



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

Expediente núm. 17705/2023 – URBANISMO

Asunto: Estudio de Detalle en parcela G1, esquina calles B y H del Plan Parcial PP-03. (Expte. 17705/23). **Aprobación definitiva.**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 29 de septiembre de 2023.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **FSF8Q3GQ41R409R1ERE3**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

16-10-2023 11:02:46

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 11





AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

EXPEDIENTE 17.705/2023 URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 28 JULIO 2023.

Firmado electrónicamente
El Secretario General

Ildefonso Cobo Navarrete

Código seguro de verificación: CSD3R7DQ3CQM06QJ85B0			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	28-07-2023 12:02:04
Contiene 1 firma digital			Pag. 1 de 10



Código seguro de verificación: FSF8Q3GQ41R409R1ERE3			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-10-2023 11:02:46
Contiene 1 firma digital			Pag. 2 de 11



CERES

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA G1 DEL PLAN PARCIAL OESTE 3 DE GRANADA

ESQUINA CALLE B Y CALLE H, PP-03

GRANADA

Promotor: PROFUGAR 2009 S.L.

Arquitecto: Luis Ceres Ruiz



Código seguro de verificación: CSD3R7DQ3CQM06QJ85B0

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

28-07-2023 12:02:04

Contiene 1 firma
digital



Pag. 2 de 10



Código seguro de verificación: FSF8Q3GQ41R409R1ERE3

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

16-10-2023 11:02:46

Contiene 1 firma
digital



Pag. 3 de 11



MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA:

1.1.- Iniciativa:

Se redacta el presente estudio de Detalle por petición de Profugar S.L., al requerirse por parte del Ayuntamiento de Granada con el fin de ordenar los vuelos de la edificación Parcela G1, situada en Esquina Calle H y Calle B del Plan Parcial PP-O3, Granada.

1.2.- Agentes:

Promotor: PROFUGAR 2009 S.L. CIF/NIF: B18804146; Dirección: Pol. Industrial Ogíjares, nave 174/175, 18151 Ogíjares (Granada).

Proyectista: Luis Ceres Ruiz, Arquitecto, N.º Colegiado: 4215, Colegio: Granada
Dirección: Calle Luis Braille 3, 2ºB Granada (Granada).

1.3.- Objeto:

El objeto de redactar este Estudio de Detalle, es la ordenación de los volúmenes en relación a los cuerpos salientes sobre la parcela privada, siempre dentro de los linderos a vial.

1.4.- Descripción de la parcela:

En la documentación gráfica queda definida la parcela objeto de este estudio.

La parcela a la que afecta el presente Estudio de Detalle es la denominada G1 (una parte de la G), que hace esquina con la Calle H y Calle B, del Plan Parcial PP-O3. Es una parcela sin edificaciones existentes en el momento de redacción del proyecto y topografía plana con un ligero desnivel aproximado del 2%.

La parcela tiene las siguientes condiciones urbanísticas:

Superficie: 537 m²

Ocupación sobre rasante: 60%

Ocupación bajo rasante: 75%

Edificabilidad: 3.8295 m²/m².

Altura máxima: 9 plantas

Retranqueos: 3 metros a partir de planta 1.

1.5.- Elección de la figura de planeamiento.

La elección de la figura de planeamiento se realiza en base a los objetivos planteados, atendiendo al art. 71 de la ley 7/2021 (LISTA), y es la de "ESTUDIO DE DETALLE", ya que lo que se pretende es modificar una determinación de la ordenación detallada de la parcela, **sin modificar usos, edificabilidad ni aprovechamiento, en ningún caso.**

Código seguro de verificación: CSD3R7DQ3CQM06QJ85B0			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	28-07-2023 12:02:04
Contiene 1 firma digital			



Pag. 3 de 10

Código seguro de verificación: FSF8Q3GQ41R409R1ERE3			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-10-2023 11:02:46
Contiene 1 firma digital			



Pag. 4 de 11

1.6.- Aspecto de la Normativa de afección al objeto del Estudio:

Cuerpos salientes / Vuelos

El objeto de redactar este Estudio de Detalle es el de modificar las características de los cuerpos salientes de la edificación sobre la parcela privada, sin sobrepasar la alineación a vial, configurando la solución de los vuelos en forma de terrazas para así mejorar la calidad arquitectónica de la propuesta.

1.7.- Legislación urbanística y planeamiento urbanístico aplicable:

Las condiciones generales de la edificación que afectan a la parcela son las establecidas en el **PLAN PARCIAL PP-03 del P.G.O.U./ 2.001 de Granada**, que fue aprobado por el Ayuntamiento de la ciudad el 29 de diciembre de 2005. Y en el **PGOU de Granada**, aprobado en enero de 2001.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA JUSTIFICATIVA:

2.1.- Justificación urbanística del Estudio de Detalle:

En relación a la ordenación de los volúmenes de los cuerpos salientes sobre la parcela privada situados en los linderos de la parcela a vial, se indica que dichos cuerpos volados abiertos en ningún momento sobrepasan la vertical de la parcela, quedando siempre proyectados sobre el interior de la misma.

En relación al artículo 7.7.9 del P.G.O.U. Cuerpos Salientes se cumple dicha normativa ya que los cuerpos salientes planteados no sobresalen en ningún caso de la alineación de la parcela, no volando sobre la calle.

Por otro lado, dichos cuerpos salientes no incrementan el aprovechamiento urbanístico ni tampoco supone un aumento de la ocupación del suelo. Tampoco se ocasiona perjuicio a los predios colindantes.

A raíz de la situación originada a nivel internacional por el COVID, ha cambiado la demanda sobre la tipología de las viviendas, requiriéndose la presencia de espacios privativos al aire libre. Se pretende cambiar el concepto de terrazas, proyectando de esta manera espacios volados abiertos con mayores voladizos (2,00m. de vuelo) a los estándares, que ofrezcan una mejora en la forma de habitar de las familias en su relación con la luz y el espacio exterior tan demandado en las viviendas de los edificios residenciales plurifamiliares.

Los vuelos propuestos no sobrepasarían, como se ha indicado, en ningún caso el plano vertical del lindero a vial ya que el volumen de la edificación a partir de la primera planta se retranquea 3 metros de la alineación.

Los vuelos propuestos mantendrían la separación con la edificación colindante muy por encima del mínimo requerido por la figura de planeamiento (60 cm).

Los vuelos propuestos son abiertos y no cubiertos (terrazas), y aunque pueden coincidir con la proyección vertical de los situados en otros niveles, nunca lo hacen de forma inmediatamente superiores o inferiores (están situados a tresbolillo en alzado).

Código seguro de verificación: CSD3R7DQ3CQM06QJ85B0			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	28-07-2023 12:02:04
Contiene 1 firma digital			Pag. 4 de 10 

Código seguro de verificación: FSF8Q3GQ41R409R1ERE3			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-10-2023 11:02:46
Contiene 1 firma digital			Pag. 5 de 11 

2.3.- Informe de Sostenibilidad Económica (Memoria económica):

Por la naturaleza del instrumento de planeamiento, y el objeto del mismo, no es necesario el desarrollo de Informe de sostenibilidad económica.

En Granada, a 5 de Julio de 2023



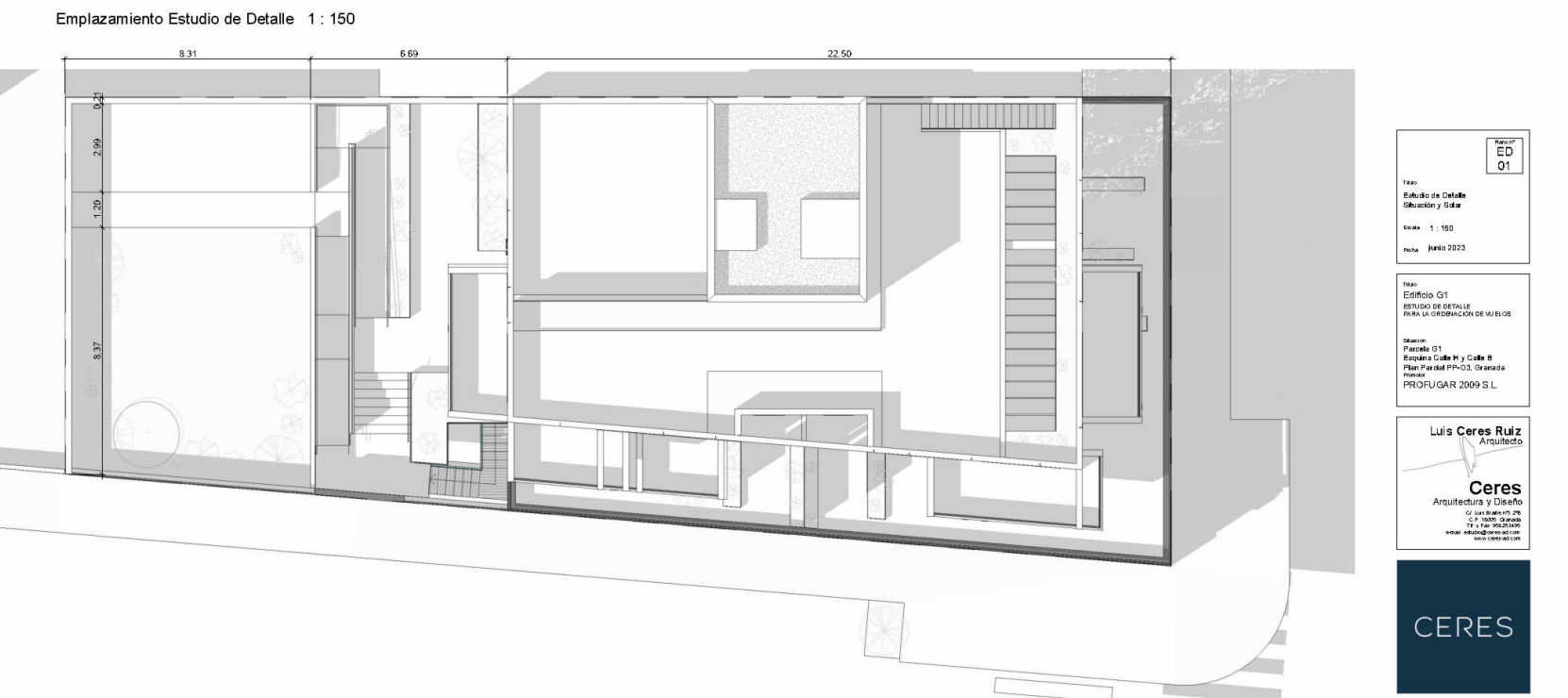
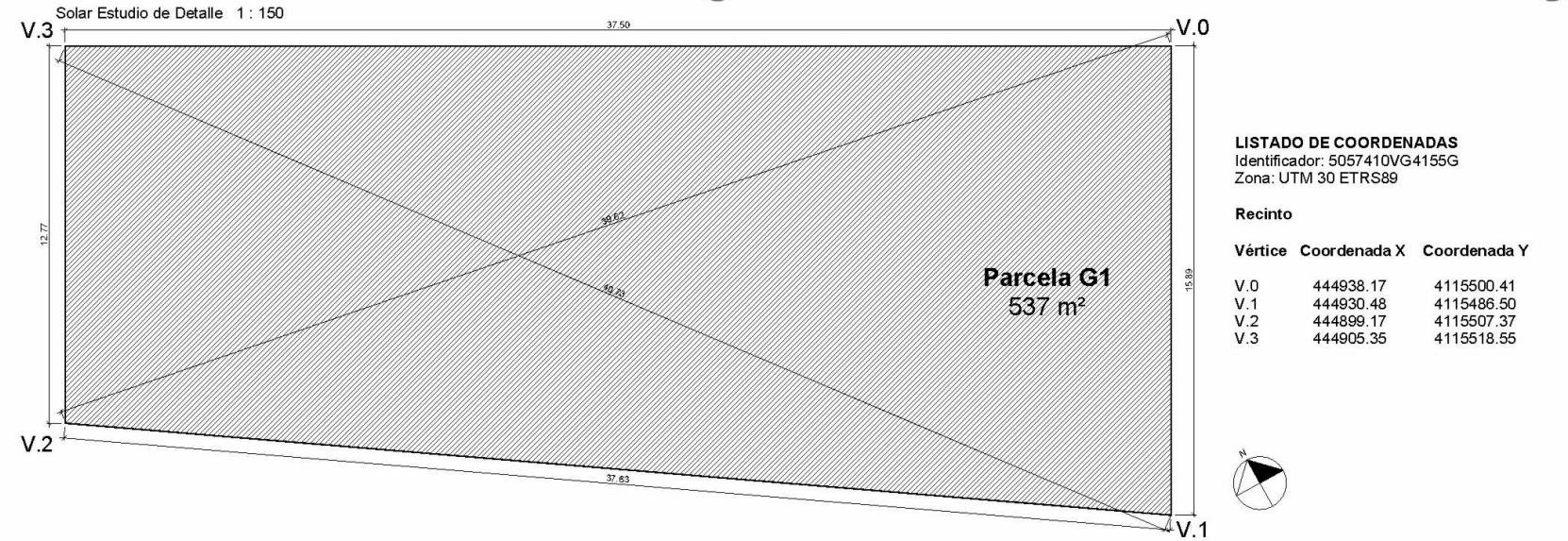
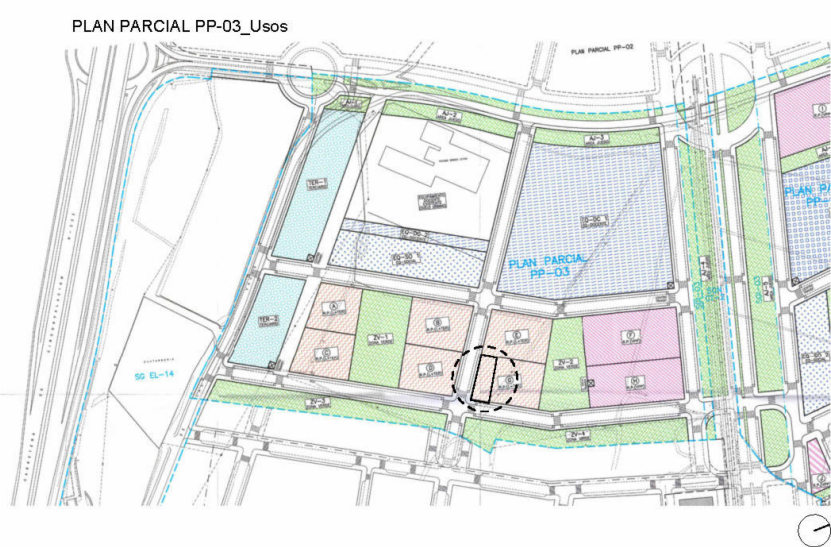
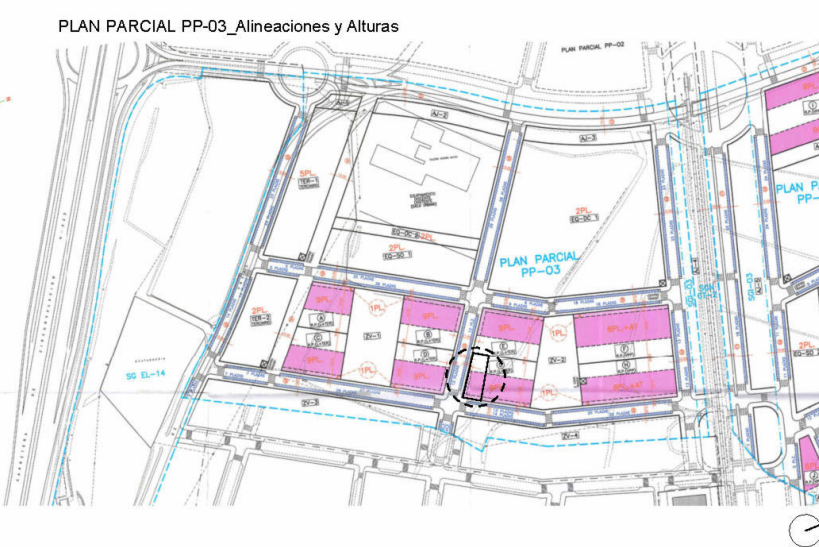
Fdo.: Luis Ceres Ruiz
Arquitecto

Código seguro de verificación: CSD3R7DQ3CQM06QJ85B0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	28-07-2023 12:02:04
Contiene 1 firma digital			Pag. 5 de 10



Código seguro de verificación: FSF8Q3GQ41R409R1ERE3		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-10-2023 11:02:46
Contiene 1 firma digital			Pag. 6 de 11





Código seguro de verificación: **CSD3R7DQ3CQM06QJ8SBO**

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 28-07-2023 12:02:04

Contiene 1 firma digital

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



Pag. 6 de 10

Código seguro de verificación: **FSF8Q3GQ41R409R1ERE3**

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL 16-10-2023 11:02:46

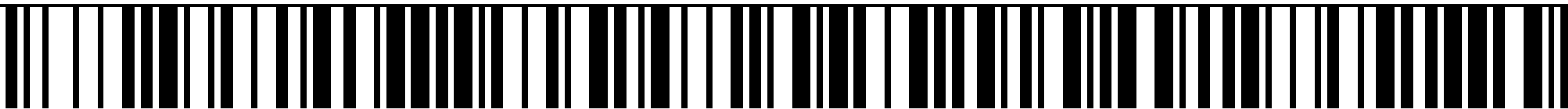
Contiene 1 firma digital

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



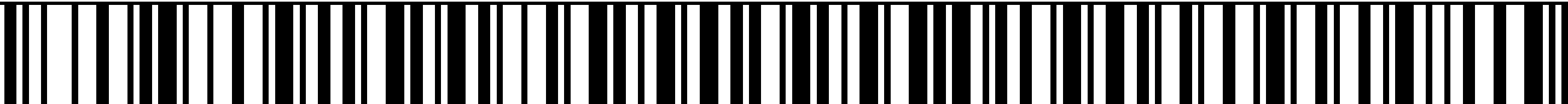
Pag. 7 de 11



Código seguro de verificación: CSD3R7DQ3CQM06QJ8SBO			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	28-07-2023 12:02:04
Contiene 1 firma digital			

Pag. 7 de 10



Código seguro de verificación: FSF8Q3GQ41R409R1ERE3			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-10-2023 11:02:46
Contiene 1 firma digital			

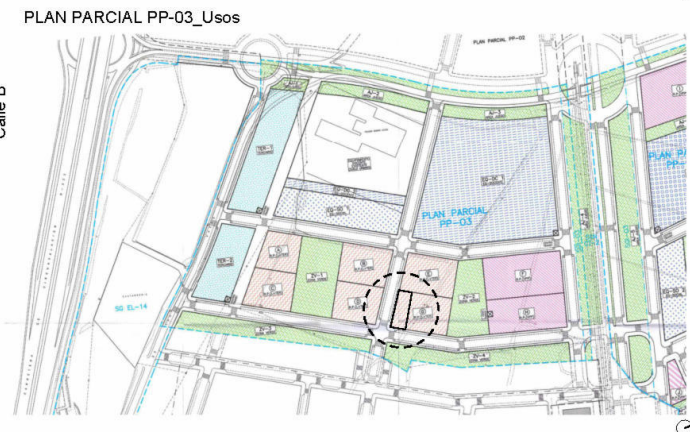
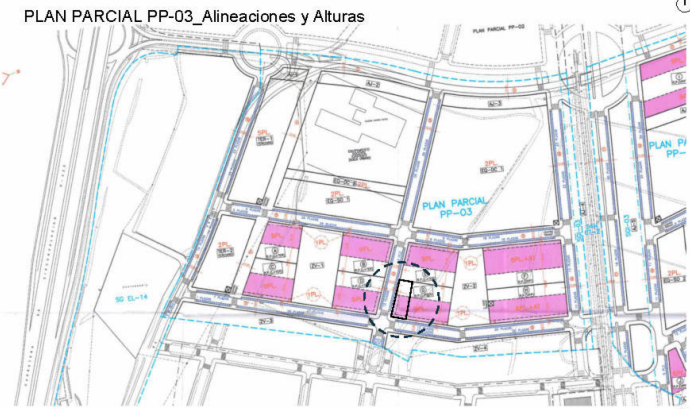
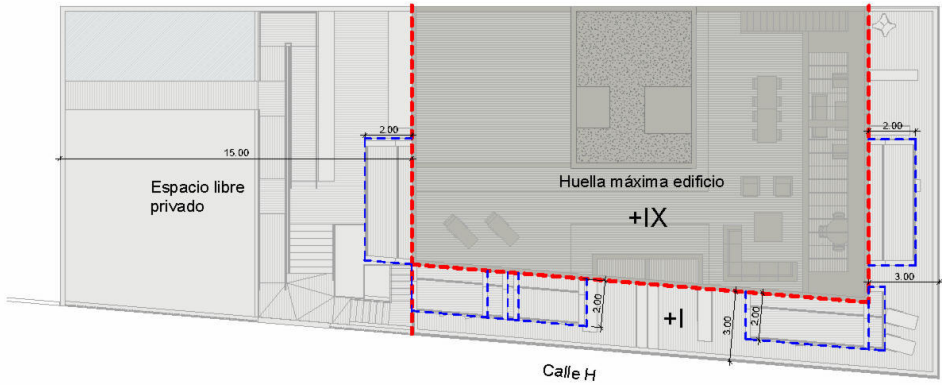
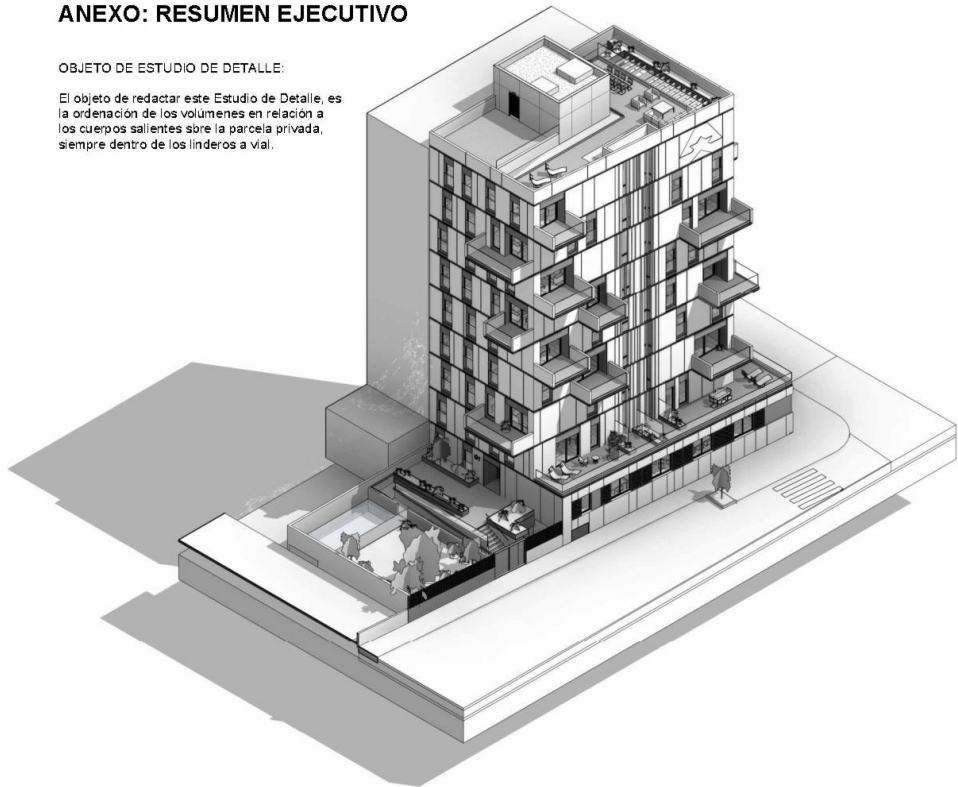
Pag. 8 de 11



ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO

OBJETO DE ESTUDIO DE DETALLE:

El objeto de redactar este Estudio de Detalle, es la ordenación de los volúmenes en relación a los cuerpos salientes sobre la parcela privada, siempre dentro de los linderos a vial.



Plan PP-03

Título: Resumen Ejecutivo

Escala: 1:200

Fecha: Julio 2023

Título: Edificio G1

Nº: 2110

Ante: Estudio de Detalle

Sección: Parcela G1

Parcela G1

Reserva Calle H y Calle B

Plan Parcial PP-03, Granada

Proyecto: PROYUSAR 2009 S.L.

Luis Ceres Ruiz

Arquitecto

Ceres

Arquitectura y Diseño

C/ San Mateo 17, 2º

18002 Granada

Tf: 958 00 00 00

email: luis@ceres.es

www.ceres.es

CERES

Código seguro de verificación: CSD3R7DQ3CQM06QJ8SB0

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

28-07-2023 12:02:04

Contiene 1 firma
digital



Pag. 10 de 10



Código seguro de verificación: FSF8Q3GQ41R409R1ERE3

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

Firmado por

COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

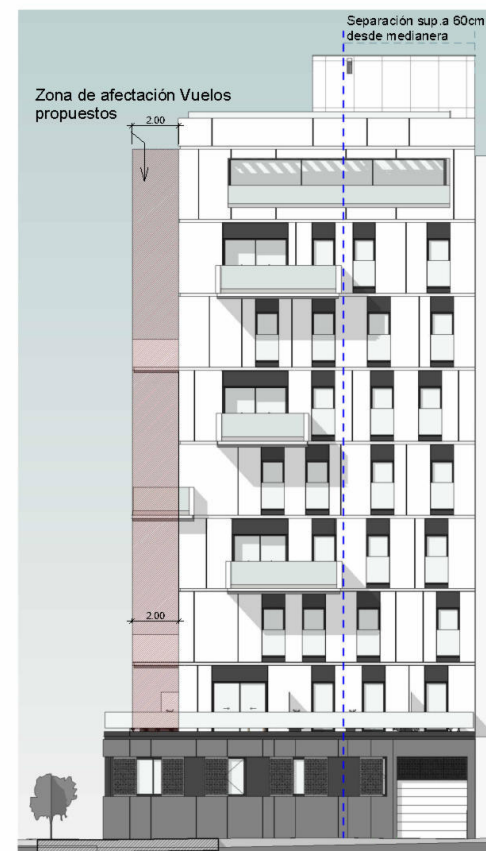
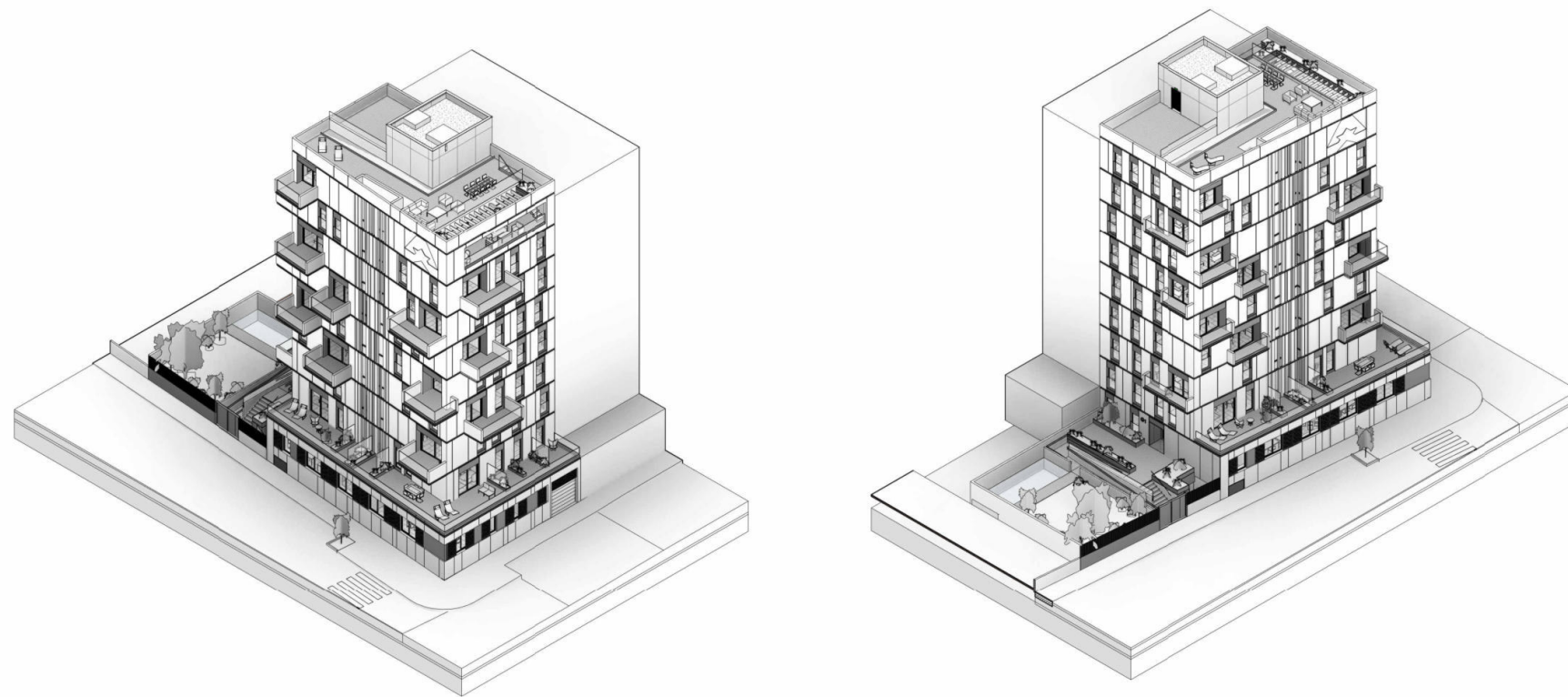
16-10-2023 11:02:46

Contiene 1 firma
digital

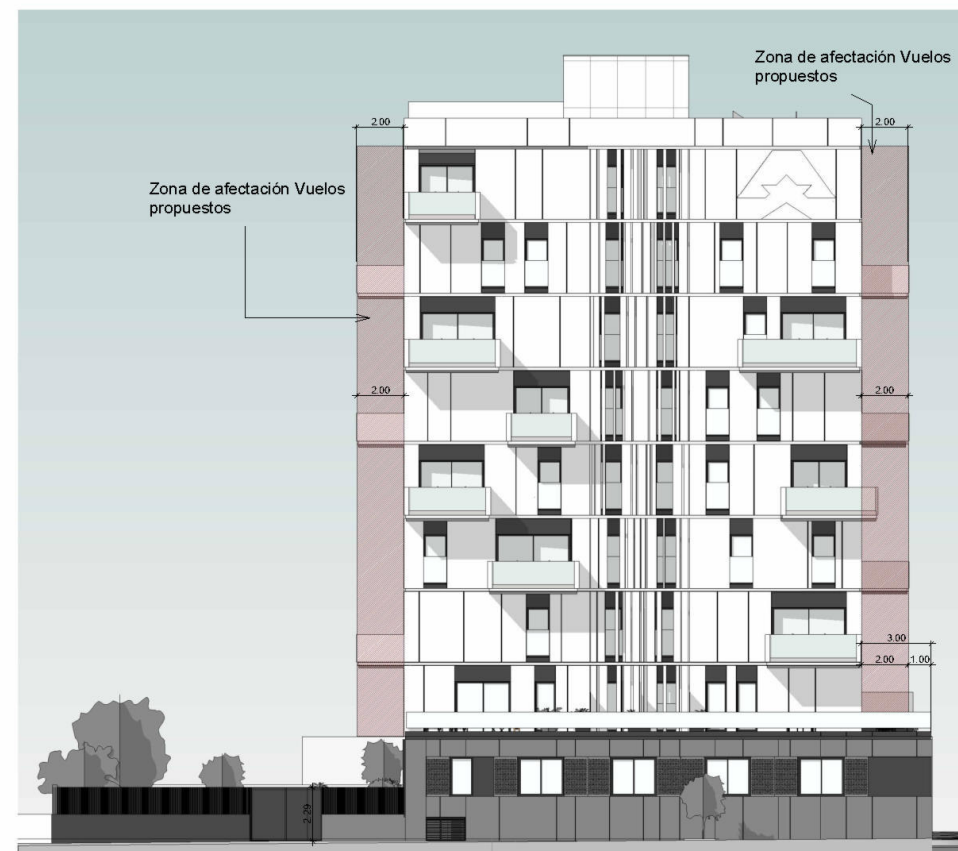


Pag. 11 de 11

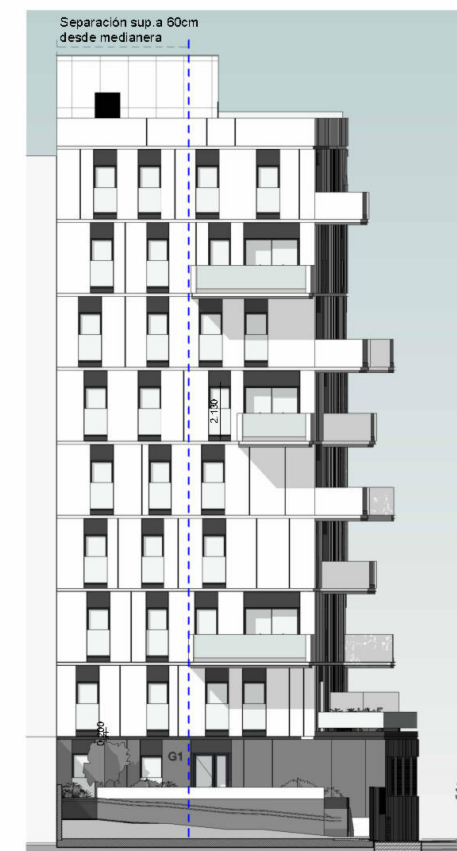




Alzado Este 1 : 200

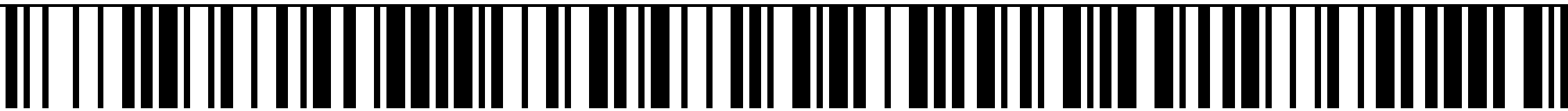


Alzado Sur 1 : 200



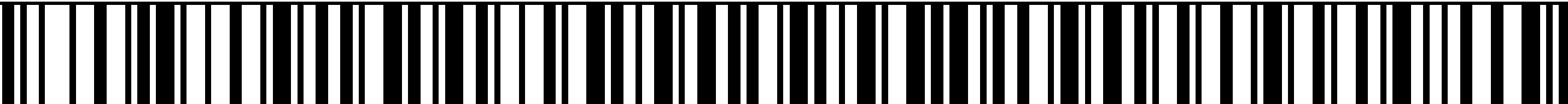
Alzado Oeste 1 : 200



Código seguro de verificación: CSD3R7DQ3CQM06QJ8SBO			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	28-07-2023 12:02:04
Contiene 1 firma digital			

Pag. 8 de 10



Código seguro de verificación: FSF8Q3GQ41R409R1ERE3			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-10-2023 11:02:46
Contiene 1 firma digital			

Pag. 9 de 11



ANEXO

RESUMEN EJECUTIVO

En relación al objetivo del Estudio de Detalle, que es la ordenación de los volúmenes de los cuerpos salientes sobre la parcela privada situados en los linderos de la parcela a vial, según lo señalado en el artículo 62 de la LISTA, se expresa lo siguiente:

a) Se aportan planos de situación del ámbito en los que la ordenación proyectada altera la vigente y de alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 35.

(El acuerdo del Consejo de Gobierno deberá especificar los contenidos del instrumento de ordenación urbanística que se verán afectados por esta suspensión. El plazo máximo de vigencia de esta medida será de dos años. El período de tiempo durante el que se suspenda la tramitación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística no se computará a los efectos del plazo máximo de la suspensión de las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que esta Ley prevé en el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.

La resolución por la que se inicia la información pública de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional motivará por sí sola la suspensión de los contenidos de las innovaciones del instrumento de ordenación que contravengan las determinaciones propuestas en aquel plan. Esta medida tendrá una vigencia máxima de un año desde que se dicta dicha resolución).

En Granada, a 5 de Julio de 2023



Fdo.: Luis Ceres Ruiz

Arquitecto

Código seguro de verificación: CSD3R7DQ3CQM06QJ85B0		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	28-07-2023 12:02:04
Contiene 1 firma digital			Pag. 9 de 10



Código seguro de verificación: FSF8Q3GQ41R409R1ERE3		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	16-10-2023 11:02:46
Contiene 1 firma digital			Pag. 10 de 11

