
- 2.6 Descripción y justificación de infraestructuras
- 2.7 Tramitación del Plan de Reforma Interior

3 anexos

anexo 1.

Fichas catastrales de las fincas que conforman el ámbito

anexo 2

Ficha AR-3.05 TRUCHA del PGOU-Adaptación

4 planos

PLANOS DE INFORMACION (I)

- I.1 Situación
- I.2 Levantamiento topográfico y preexistencias
- I.3 Estructura de la propiedad
- I.4 Infraestructuras existentes

PLANOS DE ORDENACION (O)

- O.1 Ordenación
- O.2 Estudio de volumen y edificabilidad
- O.3 Espacios Libres, cotas y viario



1. memoria informativa

- 1.1 Promotor y objeto del Plan de Reforma Interior
- 1.2 Ámbito del Plan de Reforma Interior
- 1.3 Estructura de la propiedad y preexistencias
- 1.4 Infraestructuras
- 1.5 Marco legal de referencia
- 1.6 Marco urbanístico de referencia, condiciones de ordenación según planeamiento vigente y antecedentes de desarrollo urbanístico
- 1.7 Justificación a la formulación del Plan de Reforma Interior

Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QF07QMGSE1**

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

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma digital



1.1 PROMOTOR Y OBJETO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Se redacta el presente documento por encargo de **PROMOCIONES LAS TORRES DE GRANADA S.L.**, con domicilio en c/ Loja, parcelas 117-118, Polígono Juncaril, CP 18210, Peligros (Granada) y CIF: B18692442.

El presente documento tiene por finalidad, en un área de suelo urbano:

REDACTAR UN AVANCE DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR QUE ORDENE EL ÁREA DELIMITADA EN PLANEAMIENTO VIGENTE E IDENTIFICADA COMO AREA AR-3.05 TRUCHA, conforme al planeamiento vigente, a las preexistencias, a las afecciones territoriales y a la legislación urbanística de aplicación-LISTA, atendiendo al siguiente contenido de su articulado:

Artículo 68 LISTA. Los Planes de Reforma Interior

Tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.

Contendrá las determinaciones precisas para su objeto, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general.



1.2 ÁMBITO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

El ámbito está formado por una zona integrada en la trama urbana consolidada, con las siguientes características:

- **Área AR-3.05 Trucha:** Suelo urbano delimitado en el PGOU-Adaptación, con una superficie de **11.214,00 m²**, delimitado al norte con la c/ Salmón, al oeste con c/Tiburón, al este con la c/ Trucha y al sur con el reciente Vial C. Este ámbito integra dos tramos de viarios consolidados que la rodean, que son c/ Tiburón y Vial C. La c/ Salmón necesita ser reurbanizada y la c/ Trucha será un vial de nueva creación.

El ámbito del área de reforma está por desarrollar, aunque su perímetro exterior está transformado y urbanizado. En el ámbito que nos ocupa, se encuentran algunas construcciones que son incompatibles con el planeamiento, a pesar de esta circunstancia, son construcciones parcialmente en uso (terciario, industrial y aparcamiento), que han quedado obsoletas. Los viarios existentes que conectan con el resto de la trama urbana presentan suave pendiente descendente de norte a sur, según la topografía natural del terreno.

Se adjunta ortofotografía del estado actual, donde se aprecia el proceso de urbanización que ha transformado todo el perímetro de nuestro ámbito del AR-3.05 Trucha y que incentiva el desarrollo del mismo.



1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y PREEXISTENCIAS

La **estructura de la propiedad** del área "AR-3.05 TRUCHA" se grafía en el plano I.3, "Estructura de la Propiedad y preexistencias" y se recoge en la siguiente tabla:

FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO ACTUAL	SUPERFICIE (m ² s)	% DE SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO
1	5160101VG4156A	CL TIBURÓN 7	Industrial	1.391	16,68
2	5160102VG4156A	CL SALMÓN 9	Suelo	635	7,61
3	5160103VG4156A	CL TIBURÓN 9	Suelo	2.336	28,02
4	5160111VG4156A: 5160111VG4156A0001XF 5160111VG4156A0002MG 5160111VG4156A0003QH 5160111VG4156A0004WJ 5160111VG4156A0005EK 5160111VG4156A0006RL 5160111VG4156A0007TB 5160111VG4156A0008YZ 5160111VG4156A0009UX	CL TRUCHA 14	Almacén- Estacionamiento	3.634	43,58
5	5160108VG4156A	CL TRUCHA 22	Industrial	343	4,11
				8.339	
VIARIO				2.875	
				2.875	
TOTAL ARI "AR-3.05 TRUCHA"				11.214	100,00

Preexistencias, sobre el ámbito, según se grafía en planos I.2 e I.3, se localizan las siguientes preexistencias:

- o FINCA 1, c/Tiburón, 7: Edificio industrial de planta baja más sótano, de uso industrial, construido en 1965, en buen estado de conservación, con un local y patio.
- o FINCA 2, c/Salmón, 9: Parcela no construida.
- o FINCA 3, c/Tiburón, 9: Parcela no construida. Superficie con planos a distinto nivel.
- o FINCA 4, c/Trucha, 14: Edificio de almacenaje y estacionamiento de planta baja más sótano, construido en 1970, en estado de conservación regular, ocupa el 100% de la parcela.
- o FINCA 5, c/Trucha, 22: Edificio industrial de planta baja más sótano, construido en 1970, en estado de conservación regular, con un local y patio.
- o Viario, urbanizado y consolidado:
 - Calle Trucha, viario pendiente de remodelación con la presente intervención
 - Calle Salmón, viario pendiente de remodelación con la presente intervención
 - Calle Tiburón, de reciente ejecución, en perfecto estado

Se adjunta documentación fotográfica de las preexistencias descritas:



	<p>Vista general, orientación suroeste, c/Tiburón y Espacio Libre</p> <p>Edificio en finca 1 y patios fincas 2 y 3</p>
<p>Vista general, orientación este, c/Trucha</p> <p>Edificios en fincas 4 y 5</p>	
	<p>Vista general, orientación norte, c/Salmón</p> <p>Edificio en finca 4</p>





Esquina de edificio finca1, calles Salmón y Tiburón

Edificio y patio finca 5, abierto a espacio libre del sector PP-03



Edificio en finca 4, fachada a c/Trucha

Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QF07QMGSE1**

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

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma digital



1.4 INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras con las que cuenta el ámbito del área son:

- o Acceso rodado y conexiones: el ámbito queda integrado en la trama urbana, dando fachadas a Calle Tiburón, Calle Salmón y Calle Trucha conectadas con la trama urbana, posibilitando sin limitación el acceso rodado y peatonal; quedando todo el suelo resultante de la ordenación propuesta con fachada a viales existentes que le dan acceso y conexión con el resto de la ciudad, completamente urbanizados con pavimentación, bandas de aparcamiento, acerado, arbolado y alumbrado público en correctas condiciones de uso y funcionamiento; siendo necesaria la mejora o acondicionamiento de las calles Trucha y Salmón.
- o Cuenta con infraestructuras con capacidad suficiente para dar servicio a los usos resultantes; disponiendo de red abastecimiento de agua y energía eléctrica, red de saneamiento y alcantarillado y red de telecomunicaciones, que discurren por subsuelo del viario existente.
- o En consecuencia, las parcelas resultantes estarán conectadas ó en condiciones de conectarse a las infraestructuras existentes.

Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QF07QMGSE1**

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

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma digital



1.5 MARCO LEGAL DE REFERENCIA

El marco legal del presente Plan Especial lo componen:

- o Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico
- o Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística
- o Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía
- o Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad ambiental
- o Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía
- o Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la ley del Suelo
- o Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía
- o Real Decreto 233/2013 de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y renovación urbanas
- o Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbanística.
- o **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**
- o **Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía**

Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QF07QMGSE1**

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

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL** 30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma digital



1.6 MARCO URBANISTICO DE REFERENCIA, CONDICIONES DE ORDENACIÓN SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE Y ANTECEDENTES DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Marco urbanístico

- o Planeamiento general del municipio:
 - Plan General de Ordenación de Granada, aprobado el 09 de febrero de 2001.
 - Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, aprobada el 27 de febrero de 2009

Condiciones de ordenación según planeamiento vigente

- o Ordenación Estructural

ÁMBITO	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE BRUTA	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
			USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	CESIONES*
AR-3.05 TRUCHA	Urbano	11.214,00 m ²	Residencial	En ficha PGOU-Adaptación: 0,785 uas/m ² s ↓ 7.438,77 m ² t	En ficha PGOU-Adaptación 67viv/ha ↓ 75 viviendas	Reserva ficha PGOU: EL≥2.705,00 m ² Según Reglamento LISTA: art 82: EL+EQ≥16m ² /hab≥2.880 m ² 0,5 (plazas aparc.) x n° hab./2 ≥45 <hr/> 10% AM=654,61 uas (1.091,02 m ² t de VP)

* El ámbito de la AR-3.05 TRUCHA, según ficha PGOU-Adaptación y Reglamento LISTA, está sujeta a cesiones de espacio libre y viario.

- o Ordenación Pormenorizada, aplicables ordenanzas para uso **Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto (RPBA)**, reguladas en el artículo 7.13 del PGOU.

Antecedentes de desarrollo urbanístico

AR-3.05 TRUCHA

El ámbito del AR-3.05 presenta una manzana de uso residencial no desarrollada. Actualmente, dividida en varias fincas, algunas de ellas ocupadas por locales de uso industrial, almacenes y estacionamiento y otras constituidas por suelo sin edificar. Las construcciones existentes están obsoletas y parcialmente en uso.

Los viarios internos a excepción de los nuevos viarios realizados en el PP-03, se caracterizan por la ausencia de cualificación para la movilidad peatonal o una alternativa de aparcamientos para el tráfico rodado. El espacio circundante al ámbito presenta una trama urbana muy densa, con bloques de gran altura que carecen de una red de espacios libres, tanto de carácter privado como público.

No se ha redactado figura de planeamiento sobre el ámbito que fue clasificado como suelo urbano consolidado en el PGOU de Granada aprobado en fecha 09 de febrero de 2001 y en PGOU-Adaptación aprobado en fecha 27 de febrero de 2009. Teniendo como objetivo transformar el uso industrial que existe actualmente a residencial, con ordenación pormenorizada que localice las parcelas de dotaciones, así como las de aprovechamiento lucrativo.



1.7 AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

Afecciones territoriales

Relativo a la justificación de la posible afección de la servidumbre aérea de la Base Aérea de Armilla (Real Decreto 118/2019, de 1 de marzo) y a la posible afectación de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén (Real Decreto 731/2015, de 24 de julio), se especifica que la actuación prevista no afecta a las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Armilla ni del Aeropuerto Federico García Lorca Granada-Jaén. Pues la altura general considerada en el plan ámbito de actuación, se sitúa por debajo de la altura general existente del entorno.

En cualquier caso, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas) y la instalación de los medios necesarios para la construcción de la ordenación resultante (incluidas las grúas de construcción y similares) requerirá resolución favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72 en su texto refundido.



Protección de la calidad del aire

- o Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- o 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.
- o Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- o 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.

Legislación a contemplar en la redacción de los documentos para el desarrollo del ámbito y su ejecución.



Protección de las aguas

- o Real Decreto Ley 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- o Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público.

No hay afección a Dominio Público Hidráulico. Los suelos que integran el área, clasificados como suelo urbano, cuentan con abastecimiento de agua y saneamiento conectados a las redes públicas municipales.

Residuos

- o Ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- o Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- o Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- o Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Las actividades necesarias para completar el desarrollo del área deberán considerar la tipología de los residuos producidos para su adecuación a lo dispuesto en el Decreto 73/2012; al igual que deberá ser considerado y respetado por los usos que se implanten.

Las operaciones de gestión de residuos se llevarán a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo, ni para la fauna o flora.

Protección de la fauna y la flora

- o Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y fauna silvestres.
- o Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- o Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- o Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats.

En el ámbito propuesto no existe flora y/o fauna silvestre que pueda verse afectada de manera significativa por la actuación; si bien se considerarán las medidas necesarias relativas al acondicionamiento de los espacios libres.

Protección forestal.

- o Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- o Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- o Ley 5/1999 de Incendios Forestales.
- o Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales.

Los suelos integrados en el área, clasificados como suelo urbano, no son terrenos forestales y por tanto, no existe afección de tal tipo.



Vías pecuarias

- o Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- o Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los suelos integrados en el área, clasificados como suelo urbano, no están afectados por vías pecuarias ni sus zonas de servidumbre.

Espacios Naturales Protegidos

- o Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.
- o Decisión de la comisión de 12 de diciembre de 2008 por la que se adopta, de conformidad con la Directiva 92/43/CEE del Consejo, una segunda lista actualizada de lugares de importancia comunitaria de la región biogeografía mediterránea.
- o Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Los suelos del ámbito, clasificados como suelo urbano, no se integran en espacios naturales protegidos; no se afecta a la Red Ecológica Europea Natura 2000.

Actividades potencialmente contaminantes del suelo

- o 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.

En su caso, los usos y/o actividades a implantar requerirán informe preliminar de situación, con el alcance y contenido mínimo previsto en la referida norma.

Afecciones sectoriales

No concurren en el ámbito del área AR-3.05 Trucha afecciones sectoriales.



1.8 JUSTIFICACION A LA FORMULACION DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

De todo lo expuesto en relación a la descripción del ámbito, a las preexistencias y a los antecedentes del desarrollo urbanístico, se considera justificada la redacción del Plan de Reforma Interior que la ordena por la necesidad de regenerar la ciudad existente, dado que vendría a subsanar la cesión y materialización de dotaciones previstas en la legislación de aplicación, de tal forma que el planeamiento cumple con la función primordial del mejor servicio a la población:

- o Establecer la ordenación detallada y la programación del ámbito delimitado -AR-3.05- (artículo 68 de la LISTA) conforme al planeamiento vigente, a las preexistencias, a las afecciones territoriales y a la legislación urbanística de aplicación:
 - Contendrá las determinaciones precisas para su objeto: la ordenación detallada establecida en el artículo 90.2 del Reglamento general y su programación, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general.
- o Detallar los deberes de la actuación de reforma interior regulados en el artículo 30 de la LISTA:
 - Entregar al Ayuntamiento, y con destino al PMS, el 10% de incremento del aprovechamiento urbanístico.
 - Entregar al Ayuntamiento el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito.
 - Costear las obras de urbanización que demande la nueva ordenación recogida en el plan de reforma interior y entregarlas al Ayuntamiento pasando a formar parte del dominio público.

Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QF07QMGSE1**

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

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma digital



2. memoria justificativa y determinaciones

- 2.1 Criterios y objetivos para la ordenación
- 2.2 Alternativas de ordenación
- 2.3 Descripción y justificación de la ordenación
- 2.4 Balance de aprovechamientos de la ordenación
- 2.5 Condiciones urbanísticas de la ordenación
- 2.6 Descripción y justificación de infraestructuras
- 2.7 Tramitación del Plan de Reforma Interior

Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QF07QMGSE1**

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

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma
digital



2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN

Los **objetivos** de ordenación del Plan de Reforma Interior del área "AR-3.05 Trucha" deben facilitar el desarrollo del ámbito delimitado y tienen por objeto su completa ordenación posibilitando la materialización de dotaciones – espacios libres y equipamientos – que completen y mejoren los existentes para el mejor servicio de la población, el desarrollo de la zona con la ordenación de usos propuestos y la ejecución de las obras de urbanización necesarias que completen las existentes:

- o Ordenación del borde del suelo urbano de la Chana, en el oeste de la ciudad de Granada. Completando la trama de la ciudad. Alcanzando un modelo de ciudad más sostenible, mediante la consolidación y mejora de la trama urbana existente desde una perspectiva de responsabilidad en el consumo global de recursos naturales y la adecuada habitabilidad y buena calidad ambiental.
- o Localizar y materializar dotaciones de espacios libres de los que actualmente carece la zona.
- o La implantación de equipamientos deportivos en el espacio libre, asegurará su coherente integración, sin que ello repercuta en la continuidad del espacio público.
- o Transformar el uso industrial actualmente obsoleto, en residencial.
- o Hacer partícipe a la comunidad de las plusvalías generales por la acción urbanística.
- o Reparto equitativo de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados por la acción urbanística.
- o Cumplimiento del decreto de accesibilidad.
- o A todos los efectos, se respetan las servidumbres aeronáuticas.

Los **criterios** de ordenación han sido tanto de índole legal como técnico. así se ha buscado en todo momento:

- o Ordenación detallada del ámbito, conforme a las determinaciones de la legislación de aplicación.
- o Cumplimiento de las reservas de suelo para dotaciones según LOUA, estableciendo su localización en coherencia y congruencia con las necesidades; ubicando el espacio libre dando continuidad al existente en la zona, resultando un espacio libre igual al exigido en las condiciones urbanísticas; integrando todo ello, un espacio dotacional amplio de características y proporciones adecuadas para el mejor servicio de la población.
- o Coherencia en la asignación de usos, edificabilidad y densidad, adecuados y acordes con el modelo de ordenación del municipio y proporcionadas a sus características; respetando la delimitación del AR-3.05 Trucha.
- o Urbanizar el ámbito y completar la urbanización perimetral de los viales y las conexiones existentes, para integrarlo a la trama urbana.
- o Coherencia en la asignación de tipologías acordes a las propias del modelo de ordenación del municipio y de la zona en particular.
- o Localización de la reserva para vivienda protegida, con asignación de tal uso pormenorizado.
- o Reservas para dotaciones de carácter privado, con localización de aparcamientos en la proporción fijada en la LOUA - media plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable -.
- o Viabilidad y sostenibilidad económica de la propuesta, de manera que el valor del aprovechamiento resultante permita asumir el coste de transformación y que la incidencia de la transformación resulte sostenible económicamente.



2.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACION

Criterios de selección, alternativas

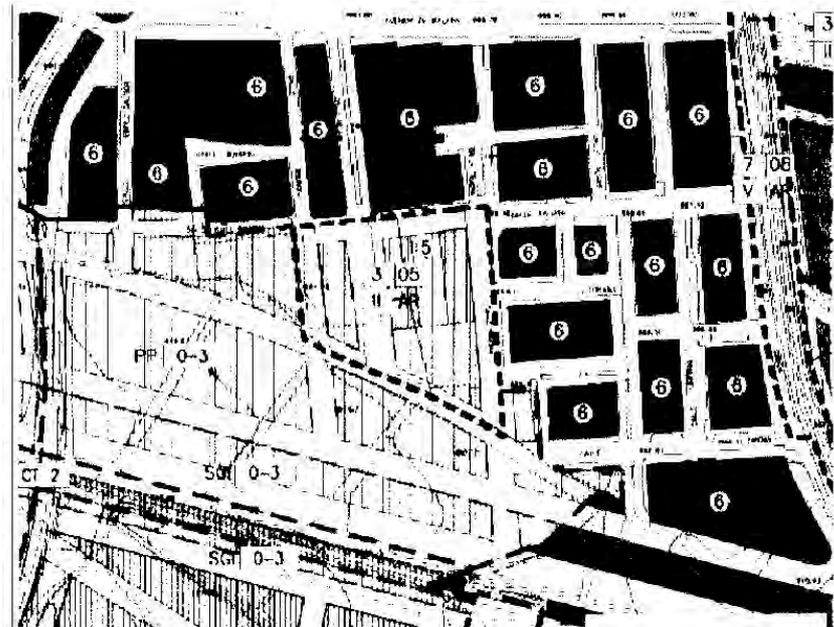
Sobre el ámbito descrito y atendiendo a las preexistencias y a la normativa de aplicación, se estudian tres alternativas para facilitar su desarrollo:

1. **La alternativa 0** supone el mantenimiento de la situación actual de las construcciones existentes, que son incompatibles con el planeamiento de desarrollo según normativa de aplicación. Los viarios internos a excepción de los nuevos viarios realizados en el PP-03, se caracterizan por la ausencia de cualificación para la movilidad peatonal o una alternativa de aparcamientos para el tráfico rodado. El espacio circundante al ámbito presenta una trama urbana muy densa, con bloques de gran altura que carecen de una red de espacios libres, tanto de carácter privado como público. El ámbito está limitado por dos vías de ferrocarril (véase la siguiente imagen) y a pesar de su cercana conexión con la autovía GR-30, y debido a la no disponibilidad de espacios libre de parcela, la industria que allí se desarrolla principalmente tiene como actividades principales carga y descarga, almacenaje, aparcamiento, etc. Por lo que se trata de una zona descontextualizada con el entorno, que es mucho más urbano.



2. **La alternativa 1** sería materializar la situación de los espacios libres, viales y edificaciones contenidos en la ficha de condiciones urbanísticas en el ámbito del AR-3.05 Trucha según PGOU de Granada, para poder ubicar las cesiones correspondientes. Esta alternativa da continuidad a la calle Delfín, mediante una vía que transcurre por el interior del ámbito. En las fichas de la normativa vigente, esta vía tiene salida a otra calle de tráfico rodado que en la actualidad se ha desarrollado como zona de espacios libres y, por tanto, se trataría de una calle sin salida. Como puede observarse en la planimetría propuesta en la ficha urbanística del PGOU.





3. **La alternativa 2** pretende reordenar el ámbito del AR-3.05 Trucha tal que se puedan materializar las cesiones conforme normativa y se tenga en cuenta el actual desarrollo del perímetro para el posicionamiento de los espacios libres, el viario y edificación residencial, sin alterar el uso global y sin incrementar edificabilidad. Dotando al espacio de una mayor superficie de suelo de espacios libres y equipamientos, que lo exigido en la ficha urbanística según PGOU y según los nuevos parámetros contemplados en el Reglamento General de la LISTA (7/2021). La posición de los espacios libres y el equipamiento, hace posible una continuidad visual de la calle Delfín existente, uniéndola con el área de juegos y los equipamientos desarrollados en el sector PP-03. El ensanche propuesto en la calle Salmón facilitará la circulación del tráfico rodado, que actualmente está más limitada.

En el Plan de reforma interior que se redacta se ha optado por la alternativa 2.

Propuestas generales de la ordenación elegida

La alternativa 2 permite el desarrollo urbanístico conforme a normativa urbanística de aplicación del ámbito delimitado, localizando las cesiones correspondientes de Espacios Libres, aparcamientos y vivienda protegida, demoliendo las edificaciones preexistentes.

Asimismo:

- No se altera uso global
- No se incrementa edificabilidad
- Se fija vivienda protegida
- Se ordena pormenorizadamente las parcelas resultantes
- Se aumenta el espacio peatonal respecto a la trama urbana propuesta en la ficha urbanística del ámbito AR-3.05 Trucha.
- Se establece un plan de etapas único.
- Y se refleja la sostenibilidad económica de la propuesta



2.3 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

Se propone ordenación del área AR-3.05, respetando y completando los viarios preexistentes que se disponen en su perímetro y localizando los usos lucrativos y las cesiones correspondientes, según se recoge en plano O.1 del presente, atendiendo a las siguientes consideraciones:

- o Se localizan los **Espacios Libres** de cesión obligatoria del AR-3.05 Trucha, en el oeste y sur del ámbito, concebido como un gran espacio abierto que conecta visualmente el parterre ajardinado de la calle Delfín con el Espacio Libre del sector O-3.

Abren a c/Tiburón, c/Trucha y a calle Salmón y lindan con Espacio Libre ya existente del sector de reciente urbanización PP-O3.

Se ordenan considerando que el 50% de su superficie debe estar ajardinada, se propone una franja de ajardinamiento en su lindero este tal que actúe como pantalla vegetal respecto a la manzana de uso residencial que se proyecta en el ámbito, se propone una franja de superficie apergolada vegetal como elemento de sombra y se aísla el espacio libre respecto al viario c/Tiburón con parterres continuos ajardinados de formas orgánicas.

La superficie de Espacio Libre localizada, **2708,69 m²**, respeta la reflejada en su ficha de PGOU (2.705,00 m²), una superficie mayor que la respondiente según la LISTA (\$ espacio libre = mayor superficie entre: 10 m²/hab. = 1.800,00 m² y el 10% de la Superficie bruta = 1.121,40 m²)

- o En relación a los **Equipamientos**, éstos no se contemplan en la ficha PGOU y atendiendo a la ordenación según los estándares de la LISTA, establece para este caso, que la superficie en equipamientos = a la mayor superficie entre: 2.50m²/hab. = 450,00 m² y el 4% de la Superficie bruta = 333,56 m². Además, se debe cumplir que la suma de espacios libres + equipamientos= 16m²/hab. = 2.880,00 m². La superficie adoptada a equipamientos, **780,00 m²**, sobrepasa lo exigido en la norma.
- o Se mantiene el **Uso global residencial** fijado por el planeamiento vigente, ubicando una única manzana de uso residencial R, al este del ámbito, abierta a c/Salmón al norte y a c/Trucha al este.
- o Se asigna **Uso pomenorizado-tipología, edificabilidad neta y alturas** a la manzana resultante de uso residencial tal que se permita la materialización del aprovechamiento que el ámbito tiene asignado por normativa,

- Edificabilidad total del ámbito = 8.339 m²s x 0,785 uas/m²s = 6546,12 uas
Con un 30% de vivienda protegida (coeficiente homogeneización=0,6), resultan 7.438,77 m²t
- Manzana neta resultante con dos tipologías Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto vivienda libre, S= 2.784,60 m²s y Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto vivienda protegida, S= 1.193,40 m²s.
- Edificabilidad neta manzana residencial resultante = Edif total del ámbito/sup manzana residencial resultante:

$$\begin{aligned} \text{Edif total ámbito} &= (8.339 \text{ m}^2\text{s} \times 0,785 \text{ uas/m}^2\text{s}) / ((0,7 \times \text{M}^2\text{t}) + (0,3 \times \text{M}^2\text{t} \times 0,6)) \\ &= 7438,77 \text{ m}^2\text{t} \\ \text{Superficie manzana residencial resultante} &= 3.978,00 \text{ m}^2\text{s} \\ &\downarrow \\ \text{Edif neta manzana residencial} &= 7438,77 \text{ m}^2\text{t} / 3.978,00 \text{ m}^2\text{s} = \underline{1,87 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}} \end{aligned}$$



- Parcelación: Se proponen tres parcelas, una con tipología de vivienda libre y dos de vivienda protegida, de las que una podrá ser de titularidad pública si en ella se materializa el 10% de cesión de aprovechamiento y otra de titularidad privada.
 - Número de plantas propuesto: 6+ático, resultado de estudiar la materialización de la edificabilidad del ámbito en los dos bloques abiertos respetando las distancias de retranqueos.
- o Se asigna la **densidad** de 67 viv/ha, establecida en el ámbito según PGOU-Adaptación, resultando 75 viviendas.
 - o Se localiza el 30% de la edificabilidad para **reserva de vivienda protegida** (30% $s/7.438,77$ m² = 2.231,98 m²), asignando y localizando el uso pormenorizado residencial vivienda protegida, en las dos parcelas resultantes atendiendo a su titularidad pública ó privada.
 - o Se fija la **cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento** del AR-3.05 Trucha a la administración municipal, cuantificado en 10% $s/6.546,12$ u.a. = 654,61 u.a. y se localiza dentro de la tipología de plurifamiliar de bloque abierto de vivienda protegida. Se establece la posibilidad de su compensación a metálico por los propietarios del AR-3.05 Trucha, mediante la firma del convenio correspondiente.
 - o Se establece y localiza la **reserva de las plazas de aparcamiento** en el exterior (47 plazas), incluidas dos adaptadas, en cuantía superior a la determinada por la LISTA, que establece que la reserva en exterior será como mínimo de 0,5 plaza/nº hab/2 = 45 plazas, de las cuales 2 serán adaptadas.
 - o Se localizan, además, para mejorar la funcionalidad del ámbito, las siguientes reservas:
 - Parcela para Centro de Transformación.
 - Superficie destinada a contenedores de RSU y reciclaje.
 - Pasos por acerado de acceso a garajes, liberados de plazas de aparcamiento y otros.
 - Alcorques arbolados en acerado para generar paseos de sombra.

Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QF07QMGSE1**

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

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma digital



2.4 BALANCE DE APROVECHAMIENTOS DE LA ORDENACION

Se adjuntan tablas del aprovechamiento urbanístico del área "AR-3.05 Trucha" resultado de la propuesta de ordenación el presente Plan de Reforma Interior:

Edificabilidad y parcelación

Aprov PGOU-ADAPTACIÓN	Superf bruta m ²	Superf con aprov m ²	Residencial vivienda libre			Residencial vivienda protegida			Superf const total m ²	Aprov tipo uas/m ² s	Aprov medio uas	Densidad viv/ha	Nº de viv	Cesión 10% AM uas
			Edif (m ²)	cft e uso	Aprov (uas)	Edif (m ²)	cft e uso	Aprov (uas)						
AR-3,05	11214,00	8339,00	5207,14	1	5207,14	2231,63	0,6	1338,98	7438,77	0,785	6.546,12	67	75	654,61*

Parcelación Avance PRI	Uso Residencial	Superficie parcelas m ²	Residencial vivienda libre			Residencial vivienda protegida			Edificabilidad neta m ² s/m ²	Nº de viv
			Edif (m ²)	cft e uso	Aprov (uas)	Edif (m ²)	Cft e uso	Aprov (uas)		
Parcela 1	RPBA viv. libre	2784,60	5207,14	1	5207,14	-	-	-	1,87	52
Parcela 2.1	RPBA viv. protegida	609,96	-	-	-	1140,61	0,6	684,37		12
Parcela 2.2	RPBA viv. protegida	583,44	-	-	-	1091,02	0,6	654,61*		11

Se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones en el balance de aprovechamientos:

- Para un uso unitario residencial y por lo tanto un coeficiente de ponderación = 1, las unidades de aprovechamiento equivalen a los metros de techo de uso residencial. En el caso de la vivienda de protección el coeficiente de ponderación = 0,6.
- La cesión del 10% del aprovechamiento se localizará en una parcela independiente con igual tipología ó se monetizará según el convenio correspondiente, conforme a la legislación de aplicación. Ver plano O2. Estudio de volumen y edificabilidad, donde se grafía la parcela 2.2 con una geometría y condiciones que permite la localización de la cesión del 10%.

Señalar que con los aprovechamientos asignados no se produce incremento del aprovechamiento asignado por normativa.



2.5 CONDICIONES URBANISTICAS DE LA ORDENACION: ORDENANZAS REGULADORAS

La ordenación estructural del área "AR-3.05 Trucha" respeta íntegramente las condiciones del planeamiento vigente y responde a los criterios y balance de aprovechamientos expuestos.

Queda reflejada en la ficha adjunta y en el plano 01 del presente documento:

ÁREA AR-3.05 TRUCHA		Condiciones urbanísticas						
Superf. Bruta	11.214,00 m ²	• Ordenación estructural						
Aprov. tipo	0,785 uas/m ² s	Uso global	Superficie techo m ²	Coefficiente homogeneización	uas		Nº Viv.	
Superficie con aprov.	8.339,00 m ²	Residencial R	VL: 70 % 5.207,14	1,00	5.207,14	90 % Uso lucrativo 5.891,50	75	
Densidad	67 viv/ha		VP: 30 % 2.231,63					7.438,77
Descripción y objetivos		• Ordenación pormenorizada						
<ul style="list-style-type: none"> Ordenación bolsa de suelo urbano de la Chana, rodeada de suelo ordenado Transformar el uso industrial en residencial. Obtener dotaciones Completar el desarrollo urbano de la ciudad. 		Uso pormenorizado/ tipología	Suelo neto m ² s		Edific. neta m ² t/m ² s			
		Vivienda libre	Plurifamiliar bloque abierto	VL: 70 % 2.784,60 m ²	3.978,00 35,47% (Sup. Bruta)	1,87		
		Vivienda protegida	Plurifamiliar bloque abierto	VP: 30 % 1.193,40 m ²				
Cargas y observaciones		• Cesiones						
<ul style="list-style-type: none"> Cumplimiento decreto de accesibilidad Reserva 30% de la edificabilidad para viviendas de protección 		Estándar LISTA			Reserva en ordenación			
		Espacios Libres EL	EL ≥ 10 m ² /hab. EL ≥ 10 % Sup. Bruta	1.800,00 m ² 1.121,40 m ²	2.708,69 m ²			
		Equipamientos EQ	EQ ≥ 2,50 m ² /hab. EQ ≥ 4 % Sup. Bruta	450,00 m ² 333,56 m ²	780,00 m ²			
		EL+EQ	EL+EQ ≥ 16,0 m ² /hab.	2.880,00 m ²	3.488,69 m ²			
		Viales	Existentes a reurbanizar Nueva ejecución Público cedido por PP-03		1.659,76 m ² 1.209,08 m ² 825,02 m ²	3.693,86 m ²		
Desarrollo y gestión		Plazas aparc. público	(0,5 plazas x nº hab.)/2= 45 plazas ext. (2 de ellas adaptadas)		47 plazas (2 adaptadas)			
<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo: - Iniciativa: Privada Sistema: - Compensación Gestión: - Plan de Reforma Interior - Proy de Reparcelación - Proyecto Urbanización 		Nº mínimo árboles	1 ud/viv ó 1ud/100 m ² t		75 árboles			
		Infraest. I			53,40 m ²			



La ordenación detallada atenderá a las siguientes ordenanzas que reproducen el contenido de las ordenanzas particulares contenidas en PGOU, salvo en lo relativo a la ocupación de la planta sótano en la tipología RPBA, que podrá ocupar la totalidad de la parcela siempre que se cumpla que el ajardinamiento del espacio libre privado ocupe una superficie mínima del 40%

Para las condiciones de ordenación detallada no recogidas en la ficha adjunta serán de aplicación las del planeamiento general vigente.

Ordenanzas de edificación	
Uso Global	Ordenanzas de edificación
Residencial libre y protegida R	<p>Vivienda Libre Plurifamiliar bloque abierto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcela mín. $\geq 500 \text{ m}^2$ o existente. • Retranqueos: separación fachada H/2 desde eje calle; separación a linderos: H/2 y $>3\text{m}$ desde eje calle; separación entre edificios: semisuma de las alturas. • Ocupación: 50% , planta baja 75% para uso no residencial. • Sótanos: se permiten máx. 4 plantas. Incluido semisótano. Podrá ocupar la totalidad de la parcela. Se permite sótano unitario bajo dos o más parcelas, en actuaciones en conjunto. • Plantas: 6 + Ático. • Altura $\leq 21,10 \text{ m}$ • Frente fachada: $\leq 60 \text{ m}$. • Edificabilidad: $1,87 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ • Patios: el 50% de los espacios libres privados deben ser ajardinados y/o arbolados. • Usos permitidos: <ul style="list-style-type: none"> • Residencial: singular. • Terciario: bajo comercial y edificio comercial o de oficinas, espectáculo o garajes. • Equipamental o institucional: privado, universitario, docente, deportivo o SIPS. <p>Vivienda Protegida Plurifamiliar bloque abierto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ídem a viv. libre plurifamiliar bloque abierto, con condiciones dimensionales según normativa de aplicación.
Espacios libres EL	<ul style="list-style-type: none"> • N° mínimo árboles = 75 árboles. • Vegetación autóctona y de bajas necesidades de riego y mantenimiento. • Pavimentos naturales permeables y de alta reflectancia solar • Accesibilidad universal. • Diseño con zonas de sombra. • Admisión de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social hasta un máx. del 2% de la superficie total del espacio libre. • Se admite el uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público en caso de déficit en determinadas áreas, siempre que aseguren y permitan la plantación de arbolado en dichos espacios libres.
Equipamientos E	<p>Equipamientos comunitarios deportivos descubiertos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificabilidad máx. $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$; • 1 planta de altura libre mínima 2,60 m, excepto aseos y almacenes que será 2,20m
Infraestructuras I	<ul style="list-style-type: none"> • Destinado a C.T. y a contenedores de reciclaje y residuos domésticos según necesidades. • Adecuación de la parcela a la normativa sectorial de aplicación.



2.6 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE INFRAESTRUCTURAS

El área "AR-3.05 Trucha" de Granada cuenta con las infraestructuras necesarias y en dimensiones suficientes para albergar los aprovechamientos resultantes de la propuesta de ordenación, requiriendo exclusivamente las obras de urbanización necesarias para el acondicionamiento del espacio libre público y la remodelación de dos de los viarios; a cuyo efecto se redactará, en su caso, el proyecto de urbanización correspondiente, atendiendo a las siguientes consideraciones;

1. Instalación de Saneamiento
 - o Completar redes en c/Trucha y c/Salmón
2. Instalación de Evacuación aguas pluviales
 - o Completar redes en c/Trucha y c/Salmón
3. Instalación de Suministro de agua
 - o Completar redes en c/Trucha y c/Salmón
4. Instalación de Suministro eléctrico
 - o Completar redes en c/Trucha y c/Salmón
 - o Reserva de parcela para ubicación de Centro de Transformación
5. Instalación de Alumbrado Público
 - o Completar redes y luminarias en c/Trucha y c/Salmón según características de elementos ya instalados en c/Tiburón
6. Instalación de Telecomunicaciones
 - o Completar redes en c/Trucha y c/Salmón
7. Viarios
 - o Completar viarios c/Salmón y c/Trucha, con formalización de calzadas, franjas de aparcamiento, acerados y alcorques
 - o Completar señalización
8. Espacios libres
 - o Ajarardinamiento con especies vegetales autóctonas de baja necesidad de riego, en una superficie no inferior al 50% de la parcela destinada a Espacios Libres
 - o Incluir árboles de porte frondoso y/o pérgolas ajardinadas para formalizar superficies de sombra
 - o Eliminación de barreras en todo el recinto
 - o Luminarias de led, de baja contaminación lumínica
9. Otros
 - o Reserva de superficie para contenedores/punto limpio en parcela reservada para infraestructuras



2.7 TRAMITACION DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Tramitación del Plan de Reforma Interior

Artículos 77 y 78 de la LISTA, y 100 a 110 del Reglamento General: Procedimiento

- o Aprobación Inicial del Plan de Reforma Interior y del Documento Ambiental correspondiente y sometimiento a información pública por plazo no inferior a 45 días
- o Acuerdo de suspensión de licencias para ámbitos concretos
- o Durante el periodo de información pública, se solicitarán los informes sectoriales preceptivos, si hubiese intereses públicos afectados, así como informe a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio, que no será vinculante y que se emitirá en un periodo máximo de 3 meses.

Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación, salvo que afecte al dominio o al servicio público.

Durante el periodo de información pública se practicarán además los siguientes trámites:

- Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias del ámbito delimitado
- Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos

Si como consecuencia del resultado de información pública se introducen modificaciones sustanciales, se someterá de nuevo el documento a información pública.

- o El Plan de Reforma Interior y el Estudio Ambiental Estratégico, modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan y se procederá a la Aprobación Definitiva

Tramitación relativa a Salud: Según la Disposición final cuarta de la LISTA, se modifica el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y en su apartado 1.b)2º, establece que se someterán a evaluación de impacto en salud, entre otros, "los planes de reforma interior cuando estos delimiten actuaciones de transformación urbanística"



por lo tanto, el presente Plan de Reforma Interior no está sujeto a Evaluación del impacto en la Salud.

Tramitación relativa a Evaluación ambiental: según la Disposición final quinta de la LISTA, se modifica el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental, y en su apartado 4.b) recoge que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los Planes de Reforma Interior



Por lo tanto, el presente Plan de Reforma Interior que se englobaría en los apartados f) y k), se someterá a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Granada, julio-2023

Fdo: Eva Moleón Paiz



3. anexos

anexo 1.

Fichas catastrales de las fincas que conforman el ámbito



GOBIERNO DE GRANADA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5160101VG4156A0001TF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TIBURON 7
18015 GRANADA [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: industrial
Superficie construida: 2472 m²
Año construcción: 1985

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
RECREATIVO	5-101	1211
RECREATIVO	10301	1211

PARCELA

Superficie gráfica: 1.321 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Escala: 1/500

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

Miércoles - 14 de Julio de 2023



GOBIERNO DE GRANADA
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5160102VG4156A0001FF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SALMON 9[T] Suelo
18015 GRANADA [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 635 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Escala: 1/500

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

Miércoles - 14 de Julio de 2023





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5160103VG4156A0000XD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TIBURON 9 Suelo
18015 GRANADA [GRANADA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif

Superficie construida:

Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.336 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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

Miércoles , 14 de Julio de 2021



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5160111VG4156A0001XF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TRUCHA 14 Es:1 Pl:1 Pl:01
18015 GRANADA [GRANADA]

Clase: URBANO

Uso principal: Almacén Estac

Superficie construida: 3.141 m²

Año construcción: 1970

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	54-101	2.996
APARCAMIENTO	15801	145

PARCELA

Superficie gráfica: 3.834 m²
Participación del inmueble: 27,1803 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [división horizontal]



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

Miércoles , 14 de Julio de 2021



SECRETARÍA GENERAL DE INICIATIVA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 516010BVG4156A0001XF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL TRUCHA 22
18015 GRANADA [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 89 m²
Año construcción: 1970

Construcción

Datario	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1-101	44
ALMACEN	10901	44

PARCELA

Superficie gráfica: 343 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Miércoles, 14 de Julio de 2021

anexo 2
 Ficha AR-3.05 TRUCHA del PGOU-Adaptación

Condiciones Urbanísticas

Usos Permitted

	M ² Suelo	Edif.	M ² Labic.	Cap. Usq.	Acrov. UAs	N ^o Vvitas.
Resid. Familiar Bloques	2.658	2.50	6.645	1,00	6.645	66
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	2.658	2.50	6.645		6.645	66
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Total Cesión	0	0	0	0	0	0

Equipamiento de Cesión: 0 E.L. y Vialio de Cesión 8.556
Total Cesión 8.556

Área de Reparto: Chana Aprob. Tipo 0,785

Aprovechamientos

	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%	
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	6.645	5.980	664	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	6.644	5.980	664	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	0	0	0	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación

Cuadrante de Programación: Seguro	Inicio	Fin
Figura de Planeamiento:	1 ^o	1 ^o
Sistema de Actuación:	1 ^o	2 ^o
Urbanización:	3 ^o	4 ^o

Estudio Económico

Costos Urbanización	
Vialio a Reurbanizar:	€ 107.508
Vialio Nuevo:	€ 186.254
Espacios Libres:	€ 81.287
TOTAL:	€ 375.050
Repercusión si Parcela Neto (€/m ²):	€ 44,32
Repeto: Media A. Reparto (€/m ²):	€ 31,35

TOMA DE CONOCIMIENTO
 10 JUL. 2002
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
 JUNTA DE ANDALUCIA
 LA SECRETARIA DE LA COMISION DE ORDENACION URBANA Y REFORMA DE ANDALUCIA

Districto: Chana Área Reparto: II Hoja N^o: 20 Trucha AR

Referencias Catastrales

Manzana	Parcela	Superficie
50625	09 ^a	227
51601	01 a 08	8.235
		0
		0
		0
Total Superficie		8.462
Superficies Públicas m²		
Suelo Sin Aprovecham.		2.752
Total Superficie Bruta		11.214

Objetivos:
 Ordenación del borde del suelo urbano de la Chana completando la trama de la ciudad, transformando el uso industrial en residencial y obteniendo un espacio libre.

Observaciones:
 Se recogerá la localización preferente del espacio libre grafiado en los planos de calificación y ordenación física.

plan general de ordenación urbana de granada



Escala: 1:5000

SECRETARIA GENERAL

Al. Suarez

Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QF07QMGS1** La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL 30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma digital  Pag. 31 de 39



4. planos

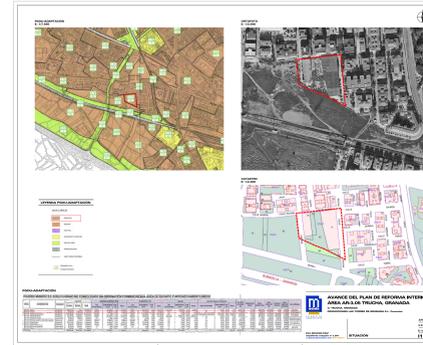
PLANOS DE INFORMACION (I)

- I.1 Situación
- I.2 Levantamiento topográfico y preexistencias
- I.3 Estructura de la propiedad
- I.4 Infraestructuras existentes

PLANOS DE ORDENACION (O)

- O.1 Ordenación
- O.2 Estudio de volumen y edificabilidad
- O.3 Espacios Libres, cotas y viario





Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QFD7QMGSE1**

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

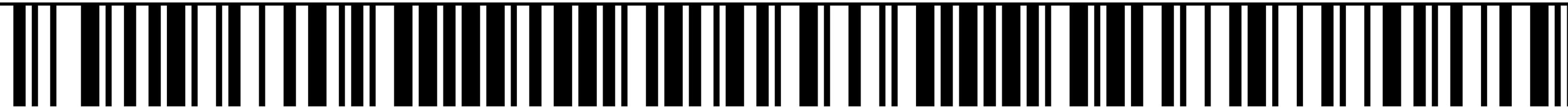
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

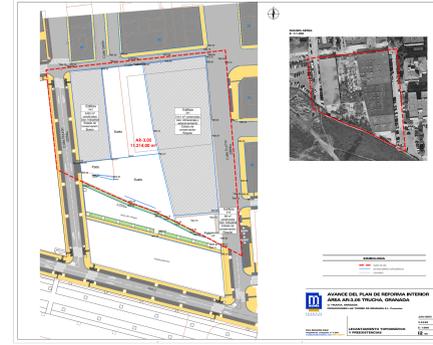
30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma
digital



Pag. 33 de 39





Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QFD7QMGSE1**

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

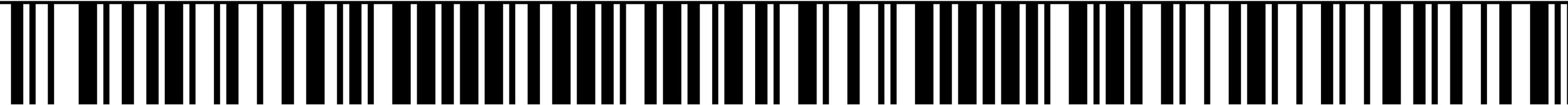
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

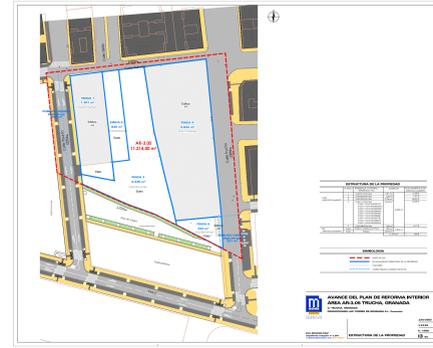
30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma
digital



Pag. 34 de 39





Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QFD7QMGSE1**

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

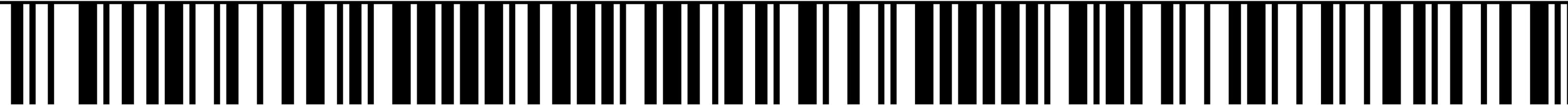
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

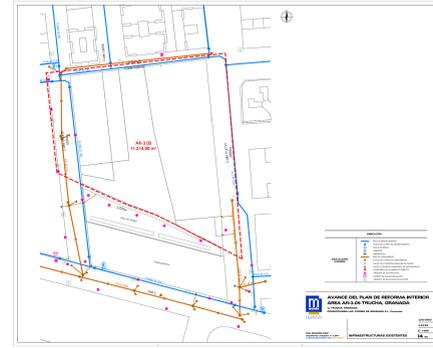
30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma
digital



Pag. 35 de 39





Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QFD7QMGSE1**

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

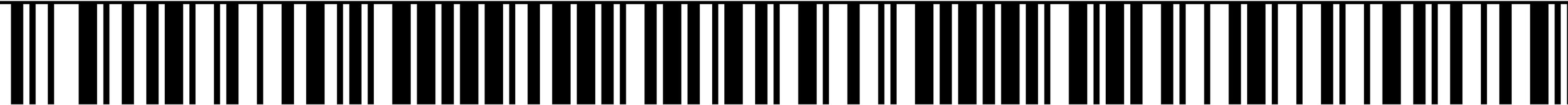
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

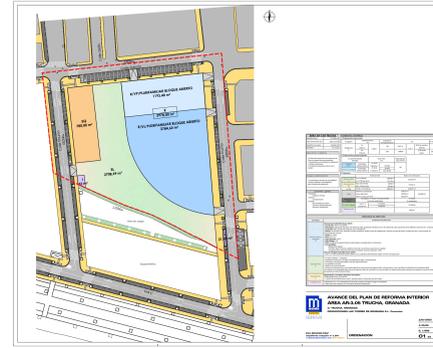
30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma
digital



Pag. 36 de 39





Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QFD7QMGSE1**

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

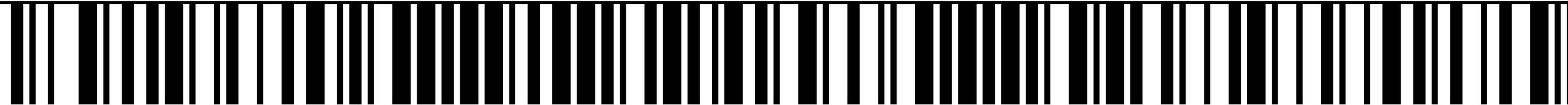
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

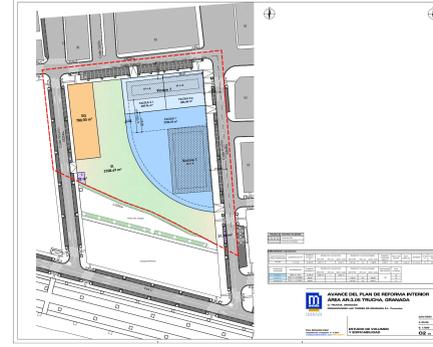
30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma
digital



Pag. 37 de 39





Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QFD7QMGSE1**

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

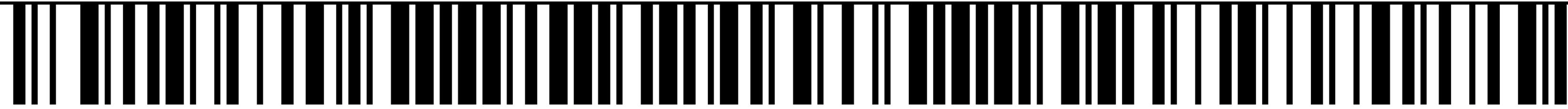
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

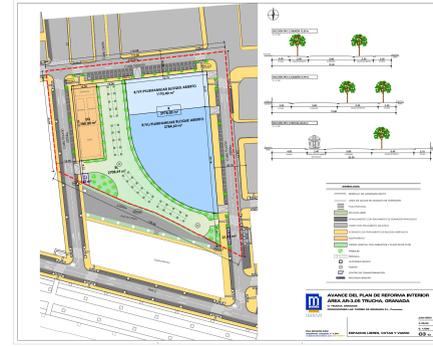
30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma digital



Pag. 38 de 39





Código seguro de verificación: **8SD2Q78PL3QFD7QMGSE1**

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

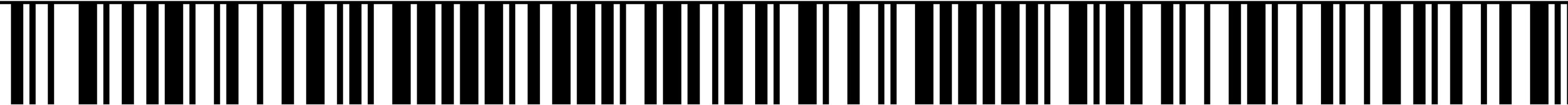
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

30-11-2023 14:08:51

Contiene 1 firma
digital



Pag. 39 de 39

