



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA. AREA DE PLANIFICACION URBANÍSTICA  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y ORDENACION DEL TERRITORIO.**

**DOCUMENTO DE CORRECCIÓN DE ERRORES E INTERPRETACIONES  
PUNTUALES DE LA NORMATIVA Y ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR  
PP-S1, DEL PGOU DE GRANADA.**

Aprobado por el Gobierno  
local en sesión de fecha

23 ABR. 2004

Granada

EL AA SECRETARÍA GENERAL

**1.- ANTECEDENTES**

El Plan Parcial del Sector PP-S1 perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana de Granada, se aprobó definitivamente con fecha 26 de Febrero de 2.002 y, desde entonces, se tramitaron todos los documentos de gestión y equidistribución, así como el Proyecto de Urbanización correspondiente.

En el momento de la redacción de este documento, la urbanización de Viales y Zonas Verdes se encuentran en un estado de ejecución avanzado, lo cual a dado pie a la presentación por parte de los propietarios de las diversas parcelas edificables, de proyectos de construcción de edificios para la solicitud de licencia municipal de obras, y su posterior edificación.

Con la interpretación de éstas primeras Licencias de Obras en determinados puntos de las Ordenanzas del Plan PP-S1, han surgido una serie de dudas puntuales, y se han puesto de manifiesto, en algún punto de estas ordenanzas, errores materiales de transcripción de frases que conviene definir en su exacta interpretación.

en este orden de cosas, se plantea el presente Documento, que recoge tanto estos errores detectados, como aquellas interpretaciones que han quedado sin acabar de definirse.

Además de lo ya especificado, el presente documento se acompaña de un plano, igualmente necesario para la interpretación de otro punto dudoso de interpretación: la mancomunidad de propiedades en las manzanas residenciales.

Aclara el aprobado Plan parcial PP-S1 que deberán mancomunarse los espacios libres de las Unidades Básicas Residenciales de tal manera que, en la mayor medida posible, quedan áreas ajardinadas y de juegos privadas lo suficientemente amplias para el disfrute de los habitantes de estos edificios.

Dado que el Proyecto de Compensación ya propuso, y aprobó, una división parcelaria para poder repartir los derechos edificatorios de todos los propietarios participantes en el Plan PP-S1, en el presente DOCUMENTO se perfecciona, aclara y define como comparten estas propiedades sus zonas libres mancomunadas, y así dar cumplimiento al mandato del Plan Parcial en este asunto.

**2. REDACTOR DEL DOCUMENTO.**

El presente documento, que se tramita para su aprobación en el Ayuntamiento de Granada, y unir al resto del expediente urbanístico, queda redactado por el técnico abajo firmante, Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto colegiado núm 1.361 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, autor de la redacción del original Plan Parcial PP-S1 y de su Proyecto de urbanización.

**3. INTERPRETACIONES PUNTUALES Y CORRECCIÓN DE ERRORES**

A continuación se desarrollan aquellos puntos en los que bien por dudosa interpretación, bien por error material, han de corregirse o ampliar su definición.

3.1 En relación con el apartado f en su punto nº2 de las Ordenanzas del Plan Parcial, referentes al Uso pormenorizado de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos (vivienda libre), Bloques Abiertos VPP, Bloques Abiertos



23 ABR. 2004

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Vivienda Libre y Terciaria, y que textualmente establece, en relación con la ocupación bajo rasante:

"2.- El perímetro de la planta sótano o semisótanos podrá ser el 75% de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante".

La redacción para su mejor y más clara interpretación, queda de la siguiente manera:

"2.- La superficie ocupada por planta sótano o semisótano podrá ser, como máximo, el 75% de la superficie de parcela, .

3.2 En relación con la definición de alineaciones interiores y exteriores de los bloques descritos en el plano nº 18 del Plan Parcial y para la correcta interpretación de la separación entre Bloques, retranqueos interiores y de alineaciones oficiales, respecto a las alineaciones oficiales, vuelos y alturas de bloques, se definen las siguientes interpretaciones:

3.2.1 La separación mínima entre bloques, en alineaciones interiores de manzana, es la descrita en el plano nº 18 IMAGEN FINAL, con las siguientes aclaraciones sobre vuelos:

- Entre bloques, se admiten los vuelos abiertos. Los vuelos cerrados quedarán incluidos dentro de la ya definida alineación máxima, siempre hacia el interior del bloque.
- En caso de bloques retranqueados de alineación de calles, igualmente se admiten los vuelos abiertos por fuera de esa alineación, no así los cerrados.

3.2.2 La alineación de calle vendrá obligatoriamente determinada por la línea establecida en el plano nº 18, para las dos primeras plantas sin posibilidad de retranqueo, salvo que ya esté previsto en el citado plano nº18. Todo ello sin perjuicio de poderse plantear en esta fachada entrantes (retranqueos) y salientes que como tipología de Bloque Abierto se permite. En el resto de plantas, la composición será libre.

El vuelo cerrado y abierto a calles desde estas alineaciones será admitido, siempre que cumpla, vuelos cerrados incluidos, con la norma de mitad de ancho de calle igual o mayor que la mitad de altura del bloque. El vuelo abierto no contabiliza en este cálculo.

El ancho máximo del vuelo vendrá determinado, por otro lado, por su ordenanza correspondiente de vuelos del PGOU de Granada.

3.2.3 Las alturas máximas de los bloques serán las establecidas en el punto correspondiente de las ordenanzas del Plan Parcial; en este caso, con el máximo de seis plantas, serán dos mil ciento diez centímetros (2.110 cms), al margen de la separación establecida entre bloques en el plano nº 18 del Plan Parcial.

3.2.4 Por tanto, los apartados c) "Alineaciones y separaciones a lindero" y d) "Separaciones entre edificios" del punto 5.1 Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, (vivienda libre), Bloques Abiertos VPP, Bloques Abiertos Vivienda Libre y Terciario, se entiende que su cumplimiento sólo afectará en los casos de cambio de la ordenación propuesta en el ya citado plano nº 18, es decir, si se pretendiera



23 ABR 2004

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

ordenar uno o varios bloques de manera distinta a la establecida en este Plan Parcial.

Mientras se cumplan las condiciones del Plano nº 18 y las interpretaciones aquí descritas no se tendrá en cuenta lo previsto en los apartados c y d del punto 5.1.

- 3.3 De todo lo anterior se deduce, por tanto, que la descripción gráfica del plano nº18 del Plan Parcial "IMAGEN FINAL", es, en relación con el tamaño, forma y separaciones de bloques, de carácter VINCULANTE como línea máxima de edificación, pudiendo, por tanto, como mucho, reducirse dichas alineaciones interiores ampliándose la separación entre bloques.
- 3.4 En relación con la interpretación en el presente Plan Parcial del punto 6.2.16.5. " dotación de aseos en edificios con uso de garaje" se estará a lo dispuesto en el apartado 2 de dicho punto, quedando excluido del cumplimiento de las determinaciones establecidas en los garajes de viviendas plurifamiliares, que dan servicio a éstas, al igual que ocurre en los garajes vinculados en las viviendas unifamiliares.
- 3.5 El uso pormenorizado descrito en el punto 5.2 "Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales" y 5.3 "Residencial Unifamiliar Aislada" estarán a lo dispuesto en sus correspondientes apartados, siendo en este caso las determinaciones del plano nº18 obligatorias a cumplir exclusivamente en los retranqueos que ese plano propone (parcelas H e I). Aclarándose que la parcela H debe retranquearse tres metros respecto la parcela I obligatoriamente.

#### 4.- MANCOMUNACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Como ya se ha adelantado, el presente documento incluye un plano que define y aclara las zonas de Espacios Mancomunados de carácter obligatorio. Define igualmente, este plano, las posibles zonas de ampliación de sótanos o semisótanos, cuyos forjados de techo, pueden ser de uso privado (terrazas) de las viviendas de Planta Baja.

Como resumen y aclaración a este plano que se adjunta, se plantea el siguiente listado de propiedades, siguiendo la numeración del Proyecto de Parcelación aprobado:

- Parcelas A1-A2.....	672,00 m2
- Parcelas A2-A3.....	672,00 m2
- Parcelas B1-B2.....	683,84 m2
- Parcelas B2-B3.....	684,16 m2
- Parcelas C1-C2-C3.....	1.767,16 m2
- Parcelas C4-C5.....	1.381,94 m2
- Parcelas C6-C7.....	848,40 m2
- Parcelas D1-D2-D3-D4- D5-D6.....	3.718,75 m2
⇒ - Parcelas E1-E2.....	1.050,00 m2
- Parcelas G1-G2.....	980,00 m2
- Parcelas J1-J2.....	379,80 m2



CARLOS QUINTANILLA MOREU Arquitecto  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA.Plaza del Campillo,nº1 (Edificio Alameda) 6º A .GRANADA 18009  
Tfno.y fax:958 22 61 21. E-mail:quintanilla1@eresmas.net

Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

23 ABR. 2004

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

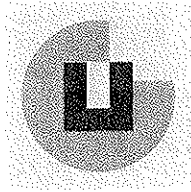
## 5.- CONCLUSIONES

El presente documento, una vez aprobado por el Ayuntamiento de Granada, será de obligado cumplimiento en el Plan Parcial PP-S1, con el mismo rango que el resto de Ordenanzas y normativas anteriormente aprobadas.

Granada 12 de Abril de 2.004

  
Fdo: Carlos Quintanilla Moreu  
Arquitecto

  
CARLOS QUINTANILLA MOREU  
Arquitecto  
ESTUDIO DE ARQUITECTURA  
Plz. del Campillo, 1 (Edif. Alameda). 6º A  
GRANADA 18009 - Tfno./Fax: 226121



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Expte. 2630/01.

Rfa.: CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN PUNTUAL DE LA NORMATIVA SOBRE ESPACIOS MANCOMUNADOS DEL PLAN PARCIAL PP-S1 -CTRA. DE ARMILLA-.

**EDICTO**

EL ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, HACE SABER:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el pasado día diecinueve de junio de dos mil nueve, adoptó acuerdo por el que se establecen los criterios de interpretación de la normativa del Plan Parcial de referencia, cuyo tenor literal es el que sigue:

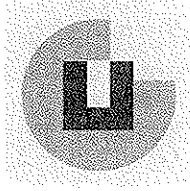
"En relación al Expte. nº. 2.630/01, de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales sobre documento de criterios de interpretación puntual de la normativa del Plan Parcial PP-S1, referente a los Espacios Mancomunados; aceptando propuesta de la Subdirección de Planeamiento, en base a los informes técnicos emitidos, la Junta de Gobierno Local, acuerda modificar el documento relativo a la corrección de errores e interpretaciones puntuales de la normativa y ordenanzas de Plan Parcial S-1, aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de abril de 2004, añadiendo a dicho documento, el siguiente Anexo:

"Anexo al documento de Criterios de interpretación de la Normativa del PP S-1, referente a los espacios libres interiores, aprobado en la Junta de Gobierno del 23 de abril de 2004"

Criterio de urbanización de los Espacios Libres Privados cuando los edificios de la manzana no se promuevan de forma conjunta.

*Cuando se promuevan por separado la construcción de los diversos edificios de una misma manzana, en la que se crean una serie de espacios privados, que deberían mancomunarse según se indica en el Plano adjunto al documento de "Criterios de interpretación de la Normativa del PP S-1, referente a los espacios libres interiores, aprobado en la Junta de Gobierno del 23 de abril de 2004", dicho criterio se modifica de la siguiente forma:*

*Ante la imposibilidad legal de asignación de nuevas obligaciones a los promotores, cuyo cumplimiento no dependan sólo de ellos y que no han sido previstas en los instrumentos de desarrollo del Plan Parcial, el Promotor de cada edificio de una manzana, urbanizará su espacio privado de forma independiente del resto de edificios de la manzana, según el diseño de su*



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

*urbanización que deberá ser presentado para su aprobación municipal junto con la licencia de Obra.”*

Lo que se hace público para general conocimiento, indicando que, contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, ante la Junta de Gobierno Local; o bien directamente el Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo con sede en Granada, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente Edicto en el B.O.P.

En el caso de interponerse el Recurso de Reposición con carácter potestativo, no se podrá interponer el Recurso Contencioso Administrativo, sino hasta la resolución expresa o presunta del mismo. No obstante, podrá utilizar cualquier otro recurso o medio de impugnación que considere conveniente.

Granada, 6 de octubre de 2009.

LA VICEPRESIDENTA DE LA GERENCIA,

Fdo. Isabel Nieto Pérez.