

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE ALINEACIONES INTERIORES DE PARCELA

REG. M^UAL. N°

364

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno... Fecha.

26 ABR 2019

REG. AUT. N°

Grana...
EL/LA SECRETARÍA GENERAL



16 NOV. 2018
Grana...
EL/LA SECRETARÍA GENERAL

C/ DE LAS MERCEDES N° 12 (SOLAR)
GRANADA

PROMOTOR
D. JESÚS LÓPEZ ORTEGA Y OTROS

SEPTIEMBRE 2016 03/18

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ
DR. ARQUITECTO

Calle San José Alta n° 14. 18010. Granada. Tfno/ fax. 958 294464. fernandoas@arquitectosdecadiz.com

ÍNDICE

1. DATOS GENERALES

- 1.1. Agentes
- 1.2. Información previa

2. ANTECEDENTES

3. DESCRIPCIÓN DEL LUGAR

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

- 4.1. Idoneidad del instrumento de planeamiento utilizado
- 4.2. Aplicación del criterio de Proyecto Unitario
- 4.3. Análisis del Plan Centro
- 4.4. Análisis del Plan General

5.- PROPUESTA

6.- CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

7. TRAMITACION

ANEXO FOTOGRÁFICO

ÍNDICE DE PLANOS



1. DATOS GENERALES

1.1 Agentes

Promotor:

D. JESÚS LÓPEZ ORTEGA Y OTROS, con domicilio en c/ Ramón y Cajal nº 13, Santa Fe (Granada).

Técnico redactor:

D. FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, Arquitecto colegiado nº 764 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz (nº habilitación intercolegial 509035), con domicilio en C/ SAN JOSÉ ALTA Nº 14, 18010, GRANADA. TEL/FAX. 958294464.

1.2 Información previa

Se redacta el presente Estudio de Detalle a fin de determinar las alineaciones interiores en la parcela 8040306VG4184A0001SG, sita en Calle de las Mercedes nº 12, (CP. 18009) de Granada, comprendida en la manzana delimitada por las calles de las Mercedes y Zahareña.



LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA



LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA.

2. ANTECEDENTES

El 2 de julio de 2010 se presenta en la Delegación Provincial de Cultura de Granada, Estudio de Detalle redactado por el arquitecto D. Jesús Noguera Ruiz, para la determinación de las alineaciones interiores en la parcela sita en calle de las Mercedes s/n. de Granada. La tramitación se tramita a instancias del particular D. Jesús López Ortega como promotor y no cuenta con aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Granada.

El 29 de julio de 2010, la Delegación de Cultura responde a la consulta solicitada, indicando que no se consideraba viable la propuesta, ya que planteaba dos viviendas sobre una única parcela calificada con uso residencial unifamiliar aislada.

El 29 de octubre de 2010, el arquitecto D. Jesús Noguera Ruiz presenta escrito justificando la viabilidad legal de la realización de dos viviendas unifamiliares sobre una única parcela en proyecto unitario, manteniendo la parcela original indivisa con carácter de mancomunada, quedando dicha posibilidad contemplada en la normativa del PGOU vigente.

El 12 de enero de 2011 la Delegación de Cultura emite informe de valoración del Estudio de Detalle inicialmente presentado, realizándose una serie de anotaciones para la mejora de la implantación de las edificaciones.

El presente documento, da respuesta a las condiciones de la Delegación de Cultura y, por consiguiente, da continuidad al expediente iniciado en su día. La propiedad nombra como arquitecto redactor a D. Fernando Acale Sánchez, tras la jubilación del arquitecto D. Jesús Noguera Ruiz.

3. DESCRIPCIÓN DEL LUGAR

La manzana objeto del presente estudio se sitúa a continuación del Barranco del Abogado, en dirección a Lancha del Genil, en una franja de terreno de fuerte pendiente, delimitada inferiormente por la calle de las Mercedes y superiormente por la calle Zahareña, con un desnivel medio entre ambas calles de veinte metros.

La manzana donde se ubica la parcela, históricamente era de mayor tamaño que en la actualidad. Ocupaba toda la franja media de la ladera, limitando al oeste con el Barranco del Abogado; al norte con el Camino de las Cañadas (posteriormente Camino Nuevo del Cementerio y Barrio del Perchel); al este con el municipio de Cenes; y al sur con la calle Ribera del Molinillo y la Acequia Gorda (posteriormente Camino de Cenes).

Se trataba de una zona sin edificar, en el límite de la ciudad construida, articulada en torno al curso de la Acequia Gorda, junto a la que se acomodaban pequeños molinos, y la Acequia del Cadí, que la atravesaba aproximadamente por su mitad.

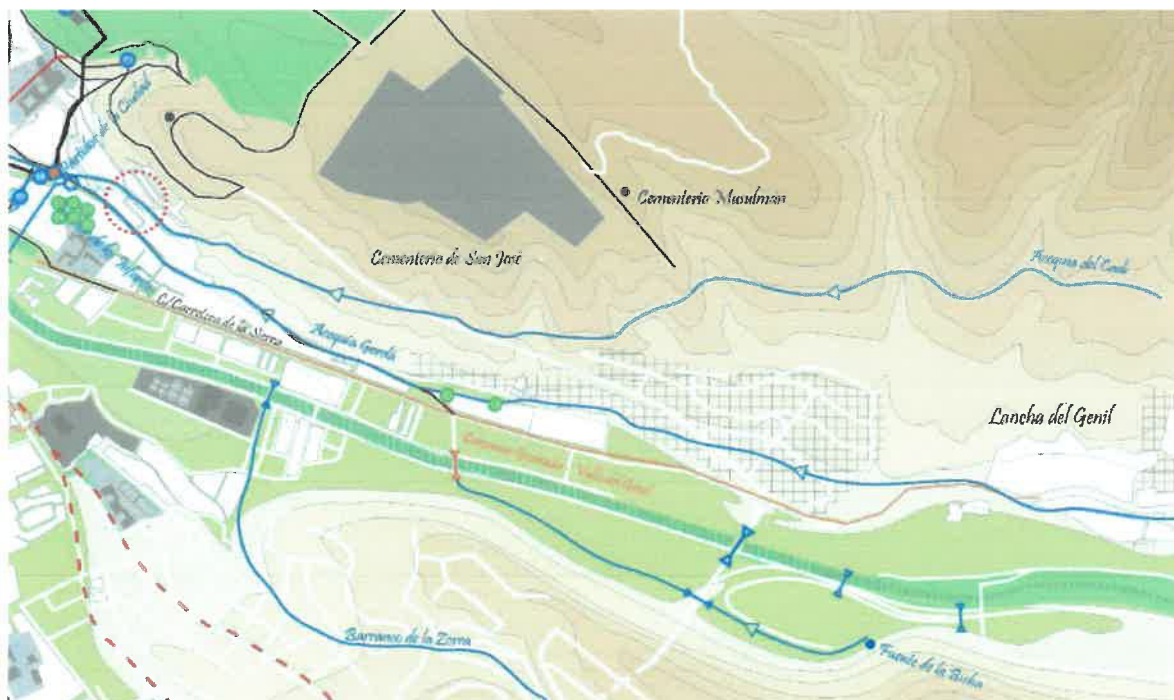


DETALLE DEL MAPA TOPOGRÁFICO DE FRANCISCO DALMAU, 1796



FOTOGRAFÍA AÉREA DE 1957, ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL

Históricamente la Acequia Gorda, con origen en el río Genil, era el principal canal de riego de la Vega de Granada desde época musulmana. Paralelo a su curso discurre, algo más arriba, la Acequia del Cadí, que aportaba a la ciudad unos 80 litros por segundo y que abastecía de agua a las fincas asentadas en la ladera, hasta alcanzar el Campo del Príncipe, la Antequeruela y zonas altas del Realejo, tras atravesar la parte superior del Barranco del Abogado y la urbanización de los Hotelitos de Belén.

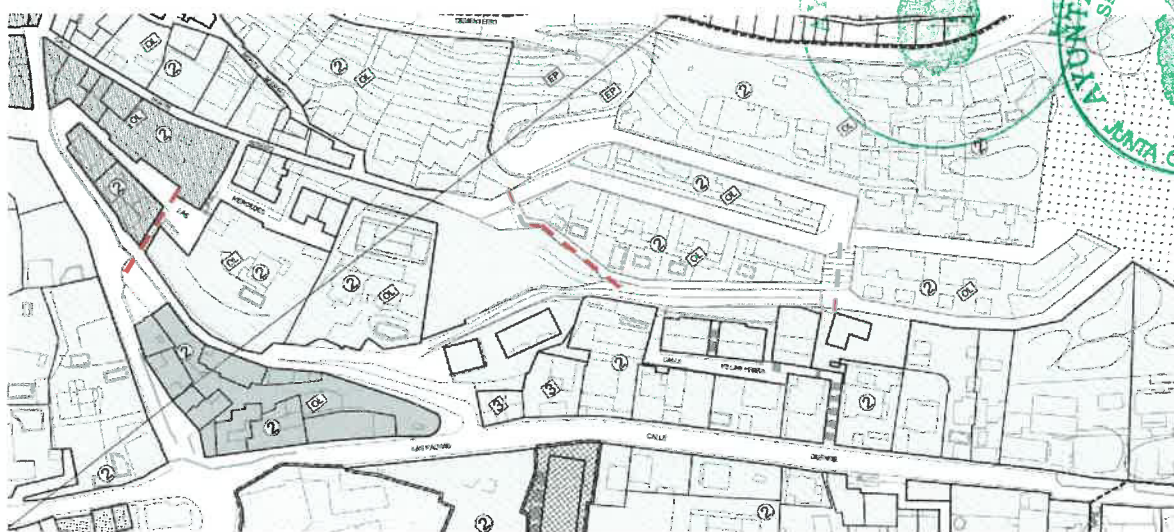


DETALLE DEL PLANO DE GRANADA: HUELLAS HISTÓRICAS DE LA EDAD MEDIA, DE LA EDAD MODERNA Y DE LA EDAD CONTEMPORÁNEA. UNIVERSIDAD DE GRANADA

La urbanización de este sector en las últimas décadas, ha llevado a la fragmentación de la manzana original, dando lugar a distintas sub-manzanas, algunas de ellas delimitadas por calles transversales peatonales escalonadas que salvan el fuerte desnivel entre las calles de las Mercedes y Zahareña. Actualmente la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, delimita por el este con una de estas calles, resultante de la urbanización de la parcela colindante.

La sub-manzana a la que pertenece la parcela, está compuesta en la actualidad por las siguientes fincas:

DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE PARCELA	USO
CL LAS MERCEDES 31	8040301VG4184A0001DG	1.865 m ²	RESIDENCIAL
CL LAS MERCEDES 27	8040302VG4184A0001XG	91 m ²	RESIDENCIAL
CL LAS MERCEDES 29	8040303VG4184A0001IG	87 m ²	RESIDENCIAL
CL LAS MERCEDES 4	8040304VG4184A0001JG	886 m ²	RESIDENCIAL
CL LAS MERCEDES 2	8040305VG4184A0001EG	885 m ²	RESIDENCIAL
CL LAS MERCEDES 10	8040307VG4184A0001ZG	506 m ²	RESIDENCIAL
CL LAS MERCEDES 12	8040306VG4184A0001SG	807 m ²	SOLAR



DETALLE DEL PLANO DE ORDENACIÓN DEL PEPRI CENTRO (HOJAS 7 Y 10 MONTADAS Y GIRADAS)
INDICACIÓN DE NUEVAS VÍAS TRANSVERSALES



VISTA LATERAL DE LA PARCELA, DONDE SE APRECIA EL PERFIL Y LA PLATAFORMA A LA COTA 502

La parcela sin edificar, de 807 m², se encuentra rodeada de manzanas construidas bajo distintas tipologías edificatorias. A su izquierda se localizan parcelas con edificaciones unifamiliares aisladas, mientras que a su derecha y detrás aparecen edificaciones unifamiliares adosadas. Urbanísticamente toda esta zona, integrada en el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Área Centro de Granada, tiene la calificación de Unifamiliar Aislada, bajo la Ordenanza de Ladera en toda la manzana.

Aprobado DEFINITIVAMENTE
Excmo. Ayuntamiento, Pleno

26 ABR 2019

EL/LA SECRETARIO

Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de

16 NOV. 2018

EL/LA SECRETARIO



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION, REFORMA INTERIOR Y CATALOGO DEL AREA CENTRO DE GRANADA

AYUNTAMIENTO DE GRANADA Y CONSEJERIA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA

ORDENACION Y USOS DEL SUELO ESCALA 1/1000

INSTITUTO MUNICIPAL DE REHABILITACION, AYUNTAMIENTO DE GRANADA.

ORDENACION Y USOS DEL SUELO

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

26 ABR 2019

Granada
EL/EA SECRETARIO/A GENERAL

— NUEVO LIMITE PROYECTADO

NOTA: LOS NUEVOS LIMITES QUE APARECEN AL ALREDEDOR DEL CENTRO
SUSTITUYERAN A LOS ACTUALES CUANDO EL PERIMETRO
INDICADO ENTRE EN VIGOR.



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

16 NOV 2018

Granada
EL/EA SECRETARIO/A GENERAL

Interiormente, la parcela presenta en las proximidades a la calle de las Mercedes una fuerte pendiente, hasta alcanzar la cota 502, donde se desarrolla una plataforma con pendientes suaves. Como fondo de parcela aparece un muro de contención de gran altura que contiene la calle superior y que debido a la ausencia de construcciones en la parcela, genera un fuerte impacto visual.



MURO DE CONTENCIÓN POSTERIOR, DE 11 m DE ALTURA

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

A la parcela objeto del presente estudio le afectan los siguientes documentos de planeamiento:

- A. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO DE GRANADA
- B. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA

A continuación se analizan las especificaciones de cada uno.

4.1. Idoneidad del instrumento de planeamiento utilizado

El Plan Especial Centro establece en los artículos 2.1.5. y 2.1.6. el contenido y las características del documento «Estudio de Detalle»:

1. Podrán redactarse Estudios de Detalle cuando concurren las circunstancias previstas en la Normativa del PGOU, en áreas o parcelas de suelo urbano no previstas en el Plan Centro.

2. Será obligatoria la formulación de Estudios de Detalle para el desarrollo de las Áreas de Reforma o Unidades de Ejecución propuestos por el Plan Centro que así lo demanden.

3. Los Estudios de Detalle que se redacten para modificar puntualmente las alineaciones exteriores existentes, se tramitarán de acuerdo a las condiciones del PGOU, aunque deberán tener obligatoriamente el informe vinculante favorable de la Consejería de Cultura; no se podrá aprobar definitivamente sin cumplir este requisito.

4. Los Estudios de Detalle que se redacten cuando fuera necesario, su ámbitos de actuación deberán contemplar unidad/es de parcela/s completa/s, se realizarán con el objetivo de marcar las rasantes de elementos o tramos de la red viaria, ordenar volúmenes interiores definiendo en su caso el viario interior de dominio privado y los espacios libres. Estos Estudios de Detalle se tramitarán conforme a las condiciones del PGOU.

5. En el caso de que un Estudio de Detalle modifique alguna de las condiciones urbanísticas de este Plan Centro, deberá tener previo a su aprobación el Informe Vinculante favorable de la Consejería de Cultura

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Planos de Ordenación general a nivel de planta y volumétricos, con indicación de los usos, ocupación, estructura parcelaria, alineaciones etc. Escala 1:200.

2. Alzados esquemáticos de fachadas y secciones de la ordenación general, en donde se refleje con claridad la integración de la ordenación en su entorno inmediato. Así como normas y recomendaciones respecto a la composición y tratamiento de las mismas, en desarrollo de las especificadas por las Normas del Plan Centro. Escala 1:200.

3. Perspectivas visuales que refleje con claridad la ordenación propuesta a escala 1:200.

4. Justificación y documentación complementaria que sea exigible según los criterios del PGOU y la legislación de aplicación.

4.2. Aplicación del criterio de Proyecto Unitario

Se adoptan en el presente documento los **Criterios de interpretación de aspectos puntuales de la normativa y ordenanzas del PGOU 2000**, aprobados el 26 de julio de 2002 y aprobados en el Boletín de la Provincia nº 241 de 19 de octubre de 2002, referentes al número máximo de unidades de vivienda integradas en un conjunto residencial de viviendas unifamiliares:

1º Número máximo de unidades de vivienda integradas en un conjunto residencial de viviendas unifamiliares:

- Interpretación:

- a) Se podrán autorizar promociones unitarias de viviendas unifamiliares agrupadas sobre parcela única que no suponga la subdivisión de la misma, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - i. La agrupación no albergará un número de viviendas que sea superior al cociente entre la superficie total de la parcela y la superficie de parcela mínima establecido para la calificación correspondiente.
 - ii. La totalidad de las viviendas agrupadas han de tener acceso independiente desde la vía pública.
 - iii. La parcela sobre la que se actúa ha de ser susceptible de ser dividida en un número de parcelas individuales mayor o igual al de viviendas propuesto, que además cumplan las condiciones de frete mínimo de parcelas aplicables según su clasificación.
 - iv. La parcela objeto de la actuación en conjunto tendrá el carácter de mancomunada adquiriendo, por tanto, la condición de indivisible, y así se deberá hacer constar en el acuerdo de concesión de licencia.
 - v. Como garantía de que cada vivienda de una agrupación de este tipo goce del derecho al uso de una superficie al menos igual a la de la parcela mínima correspondiente, para estas agrupaciones se exigirá que en la escritura de división horizontal figure el espacio libre de edificación de la totalidad de la parcela como espacio común, estableciéndose en las cuotas de participación de cada propietario un porcentaje de suelo al menos equivalente al de la parcela mínima.
- b) En caso contrario, deberá procederse a la segregación parcelaria individual, asignando a cada parcela resultante de la misma una sola vivienda y debiendo cumplir cada una de ellas las condiciones de parcela mínima establecida para la calificación asignada.
- c) En el supuesto de propuestas que contemplen la apertura de nuevo viario interior para proceder a la parcelación –y así cumplir las condiciones de acceso desde la vía pública y frente mínimo- necesariamente deberán someterse a la aprobación del pertinente Estudio de Detalle que habrá de ajustarse a las siguientes condiciones:
 - i. Los viales de nueva creación serán de cesión obligatoria para dominio público y tendrán un mínimo de 6 m de anchura.
 - ii. Las parcelas con frente a estos viales deberán cumplir todos los requisitos exigidos a la parcela mínima.
 - iii. La creación de nuevos viales implicará la renuncia al aprovechamiento correspondiente a su superficie que exceda del materializable sobre las parcelas netas resultantes, conforme a la edificabilidad máxima y condiciones de ordenación física según la calificación asignada por el Plan.
 - iv. Se asumirán por el promotor los costes íntegros de las obras de urbanización necesarias, según las especificaciones del Área de Obras Municipales.

Para la edificación de la parcela, se plantea la construcción de dos viviendas unifamiliares agrupadas, manteniendo la parcela original indivisa con carácter de mancomunada. Se asigna a cada una de las viviendas mancomunadas el 50% de la superficie total de la parcela, es decir, 403,5 m², superficie mayor que los 250 m², establecida tanto en el Plan Centro como en el PGOU para la superficie de parcela mínima.

4.3. Análisis del Plan Centro

CALIFICACIÓN: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA- ORDENACIÓN EN LADERA

La manzana se encuentra situada dentro de la delimitación del Conjunto Histórico (Véase plano anexo). Le afectan las condiciones particulares de la edificación residencial unifamiliar aislada en ladera, recogidas en el Capítulo XI, artículos 9.11.1. y siguientes.

Art. 9.11.1. Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada en Ladera, en los documentos gráficos del presente Plan Centro.

Se trata de parcelas o manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar, y ubicadas en zonas de ladera, bien mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma.

En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en el PGOU de Granada, y la edificabilidad máxima la señalada en el presente capítulo para esta calificación. Con las condiciones de transferencias y aprovechamientos máximos citados en la Norma del Plan Centro.

2. Se distinguirán tres tipos o grados dentro de la calificación residencial unifamiliar aislada en ladera, dependiendo de la topografía y la ubicación en la ladera.

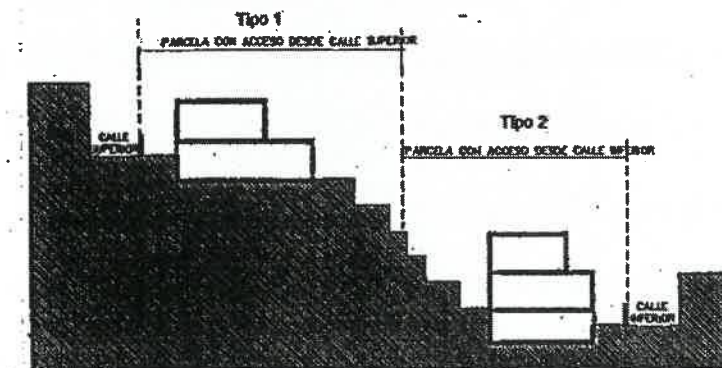
2.1. Tipo 1: Parcelas con acceso desde calle superior

2.2. Tipo 2: Parcelas con acceso desde calle inferior

2.3. Aquellas parcelas que lindan a calle superior e inferior se podrán acoger a cualquiera de ambas tipologías o a ambas simultáneamente siempre que no se incumpla la normativa del presente Plan.

2.4. Cuando la parcela sea horizontal, tanto si linda a calle superior como inferior o a ambas, se deberán cumplir todas las condiciones marcadas por esta normativa para el Tipo 2, en concreto en ningún caso se permitirá la existencia de más de dos plantas superpuestas, sin contar a tal efecto la planta sótano.

La parcela linda tanto a calle superior (calle Zahareña) como a calle inferior (calle de las Mercedes) por donde tiene su acceso, por lo que se podrá acoger a cualquiera de las dos tipologías o a ambas simultáneamente.



DETERMINACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS (1 Y 2)

TIPO1: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA EN LADERA CON ACCESO DESDE CALLE SUPERIOR



Art. 9.11.2. Condiciones particulares de parcelación. Tipo 1

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

- Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Lindero frontal: diez (10) metros.

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. No se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, salvo las especificadas en el artículo 6.1.4. de este Plan.

Art. 9.11.3. Alineación a vial o espacio público. Tipo1

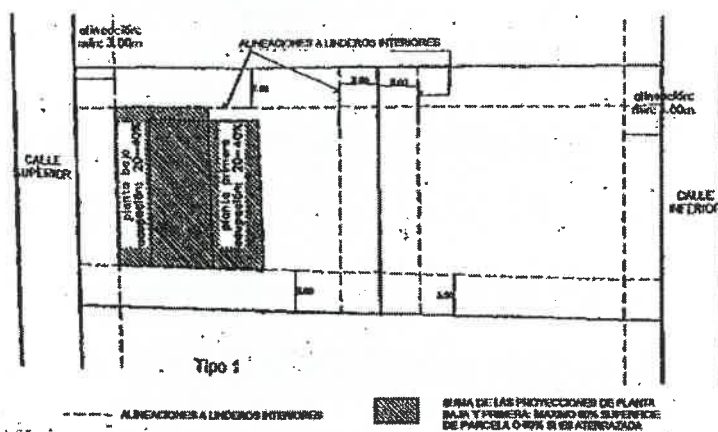
Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior real que define la manzana. Que prevalecen sobre lo grafiado en los planos, salvo las realineaciones señaladas explícitamente en los planos.

El valor de dicho retranqueo, será como mínimo tres (3) metros, salvo las siguientes excepciones:

- En parcelas con fondo inferior a diez (10) metros se permitirá la alineación a vial o espacio público.
- Cuando por cuestiones de forma de la parcela, la aplicación de las condiciones de alineación no permite obtener la edificabilidad que le corresponde por derecho, se permitirá la alineación a vial.

Art. 9.11.4. Alineaciones a linderos interiores. Tipo 1

Se permite adosarse a linderos cuando exista una medianera consolidada y/o haya acuerdo entre los propietarios colindantes de adosarse entre medianeras.



Art. 9.11.5. Ocupación de parcela. Tipo1

1. La ocupación máxima por planta será:

1.1. Para planta baja; entre un veinte (20%) y un cuarenta (40%) por ciento.

1.2. Para planta primera; entre un veinte (20%) y un cuarenta (40%) por ciento. En ningún caso la media de la suma de las ocupaciones de planta baja y planta

primera excederá del treinta (30%) por ciento.

2. En el caso en que se produzca un aterrazamiento de la edificación o bien las proyecciones de las distintas plantas no se correspondan en vertical, en ningún caso, la suma de las proyecciones de todas las plantas, excederá el sesenta por ciento (60%) de la superficie de parcela.

Art. 9.11.6 Aparcamiento. Tipo1

1. En actuaciones de nueva planta, se podrá construir, espacios destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. Dicho espacio o garaje no excederá los veinticinco (25) metros cuadrados útiles, pudiendo estar ubicado en planta baja o en primera.

3. La superficie destinada a garaje (25 m² útiles) no computará en el cálculo de la edificabilidad, pero se tendrá en cuenta a la hora de calcular la suma de las proyecciones de todas las plantas, que en ningún caso excederá del tanto por ciento especificado.

4. En parcelas de superficie inferior a ciento noventa (190) metros cuadrados se permitirá excluir la superficie destinada a garaje del cálculo de la suma de las proyecciones de todas las plantas.

Art. 9.11.7. Altura y número de plantas. Tipo1.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro.

2. En el presente tipo (unifamiliar aislada en ladera con acceso desde calle superior), la altura máxima de la fachada a calle superior, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado será de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

3. La altura máxima a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado, no será superior a 130 cm. en cualquier punto y podrá ventilar mediante huecos.

4. La altura máxima a cara superior de forjado en unidades métricas medida desde terreno natural 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.

5. Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada tipo. Asimismo, los escalonamientos no serán mayores a la altura de una planta, y no se permitirán forjados inclinados.

6. En ningún caso se permitirá la existencia de más de dos plantas superpuestas. En la presente tipología, se considera que la planta primera está por debajo de la planta baja (ver esquema).

Art. 9.11.8 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo 1

1. Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las siguientes construcciones:
 - Chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.

- El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, con un máximo de ocho (8) metros cuadrados, estará retranqueada al menos tres metros de la fachada a calle o vial, pudiendo adosarse a linderos medianeros. El cuerpo de escalera computará a efectos de edificabilidad.

2. Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de terrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera o metálicas descubiertas y vegetación. En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera que sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Art. 9.11.9 Edificabilidad máxima. Tipo1

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 una planta: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Para edificios de dos plantas: $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

En los supuestos de agregación de parcelas según el artículo 6.1.4. de este Plan, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

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.

Art 9.11.10 Patios. Tipo 1

Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

Art. 9.11.11. Urbanización de los espacios libres interiores.

Es obligatoria la urbanización de la parcela, mediante aterrazamiento de los espacios libres y jardines de la parcela, no permitiéndose muros de altura superior a 230 cm, siendo la separación mínima entre muros de 150 cm.

Art. 9.11.12. Condiciones particulares de estética.

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II. Condiciones generales de estética urbana de la Normativa Urbanística.

2. Expresamente, se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.

3. Se tratarán las medianeras de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II. Condiciones de estética urbana de la Normativa Urbanística.

Art. 9.11.13 Condiciones particulares de uso.

Se estará a lo dispuesto en lo detallado en esta normativa para uso de Vivienda Unifamiliar aislada.



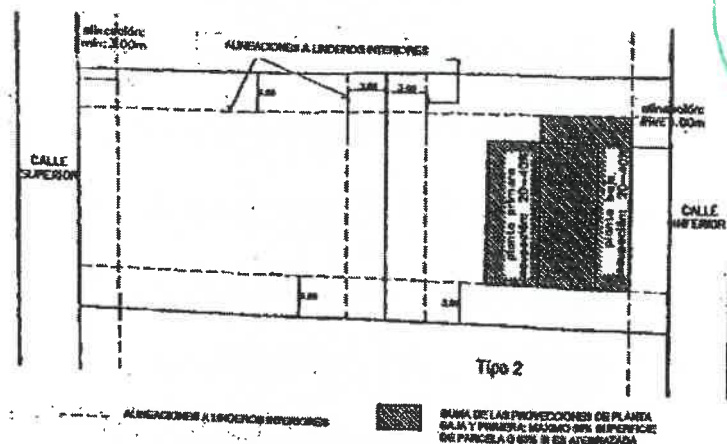
Art. 9.11.14. Condiciones particulares de parcelación. Tipo 2

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

Art. 9.11.15. Alineación a vial o espacio público. Tipo 2

- Cuando por cuestiones de forma de la parcela, la aplicación de las condiciones de alineación no permite obtener la edificabilidad que le corresponde por derecho, se permitirá la alineación a vial.

Se permite adosarse a linderos cuando exista una medianera consolidada y/o haya acuerdo entre los propietarios colindantes de adosarse entre medianeras.



Art. 9.11.17 Ocupación de parcela. Tipo 2

1. La ocupación máxima por planta será:
 Para planta baja; entre un veinte (20%) y un cuarenta (40%) por ciento.
 Para planta primera; entre un veinte (20%) y un cuarenta (40%) por ciento.
 En ningún caso la media de la suma de las ocupaciones de planta baja y planta primera excederá el treinta (30%) por ciento.
2. En el caso en que se produzca un aterrazamiento de la edificación o bien las proyecciones de las distintas plantas no se correspondan en vertical, en ningún caso, la suma de las proyecciones de todas las plantas, excederá el sesenta por ciento, 60%, de la superficie de parcela.

Art. 9.11.18 Ocupación bajo rasante. Tipo 2

1. En actuaciones de nueva planta, se podrá construir, una planta sótano o semisótano destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), que no computará a efectos de edificabilidad.
2. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder la superficie de parcela ocupada por la planta inmediatamente superior sobre rasante.
3. La planta sótano en edificaciones en ladera podrá ventilar mediante huecos en una altura máxima de 130 cm a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado.
4. En el caso de no construir planta sótano, se podrá construir espacios destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables):
 - Dicho espacio o garaje no excederá los veinticinco (25) metros cuadrados útiles, pudiendo estar ubicado en planta baja.
 - La superficie destinada a garaje (25 m² útiles) no computará en el cálculo de la edificabilidad, pero se tendrá en cuenta a la hora de calcular la suma de las proyecciones de todas las plantas, que en ningún caso excederá del tanto por ciento especificado, de la superficie de parcela.
 - En parcelas de superficie inferior a ciento noventa (190) metros cuadrados se permitirá excluir la superficie destinada a garaje del cálculo de la suma de las proyecciones de todas las plantas.

Art. 9.11.19 Altura y número de plantas. Tipo 2

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Centro.
2. En el presente tipo (unifamiliar aislada en ladera con acceso desde calle superior [inferior]), la altura máxima de la fachada a calle inferior, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado será de setecientos noventa (790) centímetros.
3. La altura máxima a cara superior del forjado de planta primera, medida desde la rasante oficial de calle o acerado a cara superior de forjado, no será superior a 130 cm. en cualquier punto.
4. La altura máxima a cara superior de forjado en unidades métricas medida desde la rasante oficial de calle o acerado 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.
5. Debido a la pendiente del terreno, la edificación deberá adaptarse en lo posible a la topografía, disponiéndose los cuerpos de la edificación en forma escalonada y cumpliendo las condiciones que a continuación se exponen para cada tipo. Asimismo, los escalonamientos no serán mayores a la altura de una planta, y no se permitirán forjados inclinados.
6. En ningún caso se permitirá la existencia de más de dos plantas superpuestas, sin contar a tal efecto la planta sótano.

Art. 9.11.20 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Tipo 2

1. Se permiten por encima de la altura máxima permitida, las siguientes construcciones:
 - Chimeneas de evacuación de humos y gases, antenas, y otras instalaciones similares.
 - El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, con un máximo de ocho (8) metros cuadrados, estará retranqueada al menos tres metros de la fachada a calle o vial, pudiendo adosarse a linderos medianeros. El cuerpo de escalera computará a efectos de edificabilidad.
2. Se incentiva el uso de la cubierta como espacio vividero, permitiéndose por tanto la realización de terrazas o cubiertas planas. Únicamente se permiten pérgolas de madera o metálicas descubiertas y vegetación. En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en estos apartados.

Art. 9.11.21 Edificabilidad máxima. Tipo 2

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 una planta: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Para edificios de dos plantas: $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

En los supuestos de agregación de parcelas según el artículo 6.1.4. de este Plan, la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

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.

Art. 9.11.22 Patios. Tipo 2

Se permiten los patios de parcela, que en el caso de ser de luces deberán permitir inscribir un círculo de diámetro igual a tres (3) metros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados.

Art. 9.11.23. Urbanización de los espacios libres interiores. Tipo 2

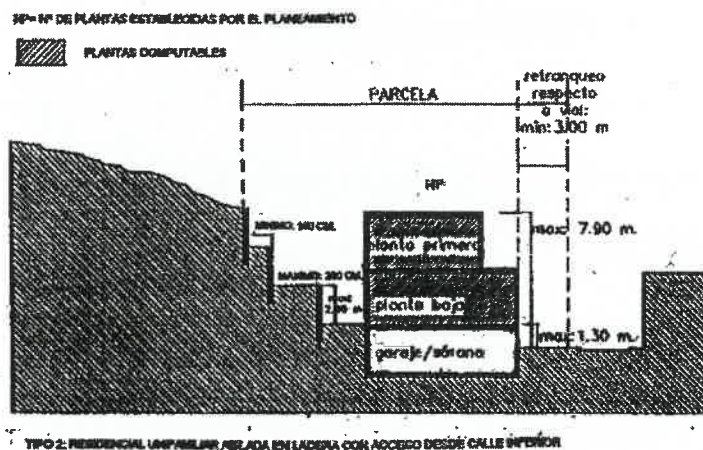
Es obligatoria la urbanización de la parcela, mediante aterrazamiento de los espacios libres y jardines de la parcela, no permitiéndose muros de mayor altura a 230 cm, siendo la separación mínima entre muros de 150 cm.

Art. 9.11.23 (bis). Condiciones particulares de estética. Tipo 2

1. Se estará a lo dispuesto en el Capítulo II. Condiciones generales de estética urbana de la Normativa Urbanística.
2. Expresamente, se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.
3. Se tratarán las medianeras de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II. Condiciones de estética urbana de la Normativa Urbanística.

Art. 9.11.24. Condiciones particulares de uso. Tipo 2

Se estará a lo detallado en esta normativa para el uso de vivienda unifamiliar aislada.



CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN CENTRO

PARCELACIÓN	La parcela tiene una superficie de 807 m ² y un lindero frontal de 49,30 m. No obstante se trata de una parcela existente. No se plantea ni la agregación ni la segregación de la misma.
ALINEACIÓN A VIAL	Las edificaciones se disponen retranqueadas respecto al vial inferior como mínimo 3 metros. Respecto al vial superior, las edificaciones se encuentran adosadas al muro de contención existente. Esta situación de adosamiento a dicho muro de contención es la que se trata de regularizar con el presente

		documento de Estudio de Detalle.
ALINEACIÓN LINDEROS INTERIORES	A	Las edificaciones se encuentran retranqueadas respecto a linderos interiores como mínimo 3 metros.
OCUPACIÓN DE PARCELA	DE	La ocupación en planta baja coincide con la de planta primera y es de 212,95 m ² , es decir, un 26,39% de la superficie total de la parcela. La media, por tanto, será de 26,39%, inferior al 30%.
OCUPACIÓN BAJO RASANTE		La edificación carece de sótano o semisótano. Existe un espacio junto a la fachada de la parcela, destinado a albergar las cocheras. Estos espacios tienen la configuración de patios cubiertos con pérgolas, por lo que no computan edificabilidad. El acceso a la parcela se configura como un elemento techado, donde se ubican los cuartos de instalaciones y de donde parte la escalera exterior del edificio y el pasaje bajo tierra de acceso al ascensor. La superficie de este espacio de acceso es de 21,98 m ² < 25 m ² .
ALTURA NÚMERO PLANTAS	Y DE	La edificación tiene dos plantas. La altura desde la plataforma de donde se levanta la edificación hasta la cara superior del último forjado es de 6,60 m < 7,90 m. Respecto a la calle inferior, la plataforma de apoyo de las edificaciones se sitúa a +8,00 m, aprovechando la terraza natural del terreno. Respecto a la calle superior, la cara superior del último forjado se sitúa a una cota de 2 metros por debajo de la rasante de la calle.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA		Por encima de la altura máxima sólo se ubican las chimeneas de ventilación de los cuartos húmedos. Las cubiertas son todas aterrazadas.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		Superficie construida de planta baja= 212,95 m ² Superficie construida de planta primera= 212,95 m ² Superficie de parcela= 807 m ² Edificabilidad= 0,53 m ² /m ² s < 0,60 m ² /m ² s
PATIOS		No existen patios de luces. La zona exterior se configura como jardín aterrazado, con muros intermedios inferiores a 2,30 m de altura.



4.4. Análisis del Plan General

CALIFICACIÓN: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

Art. 7.11.1.- Ámbito de aplicación.

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

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma. Se incluyen también dentro de esta calificación las viviendas pareadas adosadas por un solo lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

Responden por lo general a proyectos de asentamientos extensivos ubicados en la periferia o en zonas históricas de ensanche y en ocupaciones de media ladera. Entre las mismas se incluyen los asentamientos denominados cármenes.

2.- Los sectores calificados como Residencial Unifamiliar Aislada, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva – Alhambra, Albaicín 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.

Art. 7.11.2.- Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

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

- Superficie mínima: doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Lindero frontal: diez (10) metros.

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 Unifamiliar Aislada, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a 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.

Tampoco se admite la agregación ni segregación de parcelas para aquellas que cuenten con la calificación de residencial unifamiliar aislada, y estén expresamente grafiadas en el presente PGOU como grandes cármenes.

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



Art. 7.11.3.- Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, según lo grafiado en los planos de la documentación gráfica del documento el PGOU, y separada también del resto de linderos de la parcela. En el caso de viviendas pareadas se permite el adosamiento sobre un lindero que no sea testero mediante el correspondiente compromiso notarial.

El valor de tales retranqueos, cuando no estuviere determinado en los correspondientes planos de documentación gráfica del PGOU, será como mínimo de tres (3) metros.

En el caso de proyectos unitarios de viviendas aisladas, dichos retranqueos obedecerán a ritmos uniformes, siendo sus valores mínimos de tres (3) metros.

Art. 7.11.4.- Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta será de un treinta por ciento, 30%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- 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 completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

3.- Para el caso de parcelas calificadas como residencial unifamiliar aislada, y grafiadas expresamente como grandes cármenes en el presente PGOU, la ocupación máxima será de un diez por ciento (10%) en todas y cada una de sus plantas.

Art. 7.11.5.- Ocupación bajo rasante.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada 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 no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

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.

Art. 7.11.6.- 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.

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

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

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

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



Art. 7.11.7.- 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 doce (12) metros cuadrados, 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.

Art. 7.11.8.- 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:
 - a) para edificios de una planta: $0,30 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s.}$
 - b) para edificios de dos plantas: $0,60 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s.}$
 - c) para edificios de tres plantas: $0,90 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s.}$
- 2.- En el caso de parcelas calificadas como residencial unifamiliar aislada, y grafiadas expresamente como grandes cármenes en el presente PGOU, la edificabilidad máxima a considerar será la que sigue:
 - a) para edificios de una planta: $0,10 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s.}$
 - b) para edificios de dos plantas: $0,20 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s.}$
 - c) para edificios de tres plantas: $0,30 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s.}$
- 3.- 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.
- 4.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Art. 7.11.9.- Patios.

Sólo se admiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la presente normativa.

Art. 7.11.10.- 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 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, a nivel de fachadas y



plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

4.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a ámbitos con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, 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.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

6.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de perímetros de protección incoados y/o declarados, y donde aún no exista Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente de aplicación, se asegurará el adecuado tratamiento de las diversas alineaciones exteriores, procurando su integración formal en la composición del entorno próximo. Será posible, en su caso, la disposición de cerramientos macizos de altura no superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, siempre que dicho tratamiento sea común en la unidad morfológica superior donde se encuentre ubicada la actuación.

Art. 7.11.11.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Unifamiliar Aislada, 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 incuestionable 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:

a. 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).

b. 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.

c. 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.



Art. 7.11.12.- Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

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

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

3.- 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 URBANÍSTICAS DE LA PARCELA EN RELACIÓN CON EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL

PARCELACIÓN	La parcela tiene una superficie de 807 m ² y un lindero frontal de 49,30 m. No obstante se trata de una parcela existente. No se plantea ni la agregación ni la segregación de la misma.
ALINEACIÓN A VIAL	Las edificaciones se disponen retranqueadas respecto al vial inferior como mínimo 3 metros. Respecto al vial superior, las edificaciones se encuentran adosadas al muro de contención existente. Esta situación de adosamiento a dicho muro de contención es la que se trata de regularizar con el presente documento de Estudio de Detalle.
OCUPACIÓN DE PARCELA	La ocupación en planta baja coincide con la de planta primera y es de 212,95 m ² , es decir, un 26,39% de la superficie total de la parcela. La media, por tanto, será de 26,39%, inferior al 30%.
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	La edificación carece de sótano o semisótano. Existe un espacio junto a la fachada de la parcela, destinado a albergar las cocheras. Estos espacios tienen la configuración de patios cubiertos con pérgolas, por lo que no computan edificabilidad. El acceso a la parcela se configura como un elemento techado, donde se ubican los cuartos de instalaciones y de donde parte la escalera exterior del edificio y el pasaje bajo tierra de acceso al ascensor. La superficie de este espacio de acceso es de 21,98 m ² < 25 m ² .
ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS	La edificación tiene dos plantas. La altura desde la plataforma de donde se levanta la edificación hasta la cara superior del último forjado es de 6,60 m < 7,90 m. Respecto a la calle inferior, la plataforma de apoyo de las edificaciones se sitúa a +8,00 m, aprovechando la terraza natural del terreno. Respecto a la calle superior, la cara superior del último forjado se sitúa a una cota de 2 metros por debajo de la rasante de la calle.
CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA	Por encima de la altura máxima sólo se ubican las chimeneas de ventilación de los cuartos húmedos. Las cubiertas son todas aterrazadas.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	Superficie construida de planta baja= 212,95 m ² Superficie construida de planta primera= 212,95 m ²

	Superficie de parcela= 807 m ² Edificabilidad= 0,53 m ² /m ² s < 0,60 m ² /m ² s
PATIOS	No existen patios de luces. La zona exterior se configura como jardín aterrazado.
CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA	Altura máxima del vallado perimetral < 2,50 m.



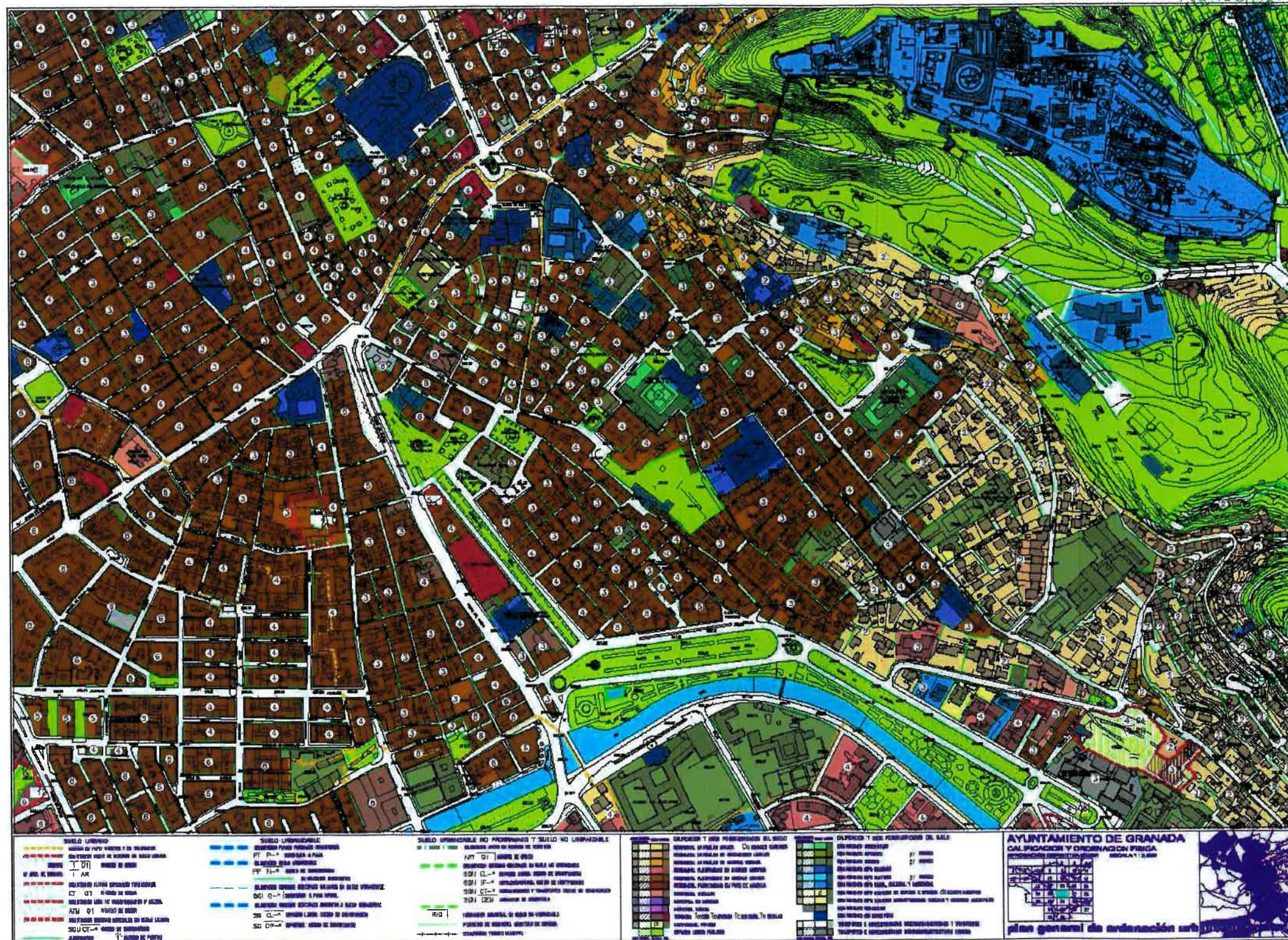
26 ABR 2019

Granada
ETARIO/A GENERAL

por la Junta de Gobierno
sesión de fecha

6 NOV. 2018

SECRETARIA OF THE



5.- PROPUESTA

Teniendo en cuenta todo lo expuesto, se propone modificar, para la parcela objeto de este estudio, la normativa concerniente a la ALINEACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA.

El Plan Centro establece en el artículo 9.4.1. *Ámbito de aplicación*, que la calificación de Residencial Unifamiliar Aislada se refiere a parcelas o manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar, bien mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma, o bien mediante edificaciones adosadas, como máximo dos viviendas por un lindero, previo acuerdo de los propietarios mediante presentación de escritura pública de conformidad.

En lo referente a las alineaciones, el Plan Centro establece únicamente el retranqueo de la edificación de tres metros respecto de la alineación exterior real que define la manzana (Art. 9.4.3. *Alineación a vial o espacio público*).

En el caso de la calificación de Residencial Unifamiliar Aislada en ladera, tanto para Tipo 1 (con acceso desde calle superior) como para Tipo 2 (con acceso desde calle inferior), el Plan Centro establece un retranqueo mínimo de 3 m respecto al vial (Art. 9.11.3. y 9.11.15), permitiendo el adosamiento a linderos interiores cuando exista una medianera consolidada y/o haya acuerdo entre los propietarios colindantes de adosarse entre medianeras (Art. 9.11.4. y 9.11.16).

El Plan General de Granada establece, igualmente, en el artículo 7.11.1. *Ámbito de aplicación*, que la calificación de Residencial Unifamiliar Aislada se refiere a manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar, bien mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma, o bien mediante edificaciones pareadas adosadas por un solo lindero, que no sea testero, mediante el correspondiente compromiso notarial.

En lo referente a las alineaciones, el Plan General establece para esta calificación el retranqueo respecto a la alineación exterior que define la manzana, según lo grafiado en los planos de la documentación gráfica del documento el PGOU, y separada también del resto de linderos de la parcela. El valor de tales retranqueos, cuando no estuviese determinado en los correspondientes planos de documentación gráfica del PGOU, será como mínimo de tres metros. (Art. 7.11.3. *Alineación a vial o espacio público*).

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle tiene una serie de condiciones topográficas y morfológicas que la convierten en una parcela singular. En primer lugar, el terreno posee una fuerte pendiente en la parte más próxima a la calle de las Mercedes que hace que sea prácticamente imposible edificar en ella. La parte del fondo, en cambio, posee una pendiente más suave, lo que permitiría sin grandes desmontes asentar las nuevas edificaciones.

En segundo lugar, el solar se cierra por la parte del fondo con un muro de contención que sostiene la calle perimetral escalonada, y que alcanza una altura de 8 m, generando un fuerte impacto visual en el entorno. El adosamiento de las nuevas edificaciones a este muro lo ocultaría en su mayor parte.

Por último, el curso de la Acequia del Cadí por mitad de la parcela, obliga a retranquear las edificaciones hacia la parte posterior de la parcela, manteniendo la franja de servidumbre de 1 m establecida por la Comunidad de Regantes (distancia mínima en



proyecto igual a 1,68 m).

Con todos estos condicionantes, se proyecta la construcción de dos viviendas unifamiliares adosadas entre sí y también al muro perimetral de la parcela, que colinda en la parte más alta con terreno cercado de dominio público con acceso desde la calle Zahareña y en la parte más oriental con la calle peatonal escalonada que delimita la parcela. Respecto a la parcela colindante, se mantiene un retranqueo mayor de 3 m (distancia mínima en proyecto igual a 5,30 m).

Para la implantación de las edificaciones, bajo el criterio de proyecto unitario, se han tenido en cuenta, además de la normativa, todos los condicionantes existentes en la parcela. Se trata de una propuesta diferente en cuanto a geometría, volúmenes y materiales de la realizada inicialmente por el arquitecto Jesús Noguera.

Partiendo de un completo levantamiento topográfico y de la información suministrada por la Comunidad de Regantes de la Acequia del Cadí, se plantea un proyecto que se adapta a la topografía del terreno, utilizando para ello la ubicación más idónea (plataforma a la cota 502 m), escalonando la cubierta de las edificaciones y articulando los volúmenes en el propio terreno.

En el informe de la Delegación de Cultura de fecha 12 de enero de 2011 referente al Estudio de Detalle presentado por el arquitecto Jesús Noguera, se realizaba una serie de consideraciones a fin de mejorar la implantación de la edificación en la parcela, buscar la mínima transformación de la topografía existente y minimizar el impacto producido. Básicamente se solicitaba, replantear al acceso a la parcela por el punto medio de la calle de las Mercedes, estudiar la posibilidad de ubicar las edificaciones a menor cota, diseñar el espacio libre evitando el excesivo escalonamiento en forma de paratas, se sugería trasladar el acceso peatonal a la esquina derecha del solar y el acceso a los vehículos a la esquina izquierda de la fachada. Por último se advertía de la necesidad de garantizar que con el proyecto no se afectaba a la Acequia del Cadí.

La propuesta planteada ha tenido en cuenta las consideraciones realizadas por la Delegación de Cultura al proyecto anterior, si bien algunas de ellas no han podido resolverse de la manera indicada, como consecuencia de la realidad física de la parcela.

La ubicación de las edificaciones tiene que ser necesariamente en la parte posterior de la parcela, ya que de esta manera se salva el cauce de la acequia y se aprovecha la plataforma de pendiente menos acusada. El acceso, en cambio, tiene que hacerse desde la calle de las Mercedes, ya que por la parte superior existe un desnivel demasiado elevado y entre la calle Zahareña y la parcela se emplaza un terreno sin uso de propiedad municipal, que impide el paso directo desde la propia calle.

La ubicación del acceso principal a la parcela se produce por el punto medio de la linde hacia la calle de las Mercedes. El motivo de emplazarlo aquí es doble. En primer lugar permite plantear un acceso centrado respecto a las dos viviendas, con las zonas destinadas a garaje a cada lado, favoreciendo las circulaciones interiores. En segundo lugar, se aprovecha el muro existente de contención del cauce de la acequia, para realizar el desmonte de la parte delantera. Las tierras resultantes de la excavación se utilizarían para rellenar las zonas laterales, configurándose así dos terrazas a cada lado del acceso. La separación de los accesos, peatonal y rodado, trasladándolos hacia los extremos de la parcela, obligaría a desmontar la mayor parte del terreno que da a la calle.

La escalera proyectada tiene que salvar un desnivel de 7,2 m, entre la calle y la plataforma donde se asientan las edificaciones. El descansillo junto a la línea de fachada se sitúa a una altura de 3,6 m respecto a la calle. En este punto se localiza también el pasaje que conduce al ascensor, el cual queda completamente integrado dentro del volumen de las edificaciones. La construcción de un ascensor es necesaria ante la imposibilidad de disponer de rampas para salvar los desniveles, conforme al Decreto 293/2009 de accesibilidad a las edificaciones y el Documento DB-SUA del Código Técnico de la Edificación.

El análisis de la arquitectura del entorno, permite comprobar cómo la existencia de una escalera descubierta, o exterior, junto al ámbito de acceso desde la calle es la única solución posible para poder acceder a las edificaciones, retranqueadas necesariamente respecto a la línea de la calle (véase anexo fotográfico).

El paso por debajo de la acequia se realizaría previo el entubado de la misma en todo su recorrido por la parcela, según las indicaciones de la Comunidad de Regantes. Tan sólo es necesario mantener dos puntos de registro para la manipulación del acequero, que se ubican en el punto de entrada y en el punto de salida del recorrido de la acequia en la parcela. Junto al punto de registro de entrada se ubica un segundo acceso a la parcela.

Las edificaciones buscan la mayor integración posible en el entorno, mediante la utilización de paramentos de piedra, el escalonamiento tanto en planta como en sección y la integración de elementos vegetales.



6. CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

Decreto 293/2009, de 7 de julio de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

A pesar de la complejidad topográfica de la parcela, se ha diseñado un itinerario accesible que permite comunicar el nivel de la calle con la zona común previa al acceso a las dos viviendas, garantizando la accesibilidad al menos al interior de una de ellas. En este sentido resulta fundamental la colocación de un ascensor, ya que de otra forma sería imposible poder acceder a las viviendas. En la configuración de dicho itinerario se ha tenido en cuenta lo establecido en el Decreto 293/2009.

7. TRAMITACION

Se somete el presente Estudio de Detalle a su aprobación en la forma en que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en sus artículos 105 y siguientes.

Granada, septiembre de 2016

Fdo. Fernando Acale Sánchez
Dr. Arquitecto



ANEXO FOTOGRÁFICO

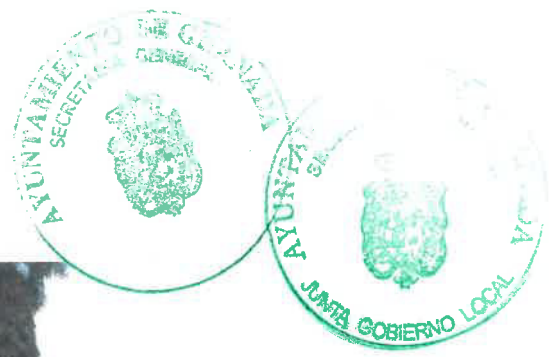
DIFERENTES SOLUCIONES A LOS DESNIVELES DE PARCELA LOCALIZADAS EN EL ENTORNO INMEDIATO DE LA CALLE DE LAS MERCEDES:



PASEO DE LAS PALMAS Nº 7



PASEO DE LAS PALMAS Nº 9



PASEO DE LAS PALMAS Nº 11



PASEO DE LAS PALMAS Nº 13



PASEO DE LAS PALMAS N° 21 (TORRE VISTA DE ASCENSOR)



PASEO DE LAS PALMAS N° 31

VISTAS DE LOS LINDEROS DE LA PARCELA:



ESCALERA PEATONAL LATERAL



MURO DE CIERRE DE LA PARCELA POR LA PARTE POSTERIOR



EDIFICACIÓN DE LA PARCELA COLINDANTE



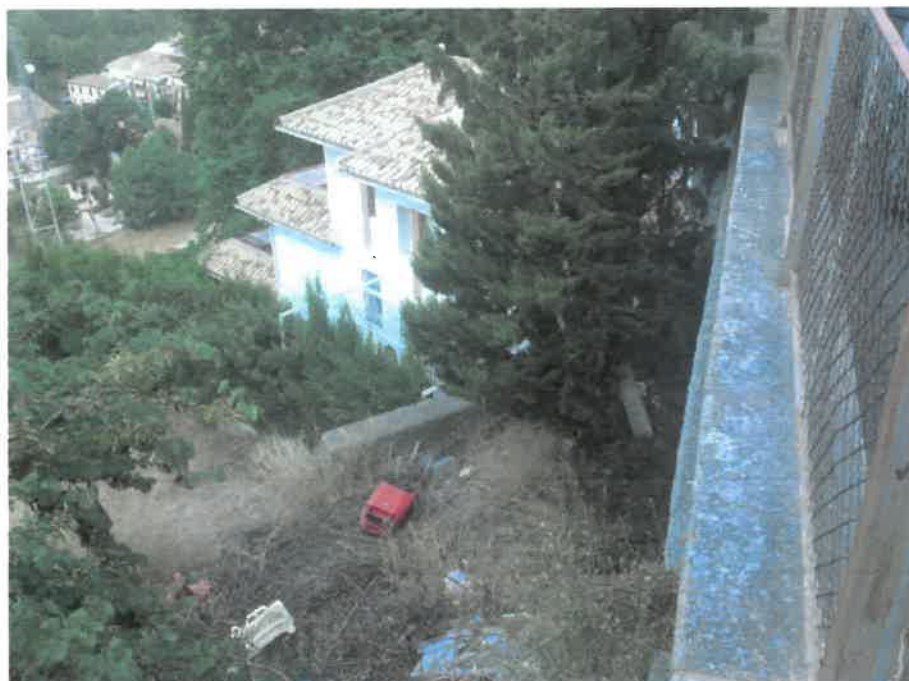
LINDE CON LA PARCELA COLINDANTE



EXTREMO DERECHO DE LA PARCELA, EN EL ARRANQUE DE LA CALLE PEATONAL



VISTA DE LA LINDE POR CALLE ZAHAREÑA



VISTA DEL ESPACIO DE TERRENO DE DOMINIO PÚBLICO

PLANOS



P01.- PLANO TOPOGRÁFICO. E: 1/100

P02.- ALINEACIÓN. PLANTA ACCESO CALLE DE LAS MERCEDES. E: 1/100

P03.- ALINEACIÓN. PLANTA BAJA. E: 1/100

P04.- ALINEACIÓN. PLANTA PRIMERA. E: 1/100

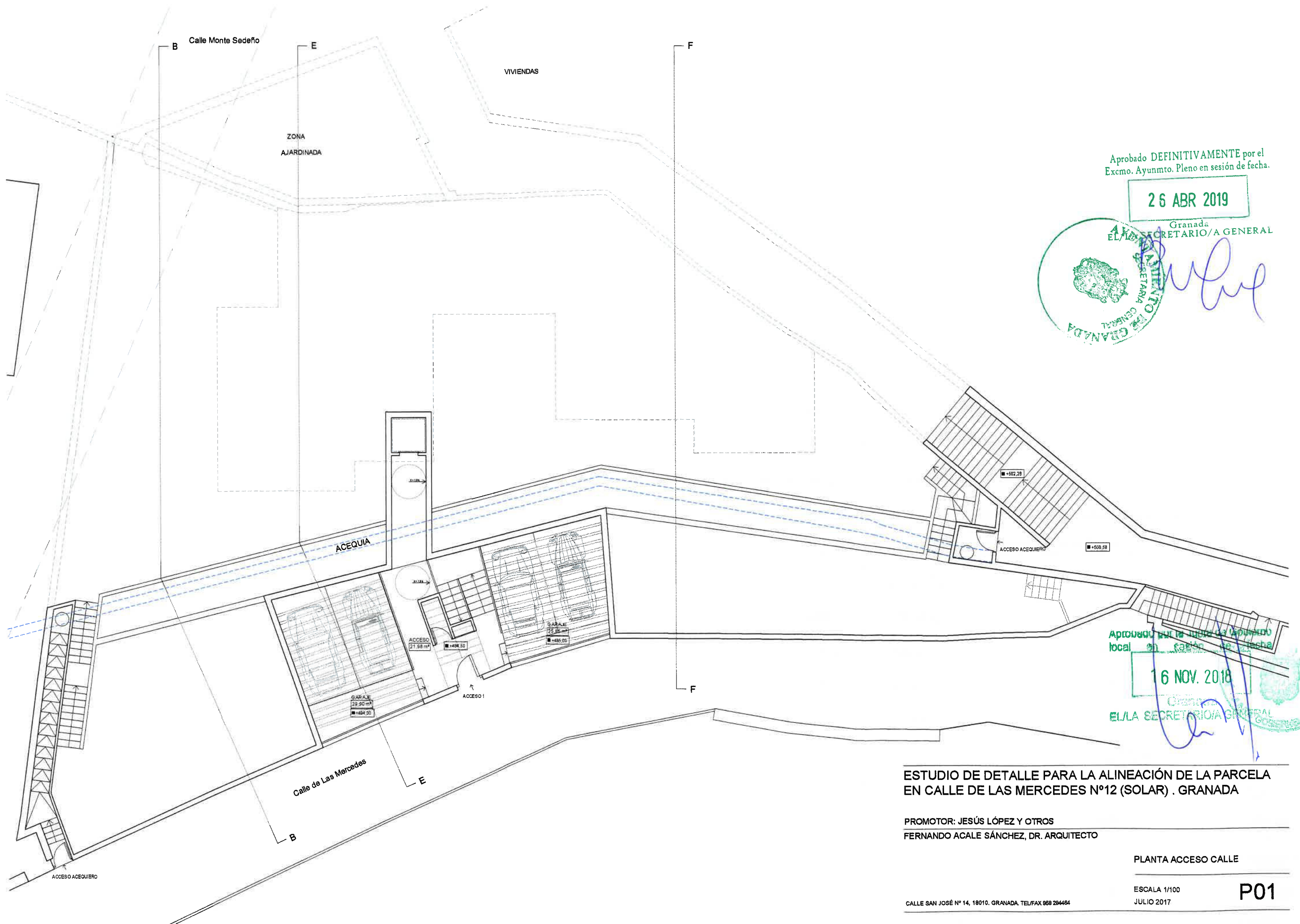
P05.- ALINEACIÓN. PLANTA CUBIERTAS. E: 1/100

P06.- ALZADOS Y SECCIONES. E: 1/100

P07.- ALZADOS Y SECCIONES. E: 1/100

Granada, septiembre de 2016

Fdo. Fernando Acale Sánchez
Dr. Arquitecto



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

26 ABR 2019

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por el Ayuntamiento
local en sesión de fecha

16 NOV. 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA EN CALLE DE LAS MERCEDES N°12 (SOLAR) . GRANADA

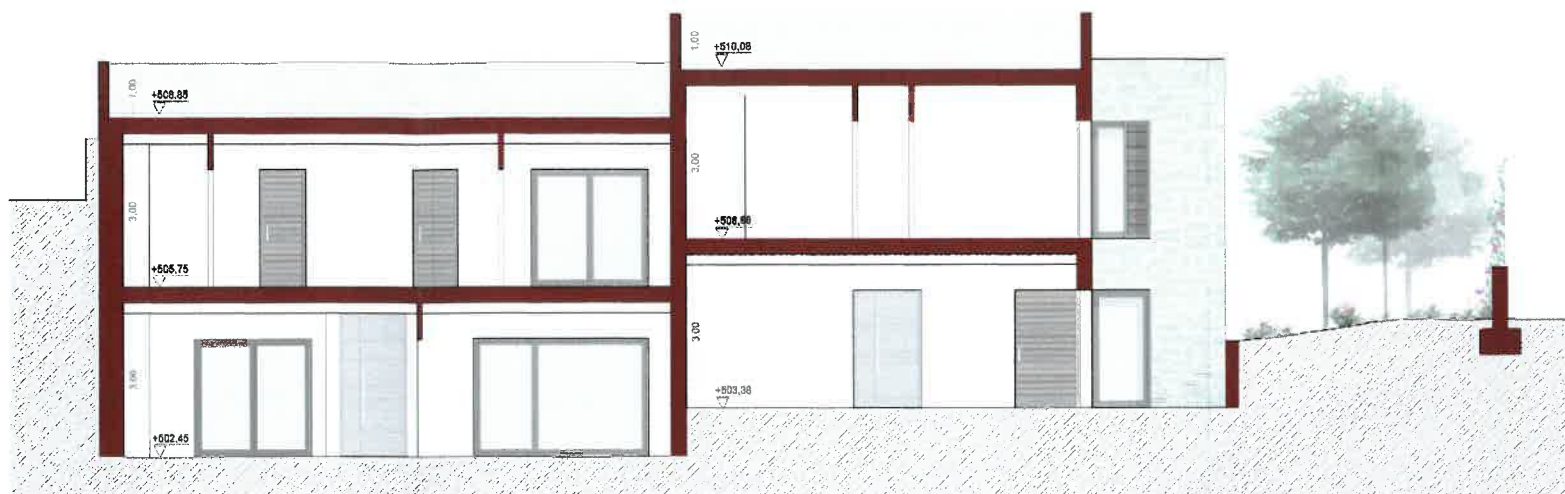
PROMOTOR: JESÚS LÓPEZ Y OTROS
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

PLANTA ACCESO CALLE

ESCALA 1/100
JULIO 2017

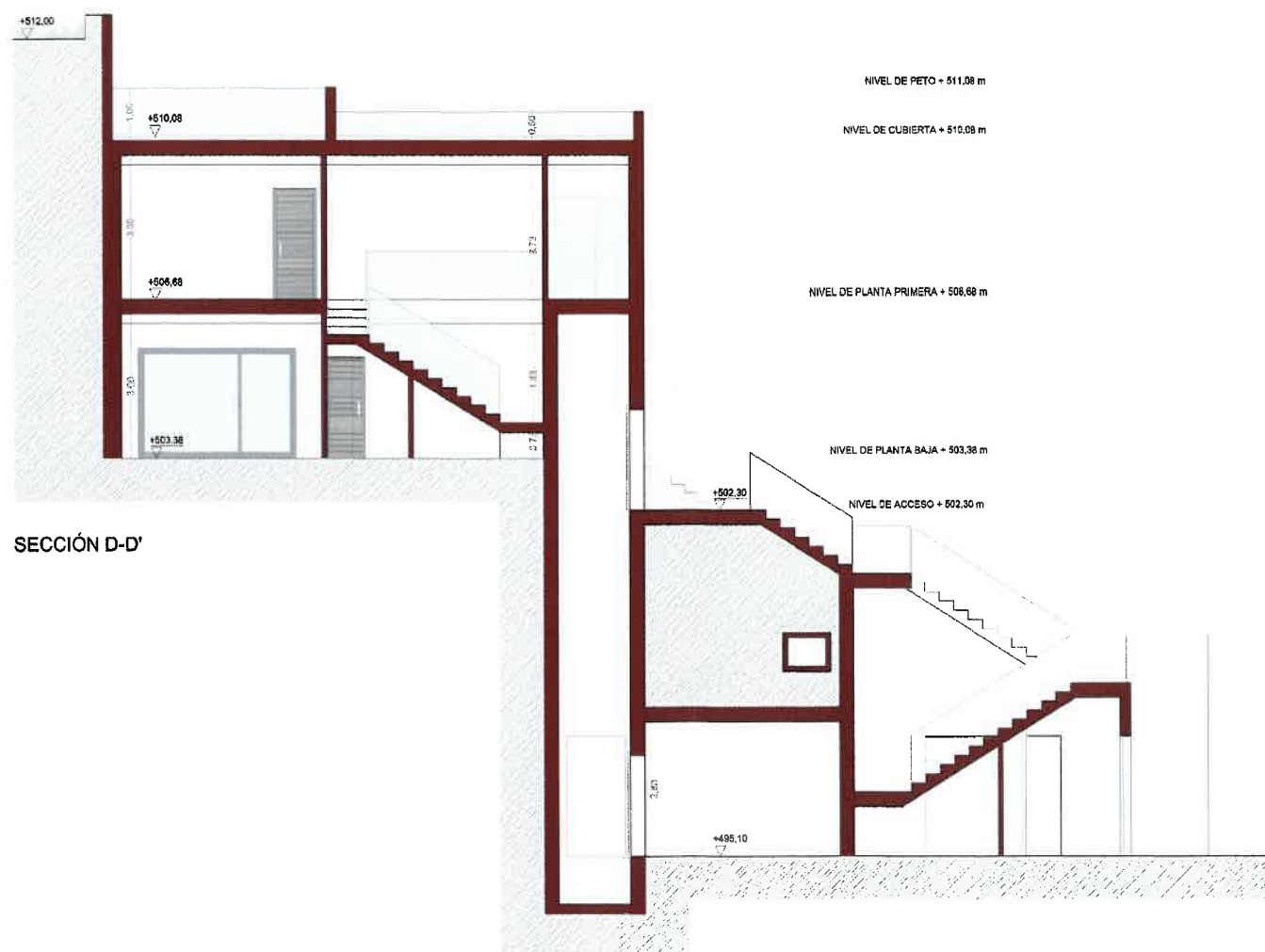
P01

NIVEL DE PETO + 509.86 m
 NIVEL DE CUBIERTA + 508.86 m
 NIVEL DE CALLE + 508.46 m
 NIVEL DE PLANTA PRIMERA + 505.75 m
 NIVEL PLANTA BAJA + 502.45 m



SECCIÓN C-C'

NIVEL DE PETO + 511.08 m
 NIVEL DE CUBIERTA + 510.08 m
 NIVEL DE PLANTA PRIMERA + 506.68 m
 NIVEL DE PLANTA BAJA + 503.38 m



SECCIÓN D-D'

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
 Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

26 ABR 2019



Aprobado por la Junta de Gobierno
 local en sesión de fecha

6 NOV. 2018

Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA
 EN CALLE DE LAS MERCEDES Nº12 (SOLAR) . GRANADA

PROMOTOR: JESÚS LÓPEZ Y OTROS
 FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA 1/100
 SEPTIEMBRE 2016

CALLE SAN JOSÉ Nº 14, 18010. GRANADA. TEL/FAX 958 294464

P07

NIVEL DE PETO + 511.09 m
NIVEL DE CUBIERTA + 510.08 m

NIVEL DE PLANTA PRIMERA + 506.68 m

NIVEL DE PLANTA BAJA + 503.38 m



NIVEL DE PETO + 509.85 m

NIVEL DE CUBIERTA + 508.85 m

NIVEL DE PLANTA PRIMERA + 506.75 m

NIVEL PLANTA BAJA + 502.45 m

SECCIÓN A-A'



NIVEL DE PETO + 511.98 m
NIVEL DE PETO + 511.48 m
NIVEL DE PETO + 511.08 m

NIVEL DE PLANTA PRIMERA + 506.68 m

NIVEL DE PLANTA BAJA + 503.38 m

SECCIÓN B-B'

NIVEL DE JARDINERA + 510.08 m

NIVEL DE JARDIN INFERIOR + 506.68 m

NIVEL DE CALLE + 503.38 m

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

26 ABR 2019



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

16 NOV. 2018

Granada
El/La Secretario/a General



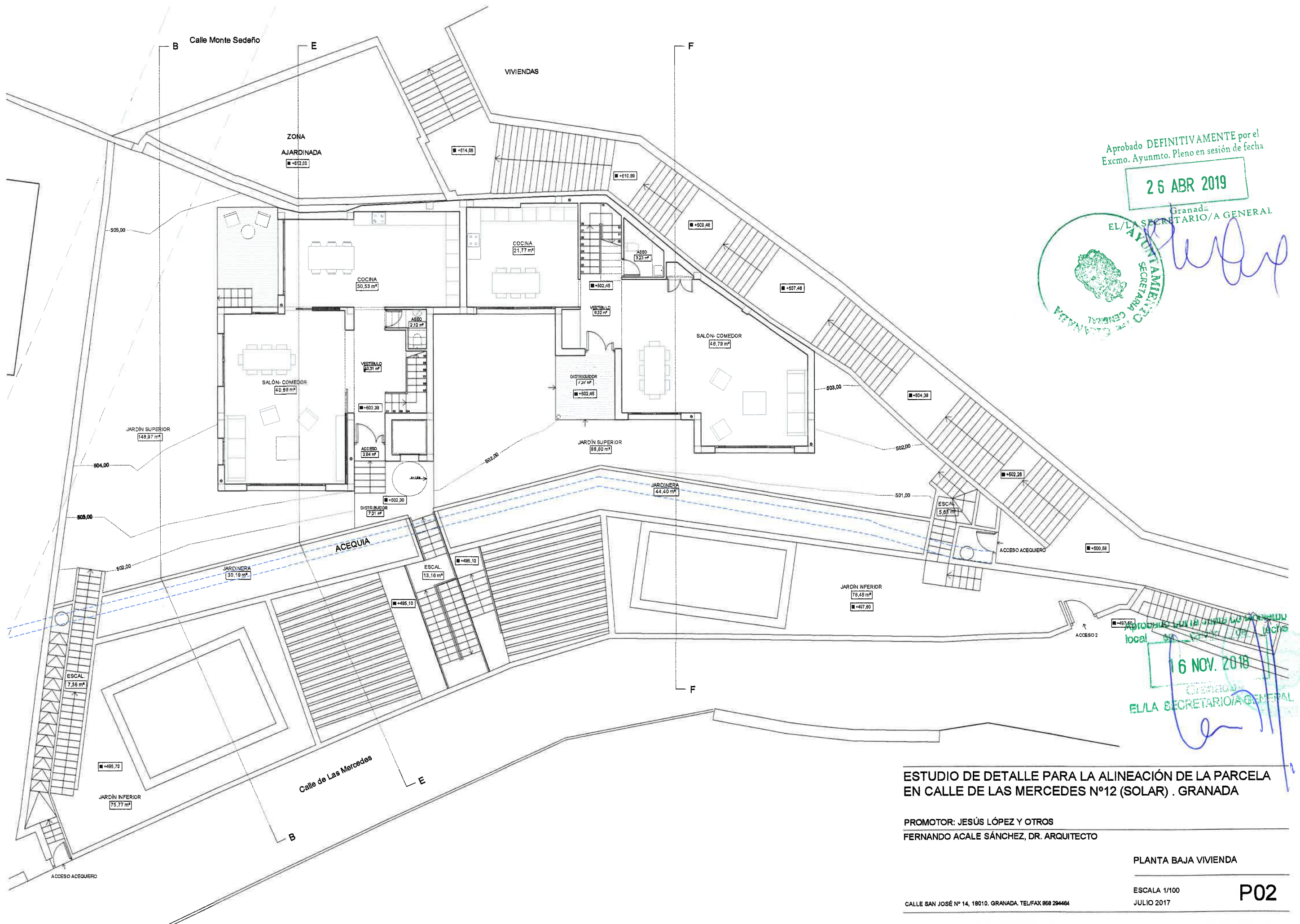
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA
EN CALLE DE LAS MERCEDES Nº12 (SOLAR) . GRANADA'

PROMOTOR: JESÚS LÓPEZ Y OTROS
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA 1/100
SEPTIEMBRE 2018

P06



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

26 ABR 2019

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

16 NOV. 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

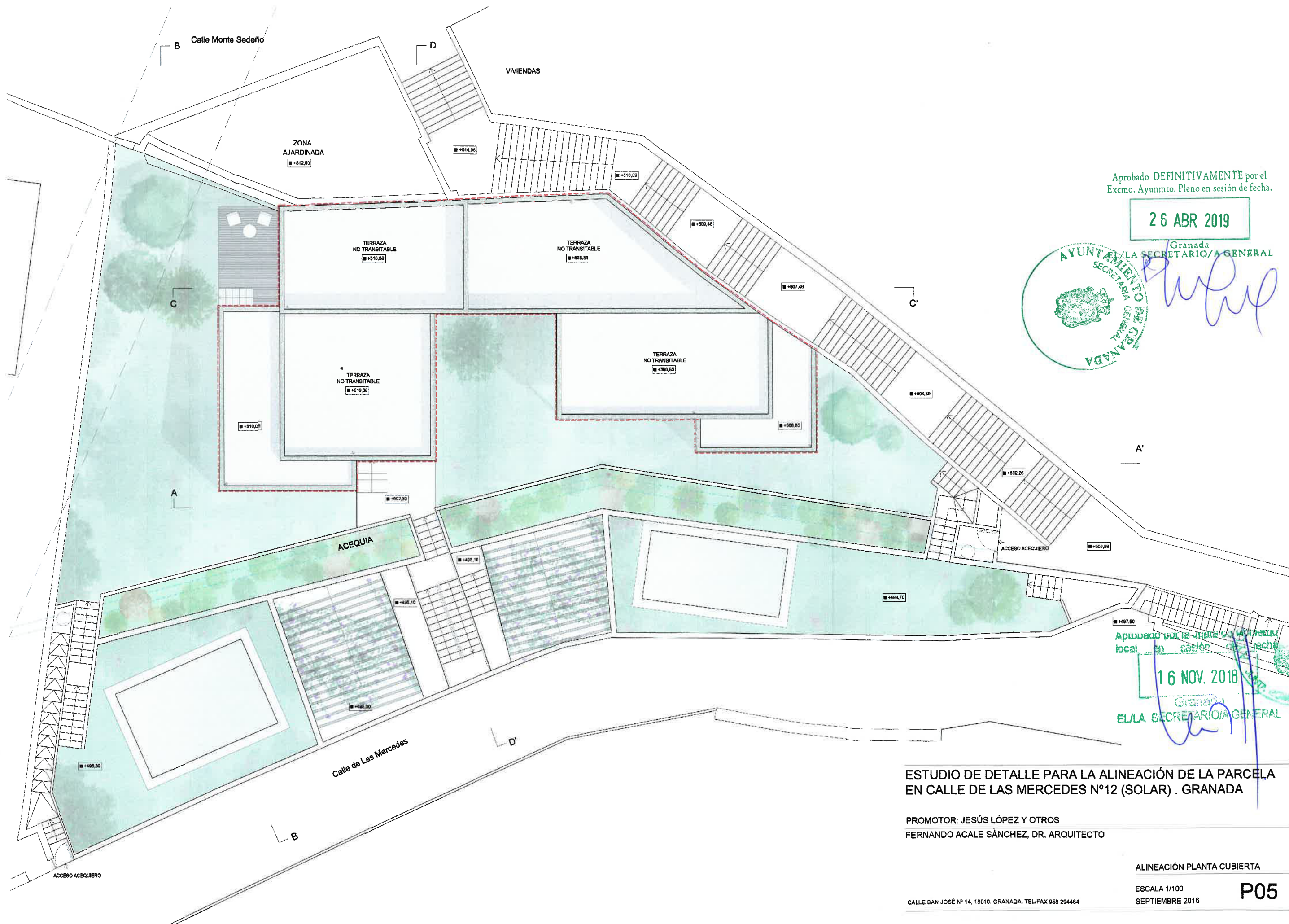
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA EN CALLE DE LAS MERCEDES N°12 (SOLAR) . GRANADA

PROMOTOR: JESÚS LÓPEZ Y OTROS
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

PLANTA BAJA VIVIENDA

ESCALA 1/100
JULIO 2017

P02



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

26 ABR 2019



Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

16 NOV. 2018

Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

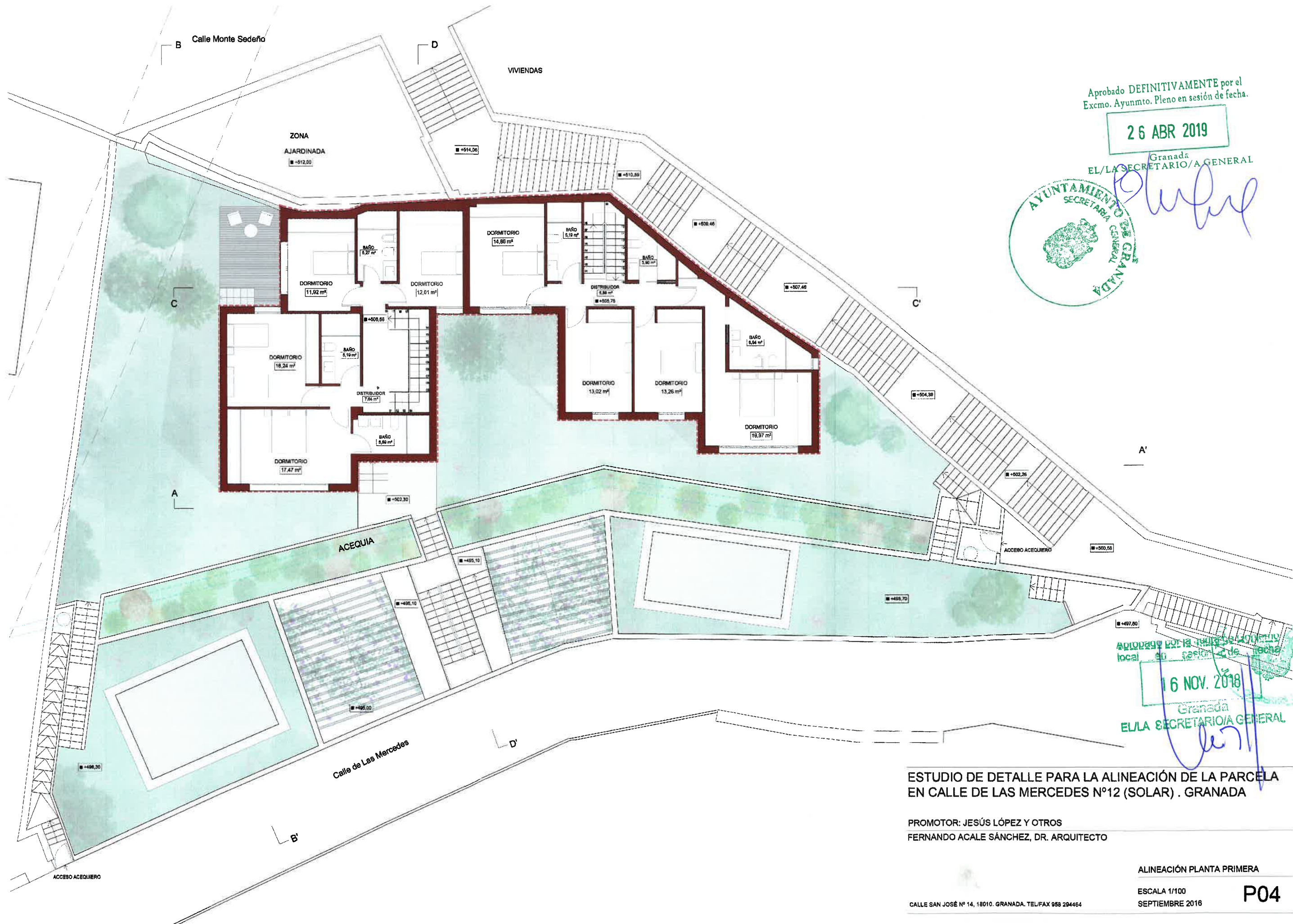
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA EN CALLE DE LAS MERCEDES Nº12 (SOLAR) . GRANADA

PROMOTOR: JESÚS LÓPEZ Y OTROS
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

ALINEACIÓN PLANTA CUBIERTA

ESCALA 1/100
SEPTIEMBRE 2016

P05



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

26 ABR 2019

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento
local en sesión de fecha

16 NOV. 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

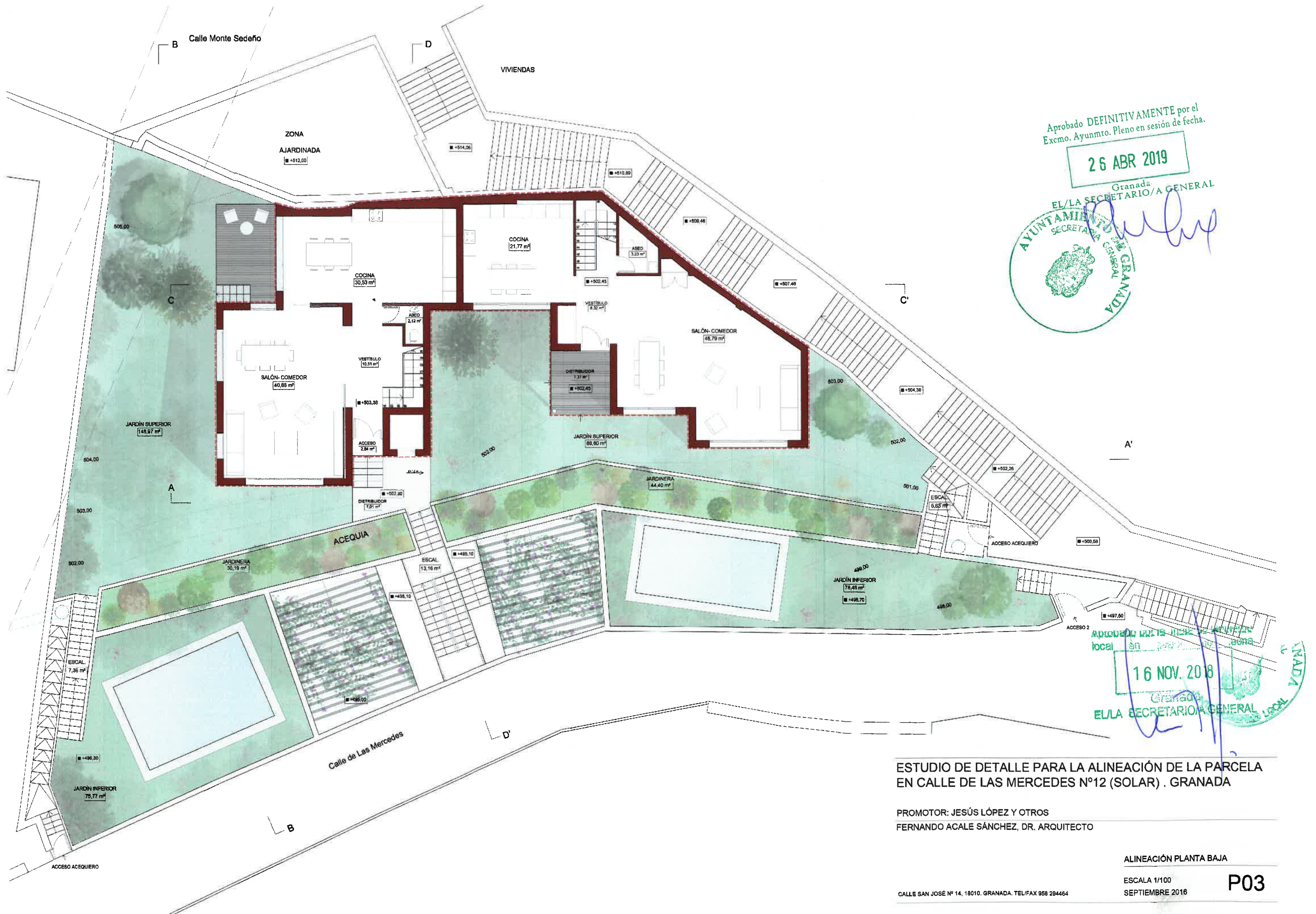
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA EN CALLE DE LAS MERCEDES Nº12 (SOLAR) . GRANADA

PROMOTOR: JESÚS LÓPEZ Y OTROS
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

ALINEACIÓN PLANTA PRIMERA

ESCALA 1/100
SEPTIEMBRE 2016

P04



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

26 ABR 2019



Aprobado por el Ayuntamiento de Granada
local en sesión de fecha

16 NOV. 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

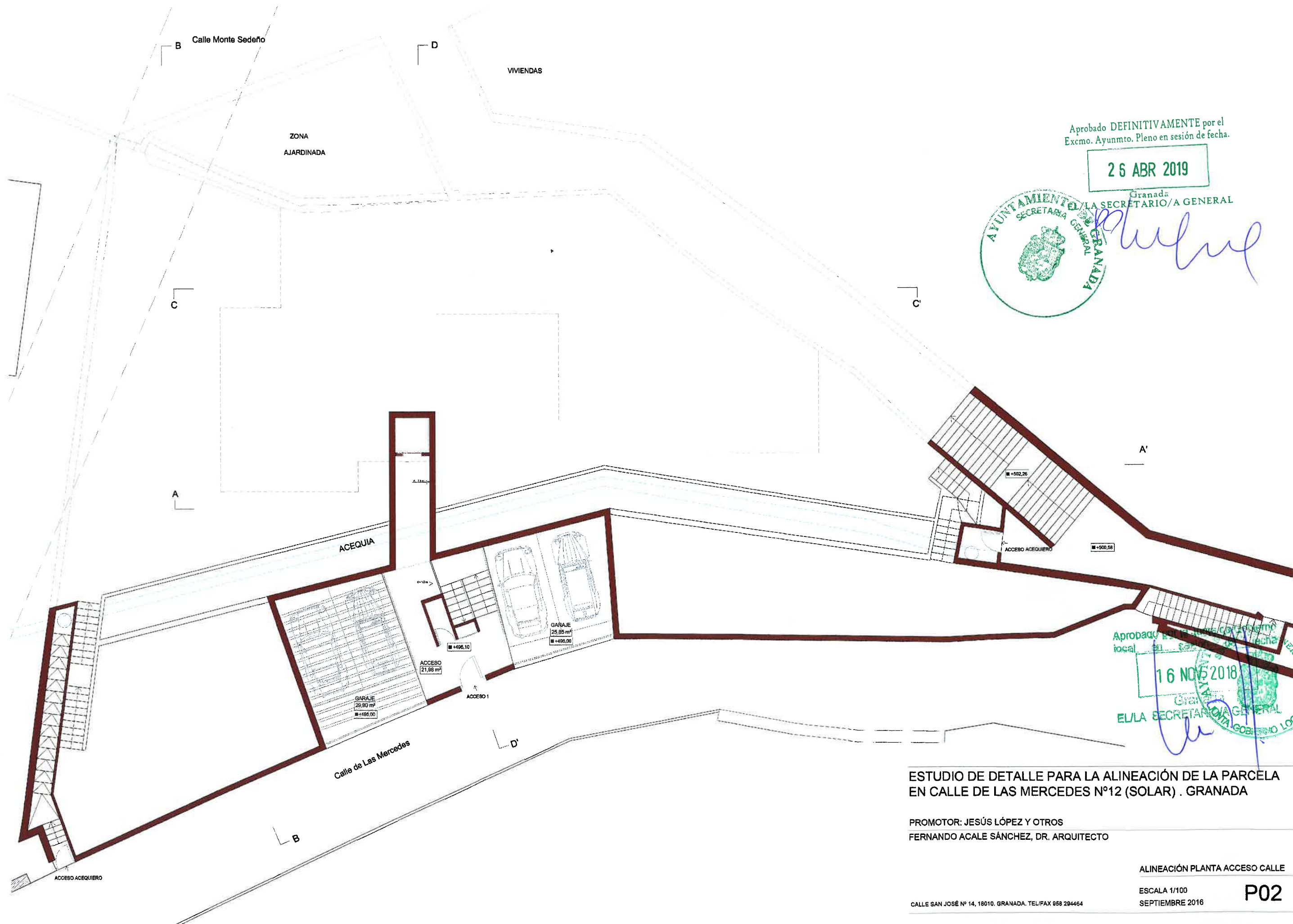
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA
EN CALLE DE LAS MERCEDES Nº12 (SOLAR) . GRANADA

PROMOTOR: JESÚS LÓPEZ Y OTROS
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

ALINEACIÓN PLANTA BAJA

ESCALA 1/100
SEPTIEMBRE 2016

P03



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

26 ABR 2019



Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Ayuntamiento de Granada Pleno en sesión de fecha.

16 NOV 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

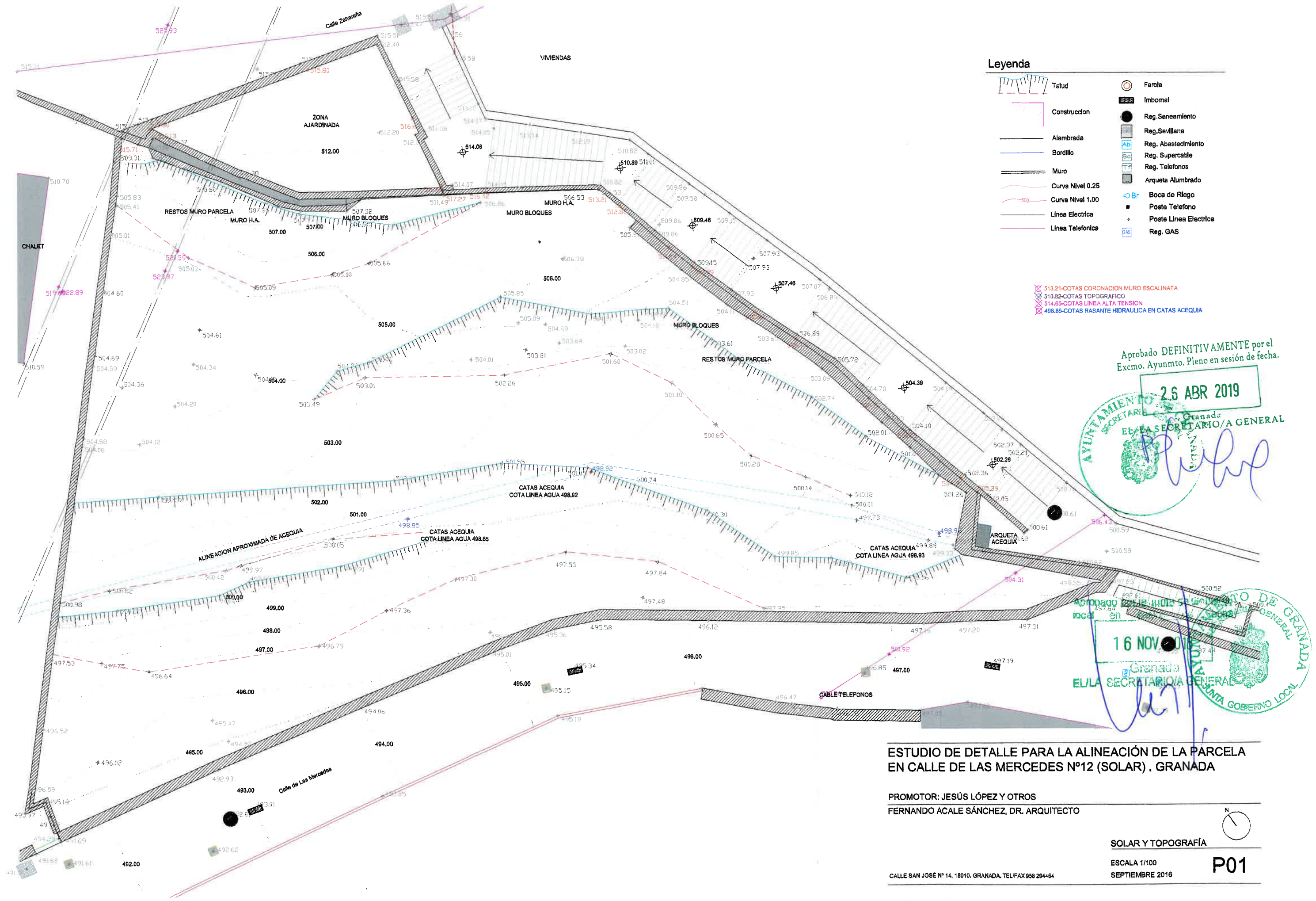
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA EN CALLE DE LAS MERCEDES Nº12 (SOLAR) . GRANADA

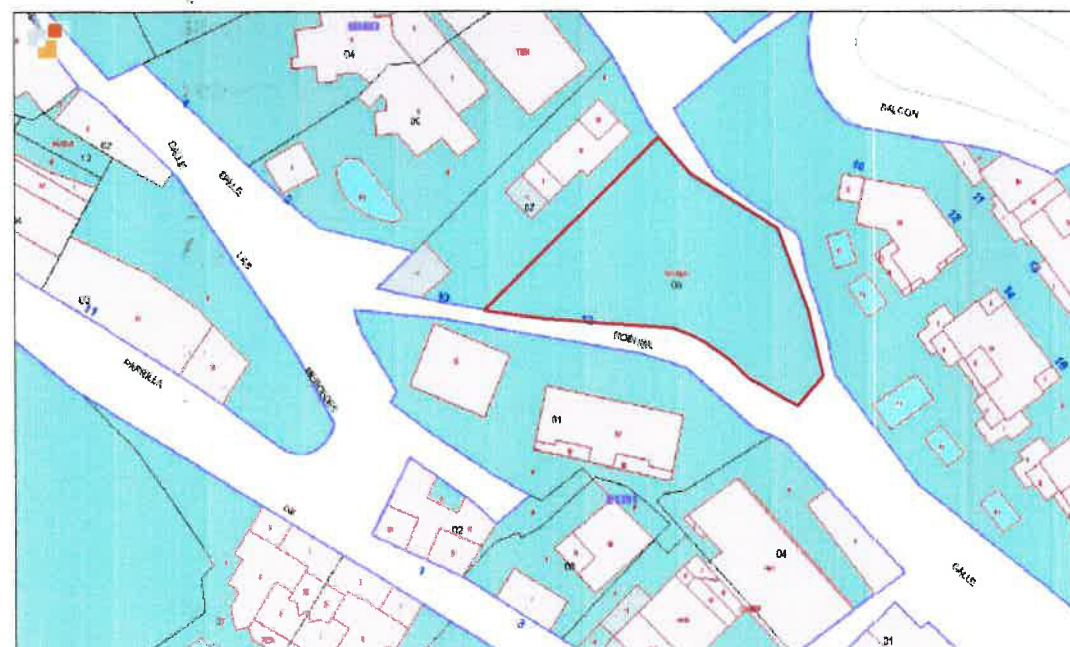
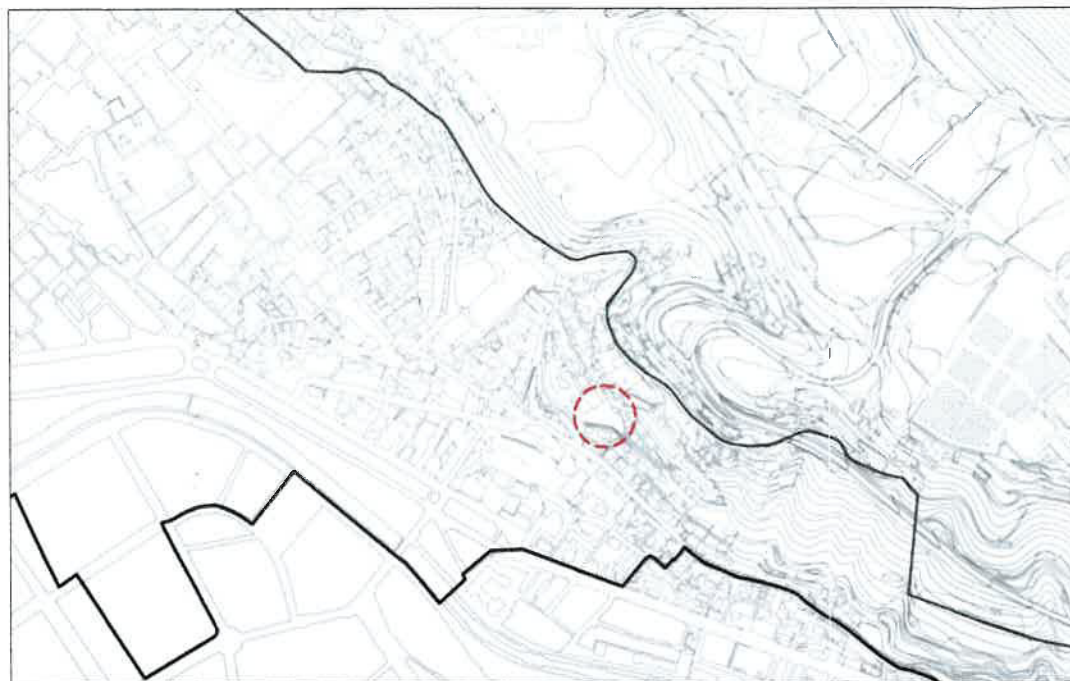
PROMOTOR: JESÚS LÓPEZ Y OTROS
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

ALINEACIÓN PLANTA ACCESO CALLE

ESCALA 1/100
SEPTIEMBRE 2016

P02





PEPRI. ÁREA CENTRO
ORDENACIÓN Y USOS DEL SUELO
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

E: 1/1000
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

26 ABR 2019

Granada
SECRETARIO/A GENERAL

El objeto del Estudio de Detalle de la parcela situada en Calle de las Mercedes nº 12 (solar) de Granada, es:

- Definición de alineaciones interiores para implantación de dos viviendas, que se sitúan adosadas a la alineación de la calle Monte Sedeño, en la parte más alta de la parcela, pero debajo del muro de contención de dicha calle.

Las licencias de obras que afecten al ámbito del Estudio de Detalle del presente documento, quedarán suspendidas por un año o hasta la Aprobación Definitiva del mismo.

No es necesario Informe de Sostenibilidad Económica, puesto que se trata de una actuación en el interior de una parcela.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

16 NOV 2018

Granada
SECRETARIO/A GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA EN CALLE DE LAS MERCEDES Nº12 (SOLAR) . GRANADA

PROMOTOR: JESÚS LÓPEZ Y OTROS

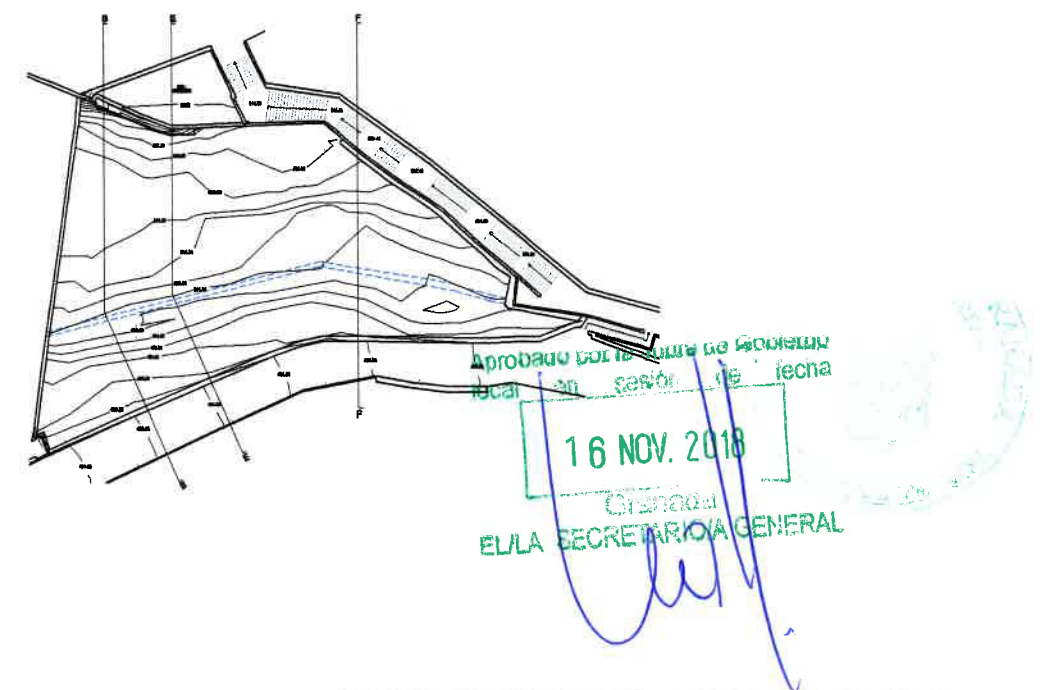
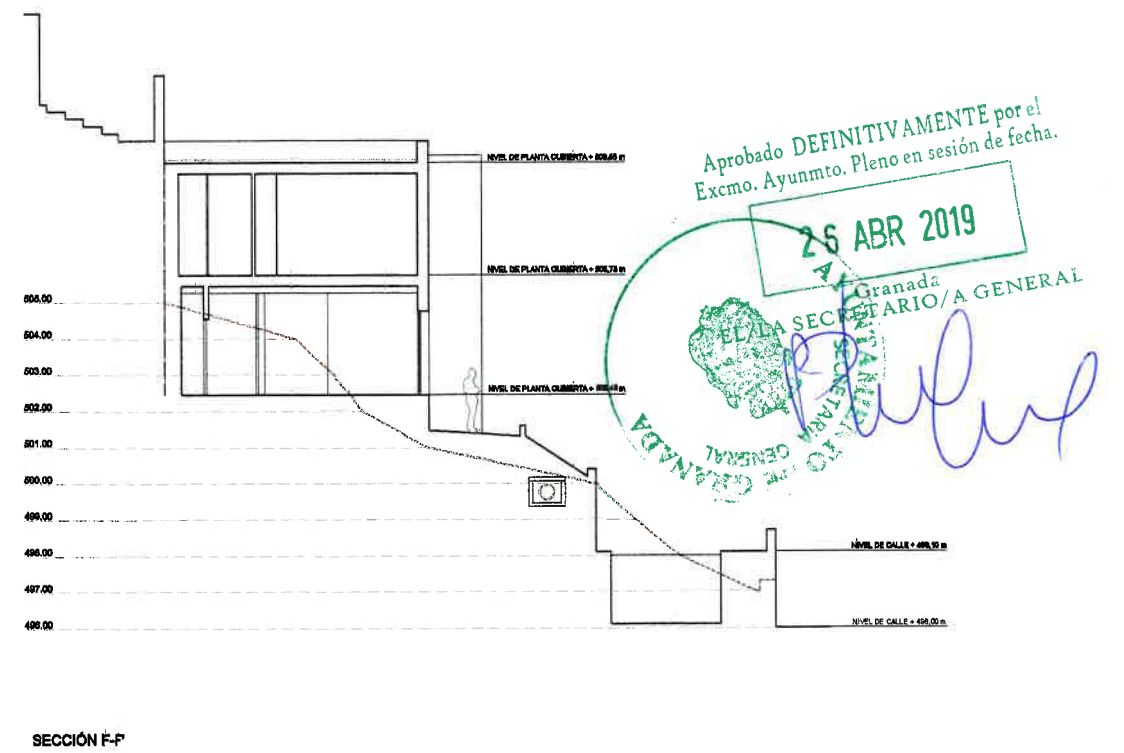
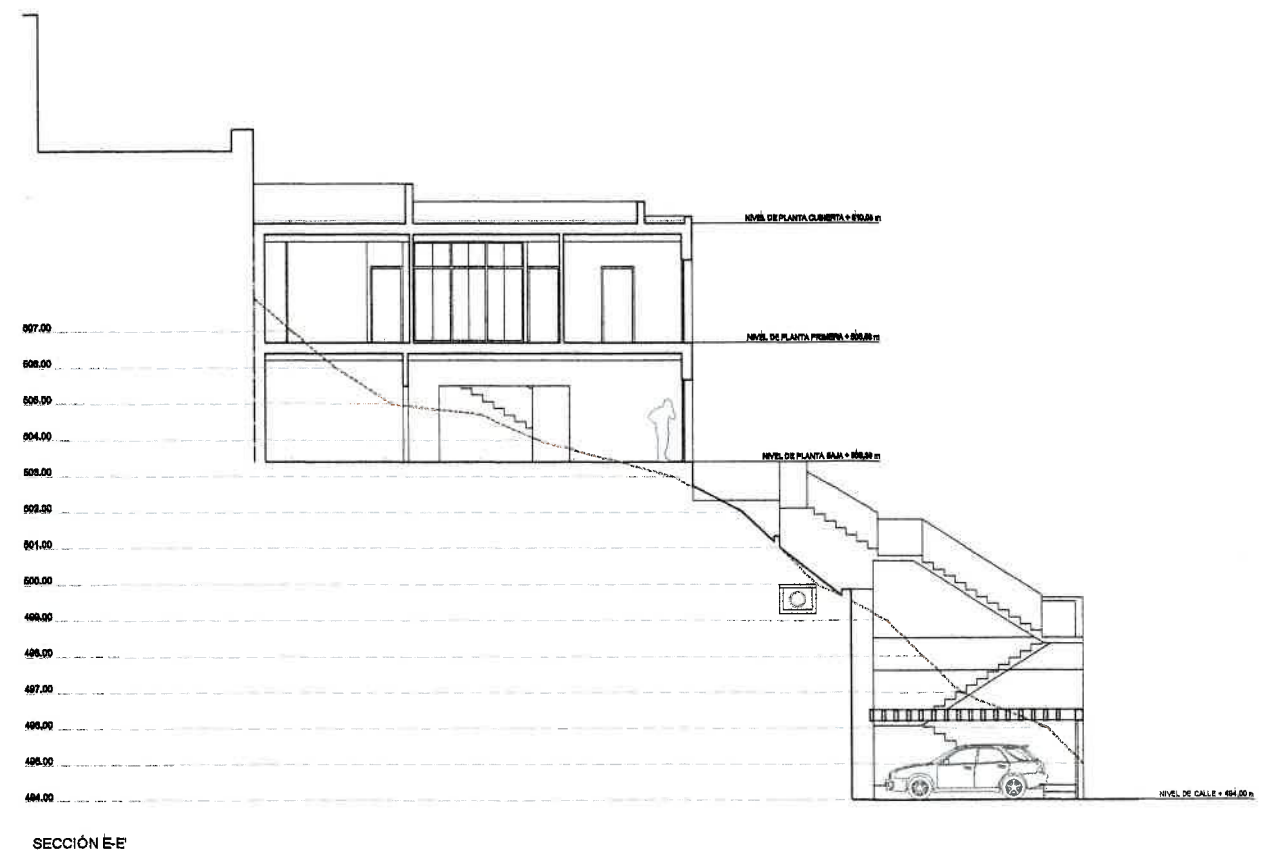
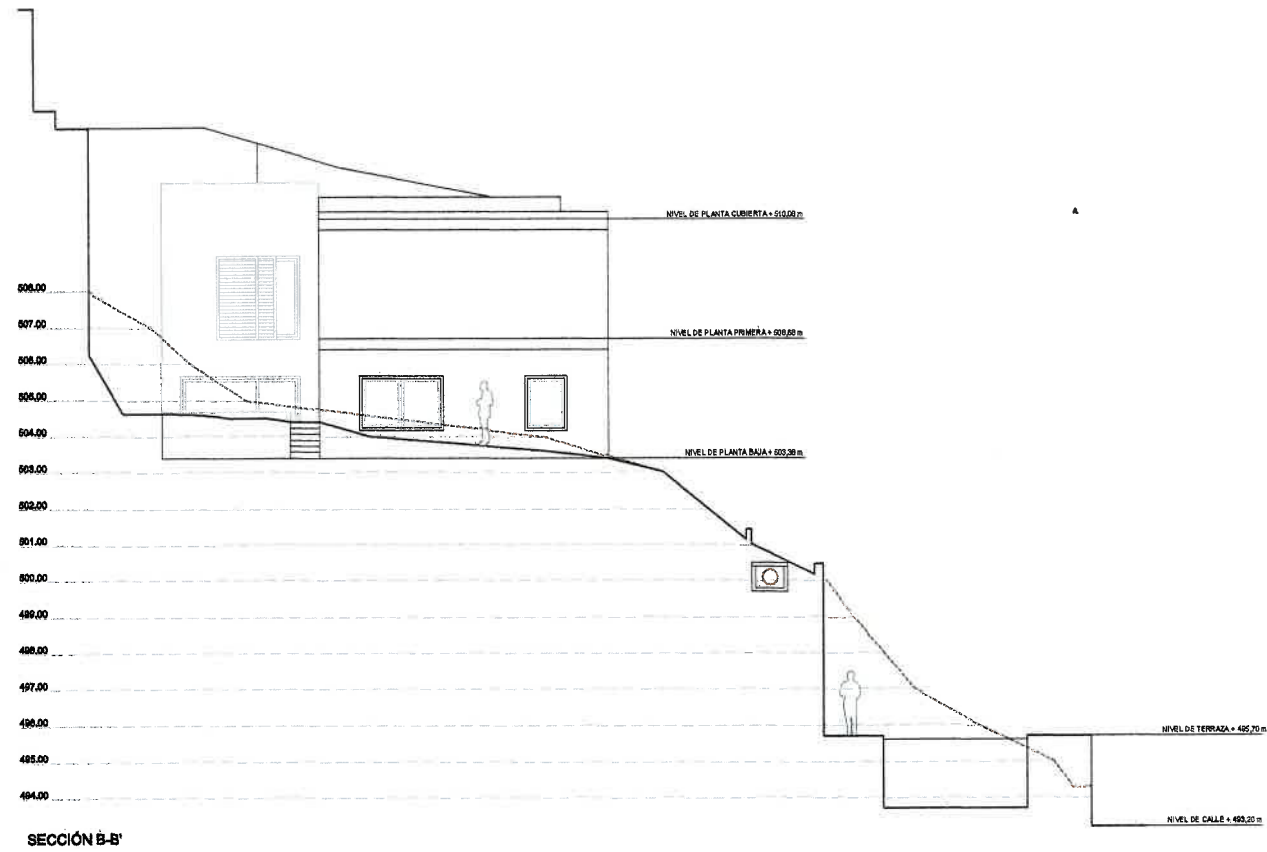
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

RESUMEN EJECUTIVO

ESCALA
FEBRERO 2018

P00

CALLE SAN JOSÉ Nº 14, 18010. GRANADA. TEL/FAX 958 294464



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ALINEACIÓN DE LA PARCELA EN CALLE DE LAS MERCEDES Nº12 (SOLAR) . GRANADA

PROMOTOR: JESÚS LÓPEZ Y OTROS
FERNANDO ACALE SÁNCHEZ, DR. ARQUITECTO

ALZADOS Y SECCIONES

ESCALA 1/100
JULIO 2017

P03

CALLE SAN JOSÉ Nº 14, 18010, GRANADA, TELÉFONO 958 294484