

REG.MPAL.Nº

366

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA DEFINICIÓN DEL VOLUMEN DE EDIFICIO EN CAMINO DE RONDA, 129, CALLE ALMENILLAS Y SANTA CLOTILDE. GRANADA.



PROMUEVE: RETAIL PARK S.L.

ARQUITECTO REDACTOR: Salvador Romano Correa. 3534 COAGR

ADMINISTRACIÓN ACTUANTE: Ayuntamiento de Granada.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento. Pero en sesión de fecha.



27 SEP 2019

de EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



INDICE

0. MEMORIA	3
0.1 Autor del encargo	3
0.2 Redactor	3
0.3 Objeto	3
1. MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1 Histórico	3
1.2 Parcela objeto del Estudio de Detalle	4
1.3 Marco legal de referencia	5
1.4 Marco urbanístico de referencia	7
1.5 Información fotográfica	8
1.6 Propuesta	11
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	12
2.1 De la oportunidad del Estudio de Detalle	12
2.2 De la idoneidad de la figura del Estudio de Detalle.	13
2.3 Del cumplimiento del Código Civil	14
2.4 Del cumplimiento del PGOU.	14
2.5 Del carácter del patio.	14
2.6 Del cumplimiento de los parámetros del PGOU.	15
3. CONCLUSIONES	18
ANEXO 1. NOTA SIMPLE	19
ANEXO 2. CONTRATO DE COMPRA VENTA	23
ANEXO 3. AUTORIZACIÓN REPRESENTACIÓN	26
ANEXO 4. PLANOS	27

2

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA DEFINICIÓN DEL VOLUMEN DE EDIFICIO EN CAMINO DE RONDA, 129, CALLE ALMENILLAS Y SANTA CLOTILDE. GRANADA.

0. MEMORIA

0.1 Autor del encargo

Este Estudio de Detalle se redacta a petición de D. Pedro Martínez Soto, en calidad de administrador de la mercantil RETAIL PARK S.L. con CIF B18918771 y radicada en la Urbanización El Carmelo, 38 de Ogijares.

0.2 Redactor

El equipo redactor del presente Estudio de Detalle es el de Arquitectura y Urbanismo del Sur S.L.P., con CIF B18754994 y domicilio en Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril. El arquitecto firmante es Salvador Romano Correa, colegiado nº 3534 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

0.3 Objeto

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la definición del volumen del sólido máximo capaz que contendría el futuro edificio en Camino de Ronda, 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada.

La figura del Estudio de Detalle se ha considerado la oportuna en virtud de lo señalado en el art. 7.12.12 del PGOU de Granada en referencia a las "Condiciones de Intervenciones de Carácter Singular" que permiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada. Tal es el caso que nos ocupa.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Histórico

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es muy reconocible en la trama urbana de la ciudad por tratarse de una ubicación singular y relevante al tratarse de una edificación semiindustrial rodeada de edificaciones

residenciales en una de los viales más importantes de la misma. Exactamente se trata del concesionario de Peugeot de Camino de Ronda.

Como se podrá apreciar en las fotos que se aportan, el solar da a tres vías: Camino de Ronda, Calle Almenillas y Santa Clotilde. Sin embargo, la cara sur del mismo colinda con dos edificaciones residenciales en altura que tienen ventanas y balcones abiertos a este, generando servidumbres de luces y vistas de las que el solar que nos ocupa sería predio sirviente.

Recientemente se ha planteado la posibilidad de que la actividad comercial-industrial que se está desarrollando en la parcela se deslocalice en favor de una implantación más adecuada para el desempeño de sus funciones.

A la vista de esta posibilidad, la propiedad encarga al abajo firmante el estudio de la viabilidad del desarrollo de la parcela referida una vez que esta se quede sin actividad.

Tras un primer análisis urbanístico de las condiciones concurrentes en la parcela se pone de manifiesto la singularidad de la misma y de su situación, dado que en ella se produce un "conflicto" entre la tipología permitida, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA, y la obligación de respetar una servidumbre de luces y vistas de la que la parcela es predio sirviente.

Buscando una solución que compatibilice estas dos circunstancias antagónicas se mantiene una reunión informal con técnicos municipales y se plantea la posible solución consistente en la apertura de un espacio libre privado (patio) que recorrería la medianería entre el solar y los edificios colindantes al sur que iría desde el Camino de Ronda hasta la calle Santa Clotilde con un ancho de 6 metros. Este espacio sería de titularidad privada.

De la necesidad de ordenar el volumen resultante del futuro edificio tras aplicar los criterios enunciados y según lo señalado por el PGOU en su artículo 7.12.12 nace este Estudio de Detalle.

1.2 Parcela objeto del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle se va a realizar sobre una parcela cuya dirección es Camino de Ronda 129 y su referencia catastral es 5851401VG4155B0001MY.

Para mejor definición se aporta plano 01 con imágenes de su situación y emplazamiento, así como dos fotografías que permiten reconocer el inmueble de forma indubitativa.

En el plano 02 se aporta ficha catastral y las determinaciones urbanísticas que la asigna el PGOU. De forma resumida, la tipología permitida es la Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada con 6 plantas de alzada. Esto supone una altura a cara superior del último forjado de 21,10 m. y una edificabilidad de 4,4 m²/m².

En el plano 03 se aporta un levantamiento topográfico que se ha llevado a cabo para una perfecta definición de la parcela y su entorno. Dicho levantamiento se ha georreferenciado.

A modo de resumen, la parcela actual tiene una superficie de dos mil trescientos veintinueve metros con sesenta y seis décimos cuadrados (2.329,66 m²). Linda al este con el Camino de Ronda, al norte con la calle Almenillas, al oeste con calle Santa Clotilde y al sur, rampa mediante, con dos edificios de la misma manzana. Estos últimos son predios dominantes sobre la parcela por mor de unas luces y vistas consolidadas.

El punto más bajo de la finca de referencia se encuentra a la cota absoluta +205,20 (esquina Santa Clotilde/Almenillas) y el punto más alto a la 207,10 a lo largo de toda la acera del Camino de Ronda. Esto nos da unas cotas relativas de +0,00 en la calle Santa Clotilde y +1.90 en el Camino de Ronda.

5

1.3 Marco legal de referencia

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

"Artículo 15. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

*a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, **la ordenación de los volúmenes**, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*

*b) **Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas**, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes."

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Artículo 65.

"1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:



a) Establecer alineaciones y rasantes completando las que se estuvie en señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que los documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las previas de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos."

6

• Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil mandada publicar en cumplimiento de la Ley de 26 de mayo último.

SECCIÓN QUINTA

De la servidumbre de luces y vistas

Artículo 580

Ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.

Artículo 581

El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.

Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería, y no se hubiera pactado lo contrario.

También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana.

Artículo 582

No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia.

Artículo 583

Las distancias de que se habla en el artículo anterior se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

Artículo 584

Lo dispuesto en el artículo 582 no es aplicable a los edificios separados por una vía pública.

Artículo 585

Cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a

menos de tres metros de distancia, tomándose la medida la manera indicada en el artículo 583.



1.4 Marco urbanístico de referencia

- Plan General de Ordenación Urbana de Granada
- Normas reguladoras de la edificación
 - CAPÍTULO PRIMERO. CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO.
Artículos 6.1.1 y siguientes.
 - CAPÍTULO SEGUNDO. USOS DE LA EDIFICACIÓN.
Artículos 6.2.1 y siguientes.
 - CAPÍTULO DUODÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.
Artículos 7.12.1 y siguientes.

Artículos 7.12.1 y siguientes.

Artículo 7.12.12.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

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



1.5 Información fotográfica



Imagen desde el Camino de Ronda. En primer plano el edificio que da luces y vistas sobre la parcela (actualmente la Peugeot).

8



Imagen desde el Camino de Ronda. Se aprecia el acceso por vía privada a la planta superior de la Peugeot. Aparecen las luces y vistas que generan la servidumbre.



9

Fachada principal del inmueble al Camino de Ronda.



Fachada a calle Almenillas desde su confluencia con Santa Clotilde.



P544EDV05 MAYO 2019



Alzado a Santa Clotilde.



Esquina sur de Santa Clotilde.



1.6 Propuesta

Con toda la información aportada se propone el presente Estudio de Detalle.

Los planos aportados siguen un orden natural que nos acercarán de lo general a lo concreto.

El plano **01 Situación y emplazamiento**. Localizamos el inmueble y se aportan dos fotografías identificativas.

El Plano **02 Catastro y condiciones urbanísticas**. La parcela queda referida indubitativamente al catastro y se aporta plano del PGOU de Granada donde se recogen las determinaciones fundamentales de la parcela.

El plano **03 Levantamiento topográfico**. Para poder hacer el presente ED con precisión se ha procedido a realizar un taquimétrico de la zona georreferenciado.

El plano **04 Parcela original**. Se muestra la parcela original y su entorno, así como referencias en altura y superficie.

El plano **05 Parcela original. Acotado**. El anterior acotado.

11

El plano **06 Planta baja. Zona edificable y patio privado**. Se define la zona de la planta baja donde se puede edificar y la que se destinará a patio de uso privativo. Este último es el que viene a resolver la servidumbre de luces y vistas de las edificaciones colindantes al sur.

El plano **07 Planta baja. Zona edificable y patio privado. Acotado**. El anterior acotado.

El plano **08 Planta primera. Zona edificable, patio y vuelos**. En la planta primera se aprecia un retranqueo en la zona central del patio con el que se consiguen las dimensiones que fija el PGOU para poder considerarlo patio de manzana (H) y con ello considerar las viviendas que den a ese espacio como "viviendas interiores" (art. 7.3.21.2.c).

El plano **09 Planta primera. Zona edificable, patio y vuelos. Acotado**. El anterior acotado.

El plano **10 Planta segunda a cuarta. Zona edificable y vuelos**. Estas plantas reproducen la planta primera con la excepción de no poder disfrutar del patio que tiene esta última a su nivel. Igualmente podrán aparecer diferencias en la zona de vuelos que permitirán "juego de volúmenes en la fachada" siempre dentro de los límites que se marcan en los planos y que será de 1,00 m. en el Camino de Ronda y 0,70 m. en las calles Almenillas y Santa Clotilde.

El plano **11 Planta segunda a cuarta. Zona edificable y vuelos. Acotado**. El anterior acotado.



El plano **12 Planta quinta. Zona edificable y retranqueo.** Esta planta tiene un carácter distinto a las anteriores dado que se retranquea en prácticamente todo su perímetro 3m. Esto hace que desde el punto de vista comercial aparezca como ático. De igual manera este retranqueo posibilita que el tamaño del patio de manzana sea el que obligan las cuatro plantas inferiores. Este tiene 13,20 m. y no los 16,30 m. que serían necesarios en caso de que la planta quinta no se retranquease.

El retranqueo señalado se da en todo el perímetro de la planta salvo en los espacios reservados para el núcleo de escaleras y ascensores. Esos volúmenes se señalan de forma orientativa pudiéndose desplazar sensiblemente para adaptarse al proyecto de edificación definitivo.

Este retranqueo es posible en aplicación del artículo 7.12.3.3 ya que se da en una planta superior a la cuarta, da a un frente completo de la manzana (calle Almenillas) y se recoge en este Estudio de Detalle.

El plano **13 Planta quinta. Zona edificable y retranqueo. Acotado.** El anterior acotado.

El plano **14 Alzados 1/2.** En los alzados se recogen todos los datos para un mejor entendimiento del volumen propuesto en este Estudio de Detalle. Se puede comprobar el cumplimiento de las alturas de la edificación: 21.10 m. en su punto más desfavorable. Se han señalado una zona de vuelos en la que se señala su límite máximo según la calle, pero no se define al detalle para dejar margen para el diseño del edificio en un futuro. La limitación de los vuelos serán los geométricos señalados, así como el no sobrepasar en ningún caso la edificabilidad máxima permitida.

En este plano también se señala la zona donde se podrán implantar las "Construcciones permitidas por encima de la altura máxima" reguladas en el artículo 7.12.7.

El plano **15 Alzados 1/2. Acotado.** El anterior acotado.

El plano **16 Alzados 2/2.** Similar al plano 14.

El plano **17 Alzados 2/2. Acotado.** El anterior acotado.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 De la oportunidad del Estudio de Detalle.

Como se ha comentado con anterioridad, en la parcela que nos incumbe se da una incongruencia entre la tipología de aplicación según el PGOU de Granada (Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada) y la necesidad de salvar una servidumbre de luces y vistas aparente constituida históricamente.

Contando con las herramientas que nos permite la legislación urbanística en vigor se ha observado que la solución de mejor cabida en el PGOU pasa por aplicar el artículo 7.12.12 (transcrito en el apartado 1.4 de este ED).

El artículo posibilita intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada (nuestro caso), de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos parámetros señalados por la normativa del PGOU, siempre que supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

Por todo lo anterior, entendemos que el Estudio de Detalle es la figura oportuna para resolver el conflicto.

2.2 De la idoneidad de la figura del Estudio de Detalle.

Entendemos que la solución a la servidumbre existente pasa por la aplicación del artículo 7.12.12.

En este mismo artículo se fija que para que se pueda aplicar se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- *La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular.*

Entendemos que se cumple sobradamente. El solar está situado en el corazón del Camino de Ronda, una de las arterias principales de la ciudad. Además, la trama urbana soportaría un cambio, entendemos que a mejor, desde el momento que se cambiase una edificación semiindustrial (Concesionario de coches Peugeot) por un edificio de viviendas que vendría a cerrar la fachada de este importante vial.

- *Se tramitará un Estudio de Detalle.*

Este es el motivo del presente Estudio de Detalle y con ello queda confirmada la idoneidad de la presente figura de gestión.

- *La intervención singular atenderá a las siguientes premisas.*

- Se cumplirá parcela mínima. Se cumple.
- Se cumplirán las condiciones generales de la edificación de este PGOU. Se cumple.
- Se respetarán las condiciones de uso. Se cumple.
- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la definida en los planos del PGOU en función de la composición. Este es el punto más importante del presente ED. Precisamente es el que confiere virtud al retranqueo que forma el patio del edificio para solventar el problema de la servidumbre existente.

- Se cumplirán condiciones estéticas respecto a elementos catalogados. Se cumple.

Como se puede comprobar, la aplicación del 7.12.12 permite la constitución del patio del edificio propuesto y con ello dar respuesta al problema existente de unas servidumbres constituidas históricamente.

2.3 Del cumplimiento del Código Civil.

El Código Civil en sus artículos 580 y siguientes regula las servidumbres de luces y vistas.

En el articulado referido se habla de que el predio sirviente nunca podrá construir a menos de 3 metros de la servidumbre. Igualmente, de la relación entre los artículos 584 y 582 se puede deducir que al haber un patio (de 6 metros de anchura entre fachadas) de por medio desaparecerían las servidumbres y, a la vez, el predio sirviente podría abrir huecos a ese mismo espacio.

2.4 Del cumplimiento del PGOU.

La contradicción entre la tipología Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada y la necesidad de separarnos de los colindantes por la servidumbre existente queda resuelta al fijar un patio de 6 metros de anchura entre fachadas a todo lo largo de la medianería entre el edificio pretendido y los existentes al sur de este.

El patio generado se haría siguiendo lo presupuestado en el artículo 7.12.12 del PGOU.

2.5 Del carácter del patio.

El patio sería de uso privado.

El acceso al mismo se podría realizar tanto desde la calle Santa Clotilde como del Camino de Ronda.

Este patio podría ser usado por los vecinos del edificio para su uso y disfrute, así como para dar acceso a los portales del edificio.

Bajo este patio se podría desarrollar las plantas sótano del edificio nuevo a ejecutar.

Las calidades de los paramentos del patio serían similares a los del edificio a ejecutar evitando la formación de planos medianeros con malas terminaciones.

2.6 Del cumplimiento de los parámetros del PGOU.

En este punto vamos a repasar las condiciones fijadas en el Capítulo 12 del PGOU referido a las Condiciones particulares de la calificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada.

Art. 7.12.1 Ámbito de aplicación.

Efectivamente, según los planos del PGOU la calificación de la parcela es Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada.

Art. 7.12.2 Condiciones particulares de parcelación.

Cumplimos la condición de parcela mínima fijada en 120 m.

Art. 7.12.3 Alineaciones a vial o espacio público.

La edificación, en general, se ha adaptado a las alineaciones exteriores marcadas en el PGOU salvo en la linde sur que, por motivo de la servidumbre existente, y en aplicación del 7.12.12, ha generado un patio para resolver este conflicto.

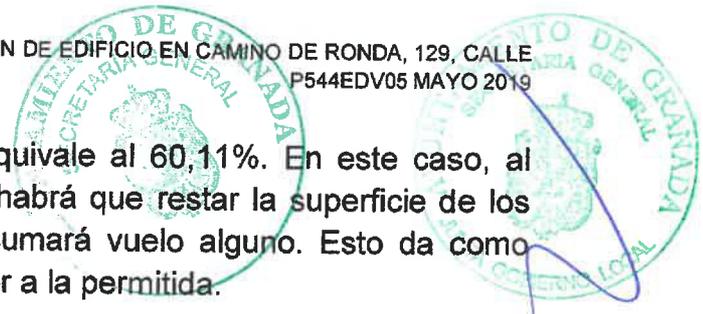
El edificio propuesto en su quinta planta de viviendas propone un retranqueo en todas sus fachadas, con la excepción de las cajas de escaleras y ascensores, de 3 metros de longitud. Esto se hace con la intención de generar un volumen del edificio más interesante y de posibilitar lo que comercialmente se llaman viviendas tipo ático. Este artículo permite estas intervenciones con la condición de la aprobación de un Estudio de Detalle. Sirva el presente documento para justificar dicho retranqueo.

Art. 7.12.4 Ocupación de parcela.

La ocupación en planta baja, aunque podría ser del 100% por no destinarse a uso vivienda, es del 82,96% a causa del patio.

La ocupación en las plantas de la primera a la cuarta, destinadas a vivienda, podría ser del 80%. Según los límites geométricos que fija el ED, la superficie máxima ocupable sería de 1.870,94 m² que suponen un 80,31%. El límite del 80% teóricamente se sobrepasaría, pero en la realidad no pasa dado que a esa superficie hay que descontar la de los patios de parcela necesarios para el proyecto. Finalmente, en el proyecto de obra definitivo habrá que hacer un balance donde a la superficie de la envolvente se le reste la de los patios de parcela y se le sume la de los vuelos definitivos. Este balance no podrá pasar nunca del 80% máximo permitido.

La ocupación de la planta quinta, que podríamos denominar ático, equivale a una envolvente geométrica que da como resultado una



superficie de 1.400,25 m². Esto equivale al 60,11%. En este caso, al igual que en las plantas inferiores habrá que restar la superficie de los patios de parcela, pero no se le sumará vuelo alguno. Esto da como resultado una ocupación muy inferior a la permitida.

El resumen de la ocupación del edificio se puede comprobar en este cuadro:

EVALUACIÓN DE OCUPACIÓN DE EDIFICIO EN CAMINO DE RONDA, 129 (GRANADA)				
Parcela bruta de la parcela (m ²)	Parcela neta (m ²)		Coef. Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Edificabilidad de derecho (m ²)
2329,66	1932,76		4,4	10250,50
Nivel	Ocupación PGOU		Ocupación Real	
	%	max. (m ²)	%	Envolvente (m ²)
Bajo rasante	-4	2329,66	100	2329,66
	-3	2329,66	100	2329,66
	-2	2329,66	100	2329,66
	-1	2329,66	100	2329,66
Sobre rasante	0	2329,66	82,97%	1932,90
	1	1863,73	79,59%	1854,12
	2	1863,73	79,59%	1854,12
	3	1863,73	79,59%	1854,12
	4	1863,73	79,59%	1854,12
	5	1863,73	58,65%	1366,39

Salvador Romano. Arquitecto

190514P544EDV05

16

Art. 7.12.5 Ocupación bajo rasante.

No se pretende construir planta de semisótano.

Se construirán cuatro plantas de sótano o menos ocupando el 100% de la parcela.

Art. 7.12.6 Altura y número de plantas.

El número máximo de plantas es de seis, lo que equivale a 2.110 cm. de altura.

En ninguna parte del proyecto se supera dicha altura sobre la rasante del terreno. Es por ello que ha habido que partir el edificio de forma escalonada.

Art. 7.12.7 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 7.3.17. En los planos se fija un área donde se podrá construir siguiendo esta norma.

La superficie máxima construida y la altura de dichas edificaciones serán de 17 m² para los torreones y 3.30 m. de altura.



Art. 7.12.8 Edificabilidad máxima.

Para un edificio de seis plantas la edificabilidad máxima será de 4,4 m²/m²s.

Para una superficie de parcela de 2.329,66 m² (dos mil trescientos veintinueve metros con sesenta y seis decímetros cuadrados) la edificabilidad de derecho alcanzaría los 10.250,50 m² (diez mil doscientos cincuenta metros con cincuenta decímetros cuadrados).

Esa edificabilidad no podrá ser superada bajo ningún concepto.

Art. 7.12.9 Patios.

El edificio tendrá patios de parcela que cumplirán con lo estipulado en el artículo 7.3.23. Igualmente tendrá un patio de manzana que cumplirá con lo establecido en el mismo artículo.

Art. 7.12.10 Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión máxima permitida de frente de manzana en nuevos desarrollos será de 60 m. Esta cuestión no nos afecta al tratarse de una manzana consolidada.

17

Art. 7.12.11 Condiciones particulares de estética.

Esta es una cuestión propia del edificio que se proyectará, no afectando al volumen general que es lo que se define en este ED.

Art. 7.12.12 Condiciones de intervenciones de carácter singular.

Este es el artículo que ha dado virtualidad al ED y que ha sido tratado a lo largo de todo el documento.

Por mor de él se podrá articular el patio entre el edificio propuesto y sus colindantes al sur que permita solventar el problema de servidumbres existente históricamente.

Art. 7.12.13 Condiciones particulares de uso.

El uso dominante es el correspondiente es RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN RÉGIMEN LIBRE.

En planta baja se implantará el uso Terciario Comercial.

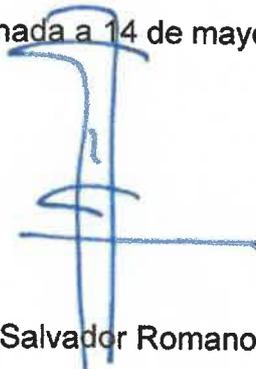
3. CONCLUSIONES

A modo de resumen de todo lo expuesto hasta el momento, podemos concluir lo que sigue:

- Se abre la posibilidad de erradicar del Camino de Ronda una instalación semiindustrial para reubicarla en un lugar más adecuado.
- Sobre la parcela de referencia hay una serie de servidumbres de luces y vistas históricas.
- El PGOU tiene prevista para la parcela la tipología Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada.
- Dicha tipología es incompatible en la situación actual con la obligación del predio sirviente de respetar las distancias fijadas por el Código Civil.
- La aplicación del artículo 7.12.12 permite un patio entre el edificio propuesto y los colindantes que solventa en un solo gesto la servidumbre de luces y vistas de los mismos a la vez que resuelve la implementación de la tipología en Manzana Cerrada que fija el PGOU.
- La figura de un Estudio de Detalle es la figura adecuada.
- El PGOU recoge en su normativa que el patio adecuado para un edificio con esta altura debería tener 6 metros de anchura.
- El patio generado será de titularidad privada.
- La ocupación en planta sótano será la del 100% de la parcela.

18

En Granada a 14 de mayo de 2019.



Fdo. Salvador Romano Correa
Arquitecto colegiado 3534 COAG

ROMANO
CORREA
SALVADO
R LUIS -
23784872
C

Firmado digitalmente por ROMANO CORREA SALVADOR LUIS - 23784872C
Fecha: 2019.05.20 12:54:19 +02'00'



ANEXO 1. NOTA SIMPLE



Información Registral expedida por

AURORA GALISTEO CANO

Registrador de la Propiedad de GRANADA 7

Arandas, 6 1º - GRANADA

tlfno: 0034 958 290011

correspondiente a la solicitud formulada por

VENZAL ABOGADOS, S.L.

con DNI/CIF: B04438396



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: P05MN02H7

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/cv>
CSV: 0211066106348227
Huella: be780ee4-e27891ed-ed680adb-d668776e-2d7ed740-682607a-7f66ae1a-ae7b66d1

FINCA Nº: 1/ 25402

DATOS DE LA FINCA

DESCRIPCIÓN:

URBANA. EDIFICIO INDUSTRIAL en Granada, con frente de fachada en línea de treinta y cinco metros en el Camino de Ronda número ciento veinticinco y fondo de sesenta metros. A la derecha está limitado con la calle de las Almenillas, a la izquierda con edificación de doña Pilar Rodríguez de Aumente y antiguo solar del señor Cañadas Santaella, espalda, la calle Santa Clotilde. La construcción ocupa un solar de dos mil cuatrocientos tres metros veinticuatro decímetros cuadrados, de los cuales la base tiene dos mil cien metros cuadrados y el resto es una rampa de acceso a los talleres por la parte izquierda.

C.R.U.: 18023000213149; REFERENCIA CATASTRAL: 5851401VG4155B0001MY.

URBANA: Vivienda.

TITULARIDAD

PLATAFORMA COMERCIAL DE RETAIL SA, con C.I.F.: A28278026, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca Cambio Titularidad de fecha 24 de Enero de 2017, según la inscripción 9ª, obrante al folio 115 del Libro 234, Tomo 722 del Archivo, de fecha 10 de Mayo de 2017.

CARGAS

-Otras
A favor de:
Participación: TOTALIDAD

Inscripción: 8ª Tomo: 722 Libro: 234 Folio: 115 Fecha: 08/07/1998

- AFECCIÓN.

Alegada exención, no sujeción, queda AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación que por el impuesto, en su caso, proceda liquidar. Granada a 10 de Mayo de 2017. Nota al margen de Insc/Anot 9, del tomo 722, libro 234, folio 115.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación.

NO hay documentos pendientes de despacho

Granada a 13 de Febrero de 2019 .-

Expedida antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 8291800106348227
Huella: ba780ae4-e27801ed-ed53aad3-d048775e-287ed748-6821407d-71e8a81a-aa7b65d1



INFORMACIÓN REGISTRAL

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

ANEXO 2. CONTRATO DE COMPRA VENTA

En Madrid, a 15 de enero 2019.

REUNIDOS

De una parte, D. Alfredo Vila Blanco, mayor de edad, con D.N.I. con domicilio a efectos del presente contrato en Madrid, calle Doctor Esquerdo número 62.

Y de otra, Don Pedro Jose Martínez Soto, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en la Urbanización el Carmelo, nº 38 de Ogijares (Granada), provisto de DNI nº

INTERVIENEN

D. Alfredo Vila Blanco, en nombre y representación de la entidad mercantil **PLATAFORMA COMERCIAL DE RETAIL, S.A.**, en adelante PCR, LA PROPIETARIA o LA VENDEDORA, domiciliada en Madrid, calle Doctor Esquerdo número 62 y provista de CIF A-28278026.

Se halla facultado como Consejero Delegado para este acto en virtud de nombramiento protocolizado en Escritura Pública el 30 de julio de 2015, elevado a público ante el Notario de Madrid Don Luis A. Garay Cuadros con el número 5.270 de orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Don Pedro Jose Martínez Soto, en nombre y representación de la entidad mercantil **RETAIL PARK, SL**, con CIF número B-18918771 y domicilio en Ogijares (Granada), Urbanización El Carmelo, nº 38, en adelante **RETAIL PARK, y/o LA COMPRADORA**.

Se halla facultado como Administrador Único para este acto para el que fue designado por tiempo indefinido, según escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada ante el Notario de Málaga, Don Manuel Tejuca García, el día 19 de mayo de 2015, con el número 1302 de orden de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Granada.

Reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para contratar y obligarse, libre y voluntariamente, de común acuerdo, tienen a bien suscribir el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, para lo cual previamente y como parte del mismo,

EXPONEN

1.- Que la entidad mercantil **PLATAFORMA COMERCIAL DE RETAIL, S.A.**, es propietaria de las siguientes fincas:

Página 3 de 16



1. Finca número 25.402: Urbana. Edificio industrial en Granada, con frente en fachada en línea de treinta y cinco metros en el Camino de Ronda número ciento veinticinco y fondo de sesenta metros. La construcción ocupa un solar de dos mil cuatrocientos tres metros veinticuatro decímetros cuadrados, de los cuales la base tiene dos mil cien metros cuadrados u el resto es una rampa de acceso a los talleres por la parte izquierda.
Referencia Catastral 5851401VG4155B0001MY.

Las fincas registrales descritas y anteriormente relacionadas se encuentran físicamente unidas entre sí, y configuran un único local comercial a los presentes efectos con accesos por la calle Camino de Ronda nº 129, de Granada. En adelante designadas, indistintamente, como EL INMUEBLE o LOS INMUEBLES.

Página 2 de 16



Para una mejor identificación del objeto del contrato, se adjunta plano de situación del objeto contractual del presente contrato como ANEXO I, y plano de superficie del mismo, como ANEXO II.

II.- El objeto del presente contrato es el inmueble configurado por la totalidad de las fincas registrales descritas en el anterior Expositivo I, y cuyas notas simples registrales quedan anexadas al presente contrato de compraventa, como ANEXO III, y Certificaciones Catastrales como ANEXO IV. En consecuencia, ni Vendedora ni Compradora podrán hacer efectivo este compromiso contractual sólo sobre parte de dichos inmuebles o de éstos por separado.

III.- Que interesando a RETAIL PARK, SL adquirir para sí los inmuebles descritos en su conjunto, para destinarlos al desarrollo de una promoción inmobiliaria, y a PLATAFORMA COMERCIAL DE RETAIL, S.A., vender los mismos, ambas partes formalizan el presente contrato de promesa de compraventa, en virtud del cual PCR se compromete a venderlos a RETAIL PARK, quien a su vez se compromete a comprarlos, de forma que, tal como intervienen, llevan a efecto el presente contrato que se regula por las siguientes

ESTIPULACIONES

25

PRIMERA.- OBJETO Y NATURALEZA DEL PRESENTE COMPROMISO.

RETAIL PARK, S.L., representada en este acto por D. Pedro José Martínez Soto, y PLATAFORMA COMERCIAL DE RETAIL, S.A., representada en este acto por D. Alfredo Vila Blanco, se COMPROMETEN a formalizar la compraventa de los inmuebles descritos en el expositivo primero, mediante otorgamiento en Escritura Pública ante el Notario que designe la parte vendedora, con sujeción a las obligaciones y condiciones establecidas en las estipulaciones del presente contrato.

El inmueble adquirido por la compradora lo será como cuerpo cierto, libre de arrendatarios y ocupantes y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, con cuantos derechos y obligaciones le sean inherentes.

La entrega de la posesión por parte de PCR se efectuará en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, previo pago de la totalidad del precio. Los inmuebles se entregarán libre de cargas y gravámenes, salvo aquellas cargas o gravámenes que resulten consecuencia del desarrollo de posibles expedientes urbanísticos o administrativos que resulten promovidos por la compradora, y al corriente en el pago de gastos de comunidad, tasas e impuestos.

La Vendedora se compromete a desalojar en la medida de lo posible los materiales y enseres antes de la entrega del inmueble a la compradora, si bien todas aquellas instalaciones, materiales, enseres y bienes muebles que se

MSB

[Handwritten signature]

ANEXO 3. AUTORIZACIÓN REPRESENTACIÓN

AUTORIZACIÓN REPRESENTACIÓN

En Granada, 17 febrero de 2019.

REUNIDOS:

De una parte, D. PEDRO JOSE MARTINEZ SOTO, con N.I.F, núm, 24,153,974-H y domicilio en Urbanización El Carmelo, número 38, Los Ogijares-Granada (18151), actuando en su calidad de Administrador Único de la mercantil RETAIL PARK, SL con dirección Urbanización El Carmelo, número 38, Los Ogijares-Granada (18151) y CIF B18918771, como titular de los derechos por la compra de la finca urbana sita en el Camino de Ronda, 129 de Granada. En adelante el Promotor.

Y de otra, Salvador Romano Correa, arquitecto superior, colegiado nº 3.534 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, en representación de la mercantil profesional Arquitectura y Urbanismo del Sur SLP con CIF B18754994, colegiada nº S327 del mismo colegio y con dirección ambos en Calle Tejedores, 2, 1ºB de Motril. En adelante el arquitecto.

Ambas partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato,

EXPONEN:

1. Que el promotor como titular para la compra a la entidad PLATAFORMA COMERCIAL DE RETAIL SA, en contrato de compra de quince de febrero de dos mil diecinueve de la finca Nº: 25402.URBANA, EDIFICIO INDUSTRIAL en Granada, con frente de fachada en línea de treinta y cinco metros en el Camino de Ronda numero ciento veinticinco y fondo de sesenta metros, La construcción ocupa un solar de 2.403.24 m², de los cuales la base tiene dos mil cien metros cuadrados y el resto es una rampa de acceso a los talleres por la parte izquierda.; REFERENCIA CATASTRAL: 5851401VG4155B0001MY.

2. Que el Promotor pretende instar y aprobar un Estudio de Detalle que ordene la finca anteriormente descrita, sita en Camino de Ronda, 129 de Granada.

2. Que por la presente autoriza al arquitecto a instar, y representar en todo el procedimiento para la obtención de la preceptiva aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

RETAIL PARK, S.L.
B - 18918771

D. Pedro José Martínez Soto
RETAIL PARK, SL

D. Salvador Romano Correa



ANEXO 4. PLANOS

01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
02. CATASTRO Y CONDICIONES URBANÍSTICAS.
03. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
04. PARCELA ORIGINAL.
05. PARCELA ORIGINAL. ACOTADO.
06. PARCELA BAJA. ÁREA EDIFICABLE Y PATIO PRIVADO.
07. PARCELA BAJA. ÁREA EDIFICABLE Y PATIO PRIVADO. ACOTADO.
08. PLANTA PRIMERA. ÁREA EDIFICABLE, PATIO Y VUELOS.
09. PLANTA PRIMERA. ÁREA EDIFICABLE, PATIO Y VUELOS. ACOTADO.
10. PLANTA SEGUNDA A CUARTA. ÁREA EDIFICABLE Y VUELOS.
11. PLANTA SEGUNDA A CUARTA. ÁREA EDIFICABLE Y VUELOS. ACOTADO.
12. PLANTA QUINTA. ÁREA EDIFICABLE, RETRANQUEO Y VUELOS.
13. PLANTA QUINTA. ÁREA EDIFICABLE, RETRANQUEO Y VUELOS. ACOTADO.
14. ALZADOS 1/2.
15. ALZADOS 1/2. ACOTADO.
16. ALZADOS 2/2.
17. ALZADOS 2/2. ACOTADO.

RESUMEN EJECUTIVO DE ESTUDIO DE DETALLE (190513 P544 EDV05).

1. Objetivos

El presente resumen ejecutivo, se redacta conforme a lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en la redacción dada por la Ley 2/2012, de 30 de enero.

Se redacta Estudio de Detalle a iniciativa de Retail Park S.L.

La finalidad del mismo es la de definir el volumen del futuro edificio sito en Camino de Ronda 129 Granada.

2. Principales aspectos y condiciones urbanísticas

A continuación, se resumen los principales aspectos y condiciones urbanísticas de la misma:

Superficie bruta	2.329,66 m ²
Uso característico	Residencial plurifamiliar.
Tipología	Manzana cerrada.
Altura máxima del ámbito	6 plantas (21,10m)
Edificabilidad	4,4 m ² /m ² s (10.250,50 m ² t).
Densidad	No afecta.
Aprovechamiento lucrativo	100%.
Cesiones obligatorias:	No es de aplicación

3. Ámbito

Parcela sita en Camino de Ronda 129.

4. Plazos

Según el artículo 27 de la LOUA: "suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y licencias urbanísticas":

1. Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

3. La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso de desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales.

**ROMANO
CORREA
SALVADOR
LUIS -
23784872C** Firmado digitalmente por ROMANO CORREA SALVADOR LUIS - 23784872C
Fecha: 2019.05.14 12:15:16 +02'00'

GOBIERNO DE GRANADA

SECRETARÍA GENERAL DE PLANEAMIENTO DE GRANADA



SITUACIÓN



FACHADA A C/ ALMENILLAS Y C/ SANTA CLOTILDE



EMPLAZAMIENTO



FACHADA A CAMINO DE RONDA

Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en esquina de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde, Granada

Situación y emplazamiento

S/E 01

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejoneros, 2 - 1º B, Nave I (Granada) - Tel. 954 80 44 14

Promotor Retail Park S.L.
Arquitecto Salvador Romano Correa

180412P544EDV04

Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en Camino de Ronda, 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada
Salvador Romano Correa. Arquitecto. Mayo 2019



SITUACIÓN



FACHADA A C/ ALMENILLAS Y C/ SANTA CLOTILDE



EMPLAZAMIENTO



FACHADA A CAMINO DE RONDA

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

27 SEP 2019

Granada
LA SECRETARIO/A GENERAL



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en
camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada

Situación y emplazamiento

S/E 01

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

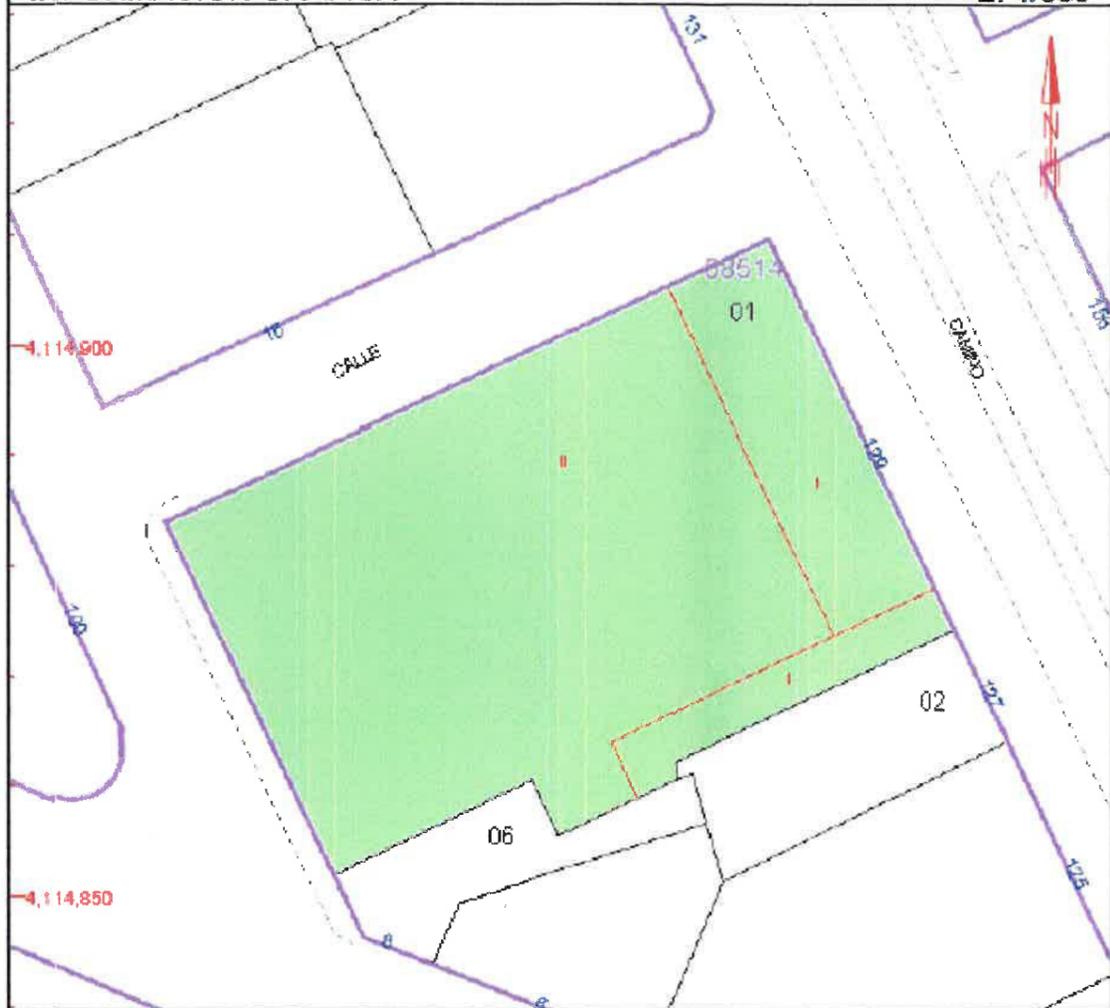
Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa

190520P544EDV06

[Handwritten signature]

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5851401VG4155B0001MY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CM DE RONDA 129
18003 GRANADA [GRANADA]

USO PRINCIPAL **Comercial** AÑO CONSTRUCCIÓN **1980**

COEFICIENTE DE PARTICIPACION **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **4.036**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CM DE RONDA 129
GRANADA [GRANADA]

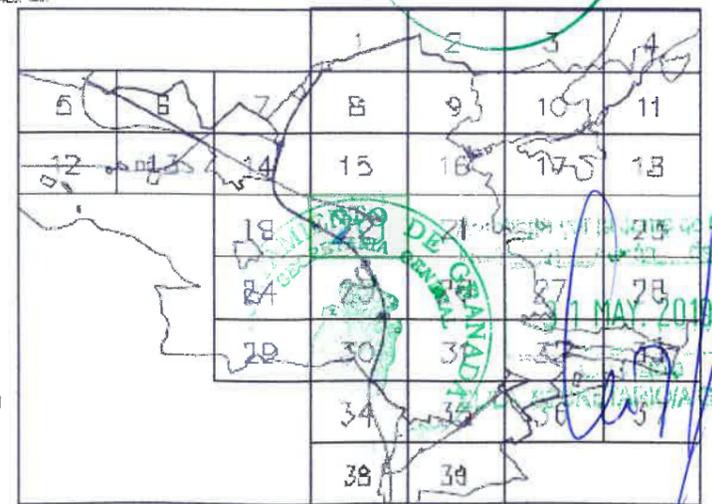
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) **4.036** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) **2.306** TIPO DE FINCA **Parcela construida sin división horizontal**

INFORMACIÓN CATASTRAL.



ÁREAS PROTEGIDAS	SUELO URBANO	CALEFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO	ÁREAS HERIDAS	SUELO URBANO	CALEFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
[Color]	[Color]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (C) GRANDES CARNEROS	[Color]	[Color]	EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO
[Color]	[Color]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES	[Color]	[Color]	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO pr PRIVADO
[Color]	[Color]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	[Color]	[Color]	EQUIPAMIENTO DOCENTE pr PRIVADO
[Color]	[Color]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS	[Color]	[Color]	EQUIPAMIENTO SIPS RELIGIOSO
[Color]	[Color]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA	[Color]	[Color]	EQUIPAMIENTO SIPS SANITARIO pr PRIVADO
[Color]	[Color]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA	[Color]	[Color]	EQUIPAMIENTO SIPS SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL
[Color]	[Color]	RESIDENCIAL SINGULAR	[Color]	[Color]	EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS DE DEFENSA E INTERIOR (D) MAGNATEMIENTOS
[Color]	[Color]	INDUSTRIAL EN MANZANA	[Color]	[Color]	EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y MERCADOS MUNICIPALES
[Color]	[Color]	INDUSTRIAL AISLADA	[Color]	[Color]	EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
[Color]	[Color]	TERCIARIO Teocio To orcinas To comercial Ts singular	[Color]	[Color]	EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR
[Color]	[Color]	INSTITUCIONAL PRIVADO	[Color]	[Color]	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
[Color]	[Color]	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	[Color]	[Color]	TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BASICAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS

- SUELO URBANO**
- AMBITOS DE PEPRU MIGENTES Y EN TRAMITACION
 - DELIMITACION AREAS DE REFORMA EN SUELO URBANO
 - DISTRITO **1** | **01** | NÚMERO DE ORDEN
 - Nº AREA DE REPARTO **1** | **AR**
 - DELIMITACION PLANES ESPECIALES TRANSITORIOS
 - ET **01** | NÚMERO DE ORDEN
 - DELIMITACION AREA DE TRANSFORMACION Y MEJORA
 - ATM **01** | NÚMERO DE ORDEN
 - DELIMITACION SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO
 - SGU **CT-*** | CÓDIGO DE IDENTIFICACION
 - ALINEACIONES **1** | NÚMERO DE PLANTAS

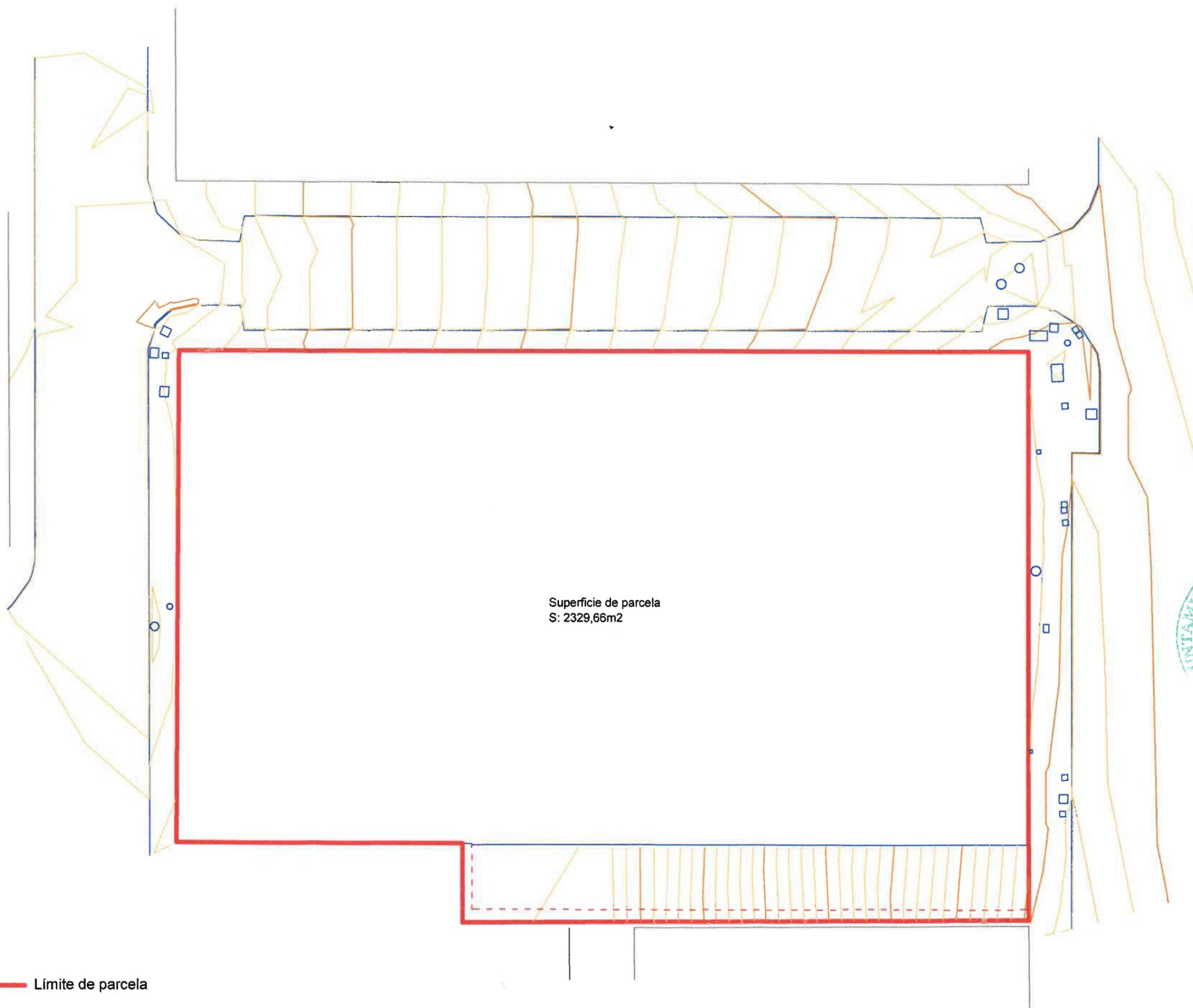
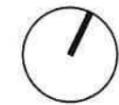


Aprobada DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Plen en sesión de fecha.

27 SEP 2019

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL





Superficie de parcela
S: 2329,66m2

— Límite de parcela

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

27 SEP 2019

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



[Handwritten signature in blue ink]



Aprobado por el Comité de Medición
de fecha

31 MAY, 2019

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature in blue ink]

Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en
camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada

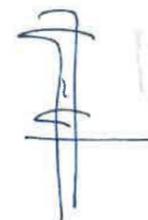
Levantamiento topográfico

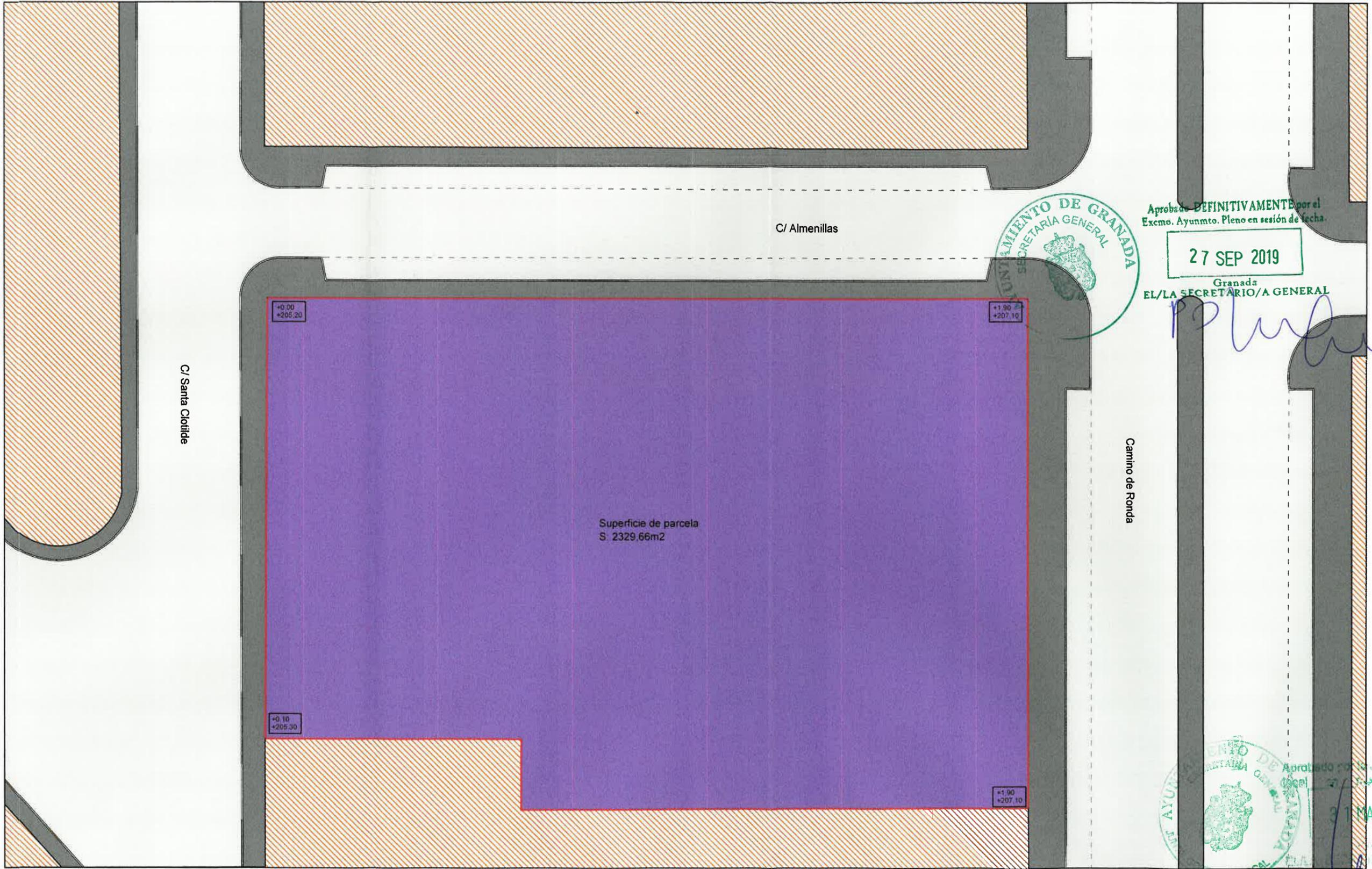
1/300 03

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa

190520P544EDV06





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

27 SEP 2019

Granada EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]



Aprobado por el Ayuntamiento Local en sesión de fecha

31 MAY. 2019

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]



+0,00 Cota relativa
+205,20 Cota absoluta

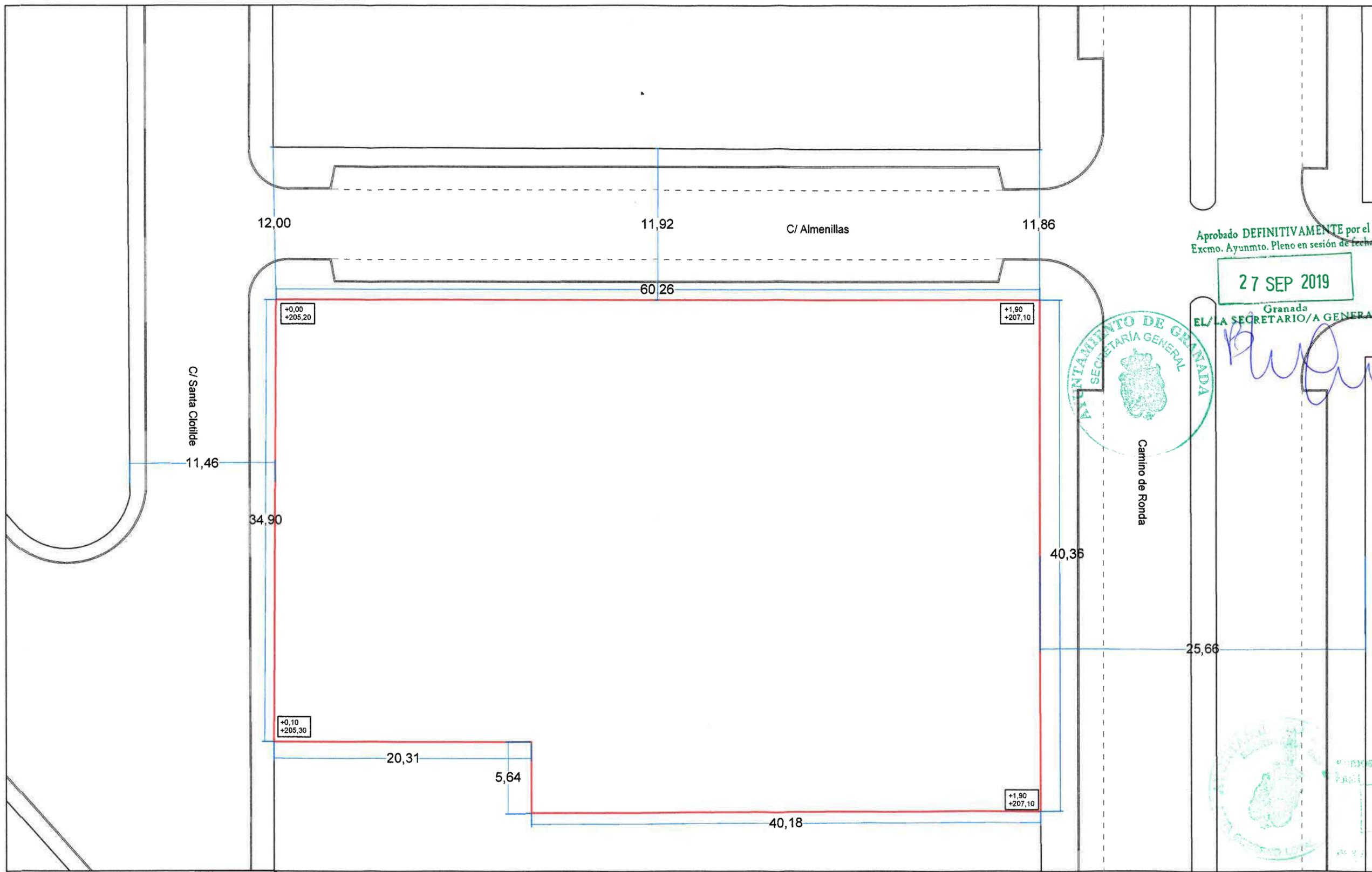
Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada

Parcela original 1/300 **04**

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa 190520P544EDV06

[Handwritten signature]



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

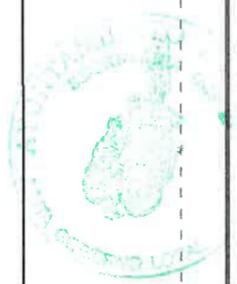
27 SEP 2019

Granada EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



[Handwritten signature]

Camino de Ronda



Comprobo en la Junta de Gobierno

31 MAY. 2019

[Handwritten signature]



+0,00 Cota relativa
+205,20 Cota absoluta

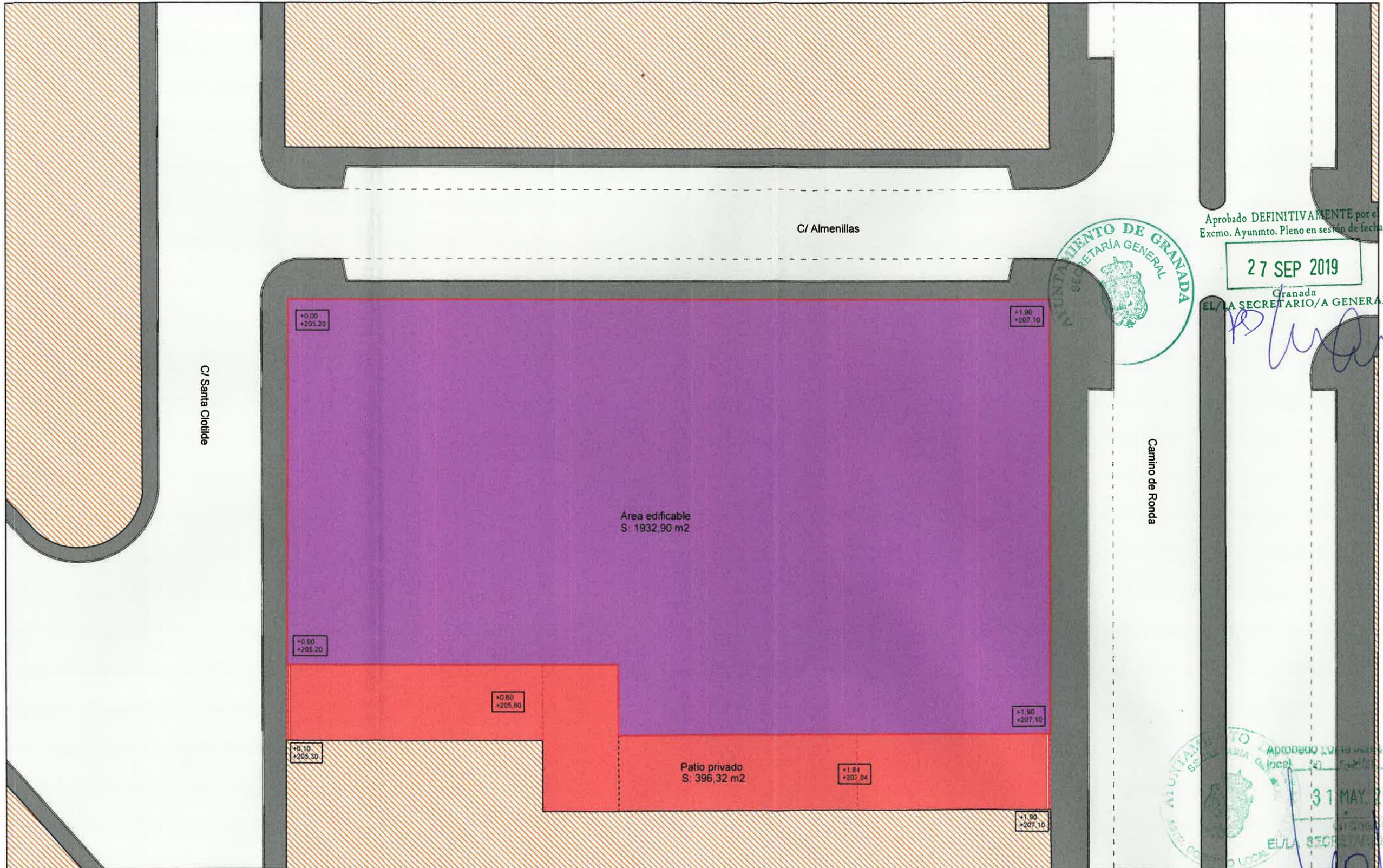
Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada

Parcela original. Acotado 1/300 **05**

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa

190520P544EDV06



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

27 SEP 2019

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Handwritten signature in blue ink.



+0,00 Cota relativa
+205,20 Cota absoluta

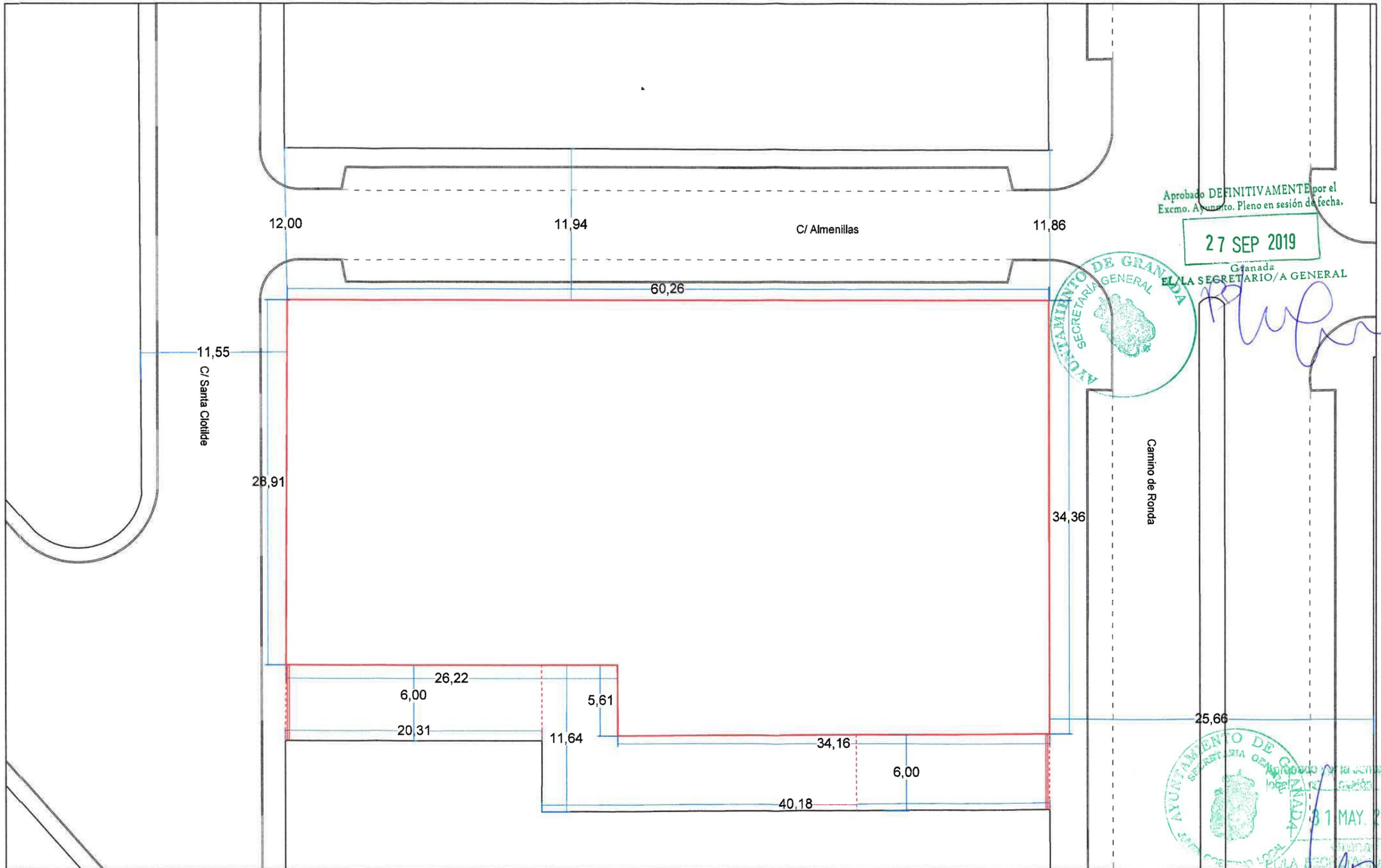
Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada

Planta baja. Área edificable y patio privado 1/300 **06**

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa 190520P544EDV06

Handwritten signature in blue ink.



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

27 SEP 2019



Granada
EL LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

Camino de Ronda



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

31 MAY. 2019

[Handwritten signature]



Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada

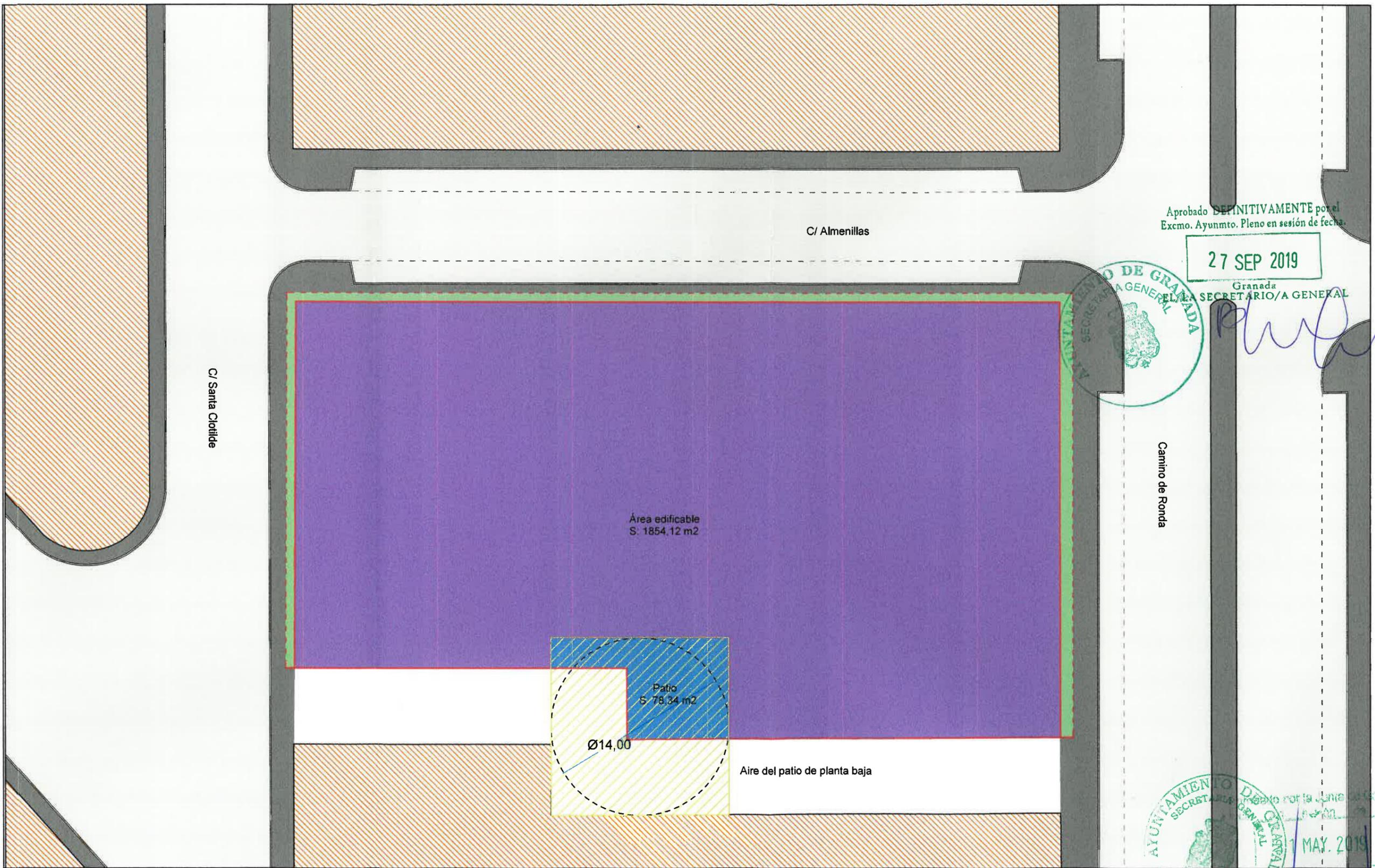
Planta baja. Área edificable y patio privado. Acotado 1/300 **07**

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa

190520P544EDV06

[Handwritten signature]



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

27 SEP 2019



Granada SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]



Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha:

1 MAY 2019

SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

LEYENDA

- Área edificable.
- Vuelo máximo.
- Patio.
- Límite de vuelo.
- Límite de vivienda.
- Patio de manzana.

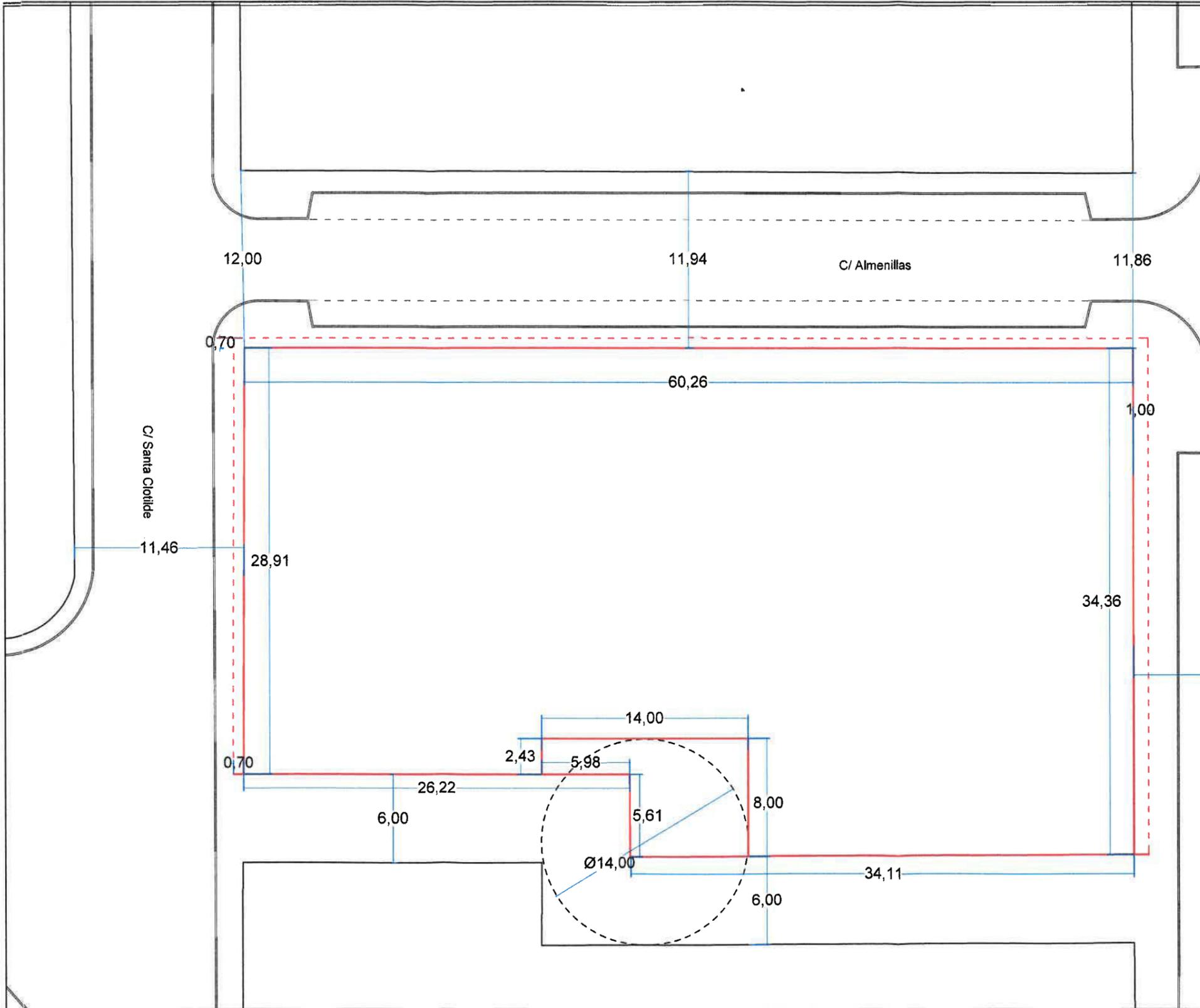


Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada

Planta primera. Área edificable, patio y vuelos 1/300 **08**

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa 190520P544EDV06



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

27 SEP 2019

Granada EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha.

31 MAY. 2019



Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada **Planta primera. Área edificable, patio y vuelos. Acotado 1/300 09**

Arquitectura y Urbanismo del Sur Promotor: Retail Park S.L.
 Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16 Arquitecto: Salvador Romano Correa 190520P544EDV06



C/ Almenillas

C/ Santa Clotilde

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

27 SEP 2019

Gránada
SECRETARÍA GENERAL



Camino de Ronda

Área edificable
S: 1854,12 m2



Aprobado por el Ayuntamiento de Granada
localmente en sesión de fecha

1 MAY 2019

LEYENDA

- Edificabilidad máxima.
- Vuelo máximo
- Límite de vuelo.
- Límite de vivienda.



Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en
camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada

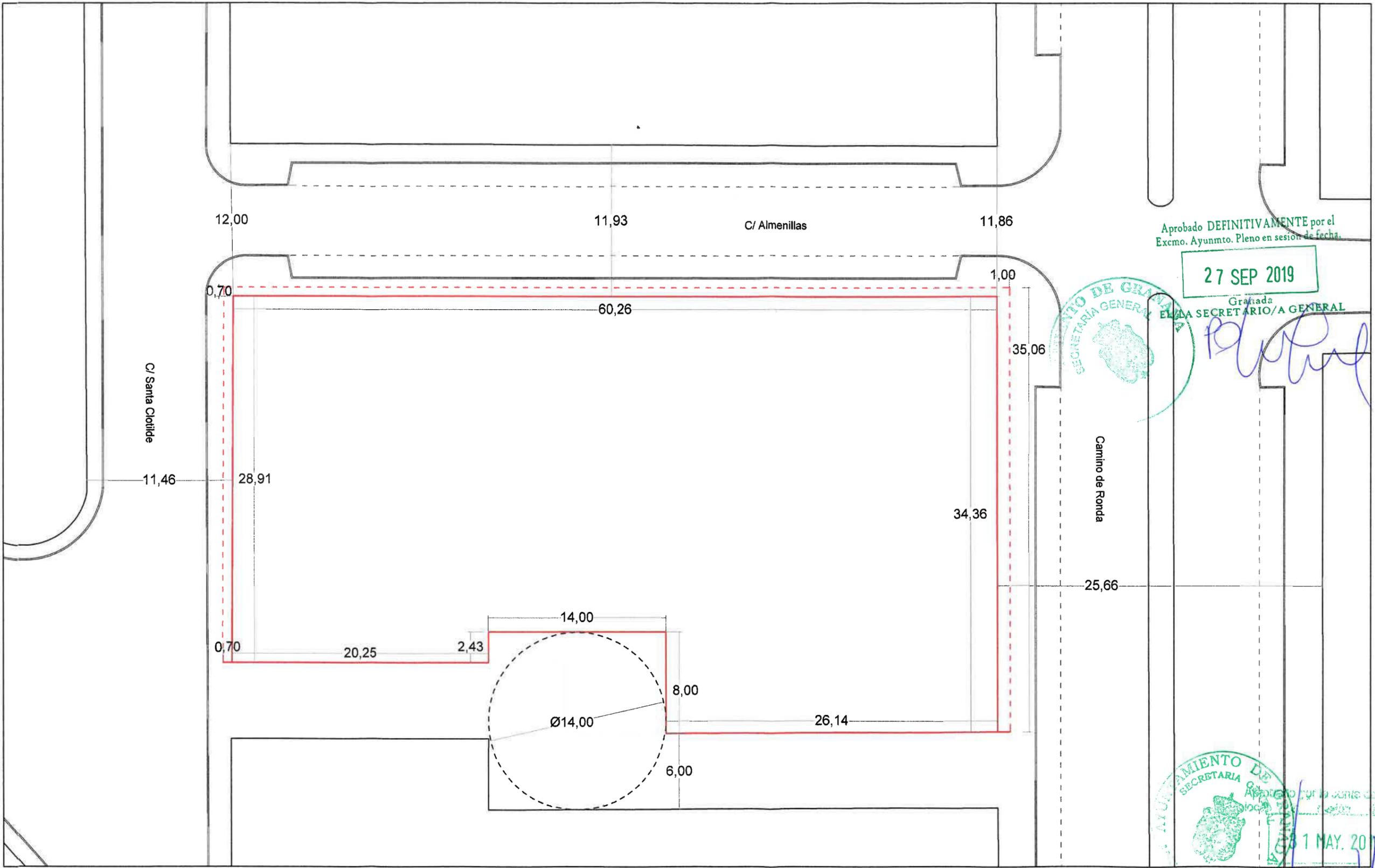
Planta segunda a cuarta. Área edificable y vuelos 1/300

10

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa

190520P544EDV06



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha:

27 SEP 2019



Granada
EL/LLA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]



Aprobado por el Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha:

1 MAY 2019

EL/LLA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]



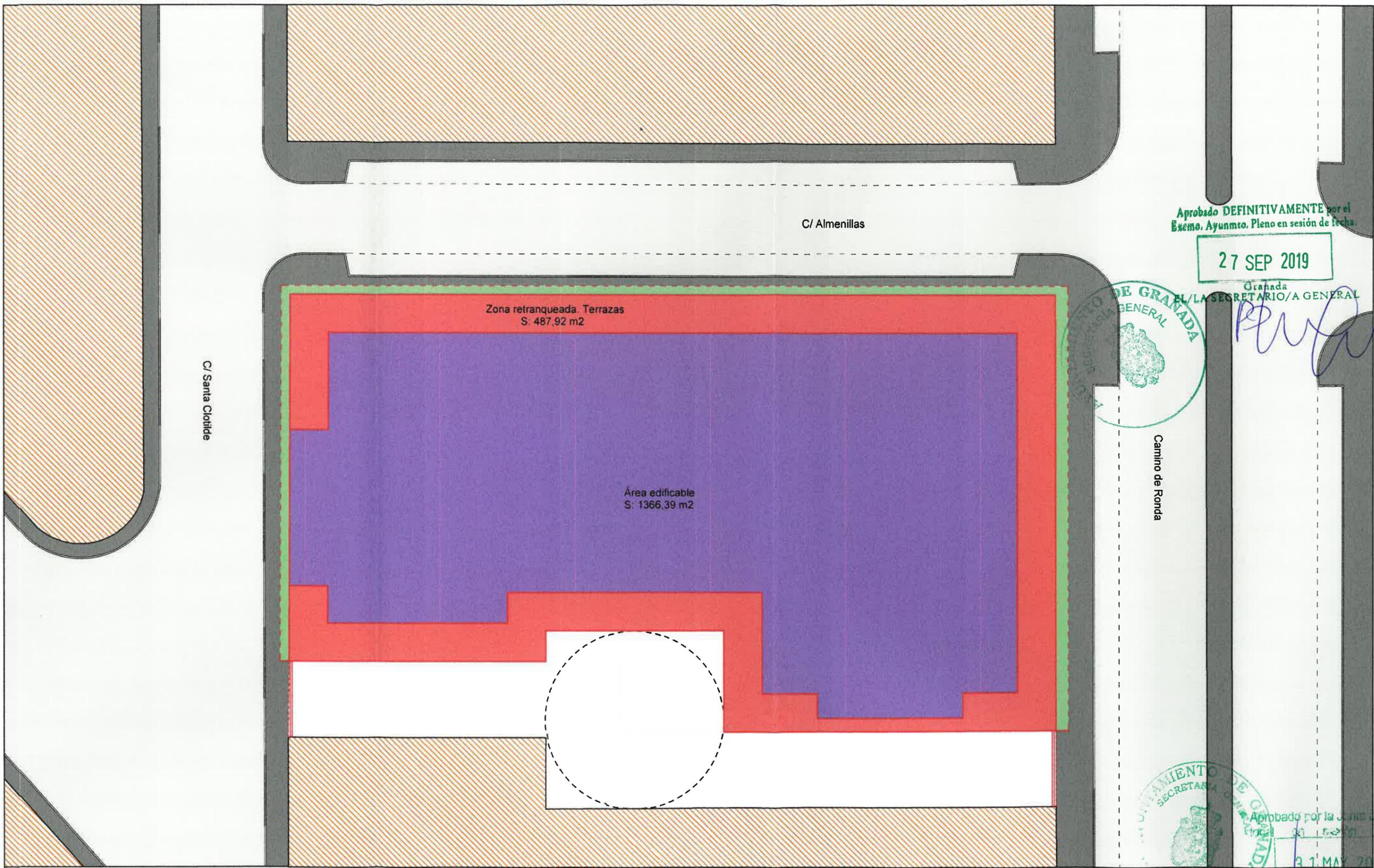
Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada **Planta segunda a cuarta. Área edificable y vuelos. Acotado.1/300 11**

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa

190520P544EDV06





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

27 SEP 2019

Granada EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



[Handwritten signature]



Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha:

31 MAY 2019

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

LEYENDA

- Edificabilidad máxima.
- Vuelo máximo.
- Zona de retranqueo terrazas
- Límite de vuelo.
- Límite de vivienda.



Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada

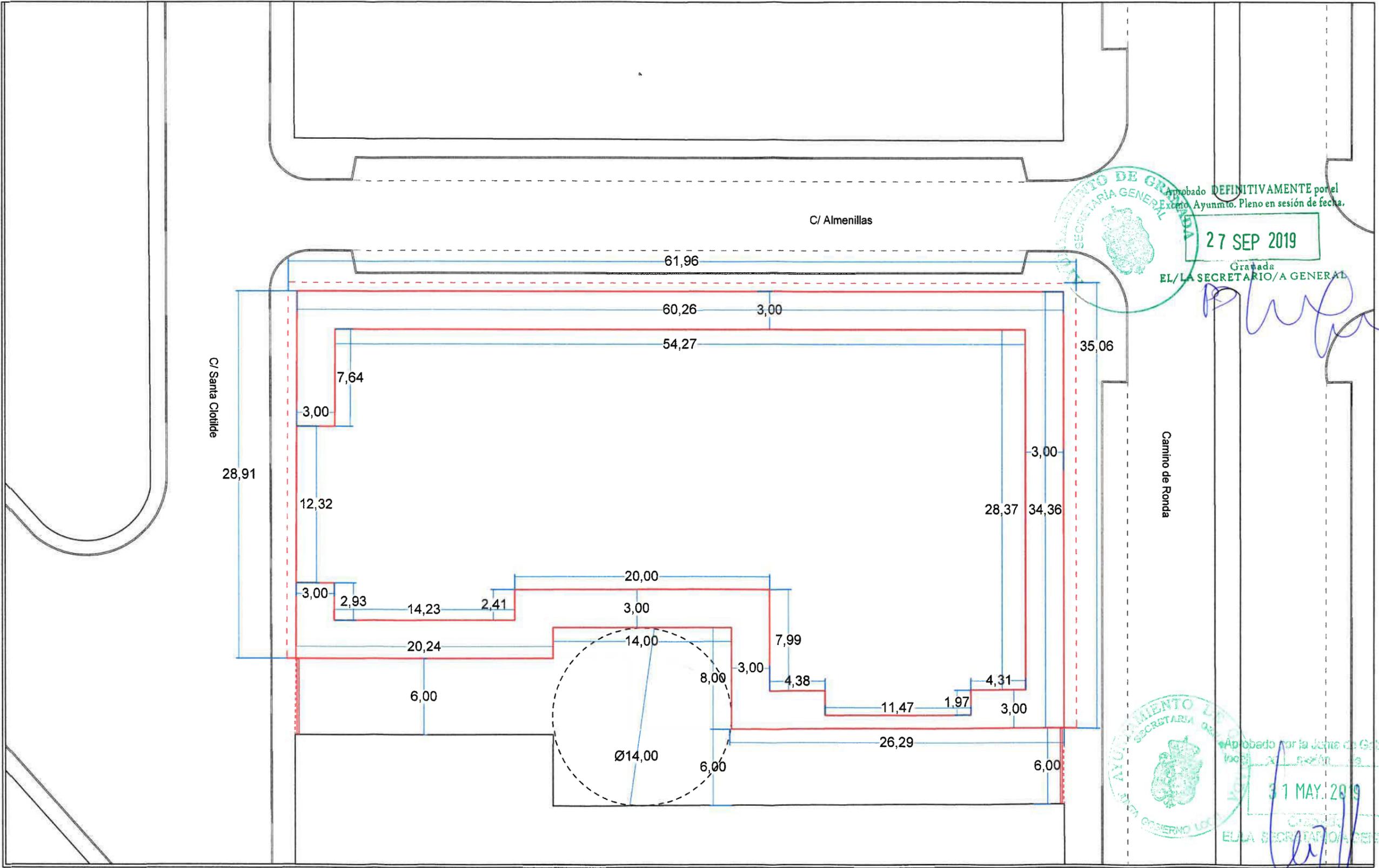
Planta quinta. Área edificable, retranqueo y vuelos 1/300

12

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa

190520P544EDV06



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

27 SEP 2019

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]



Aprobado por la Junta de Gobierno local el día ... de ... de ...

31 MAY 2019

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

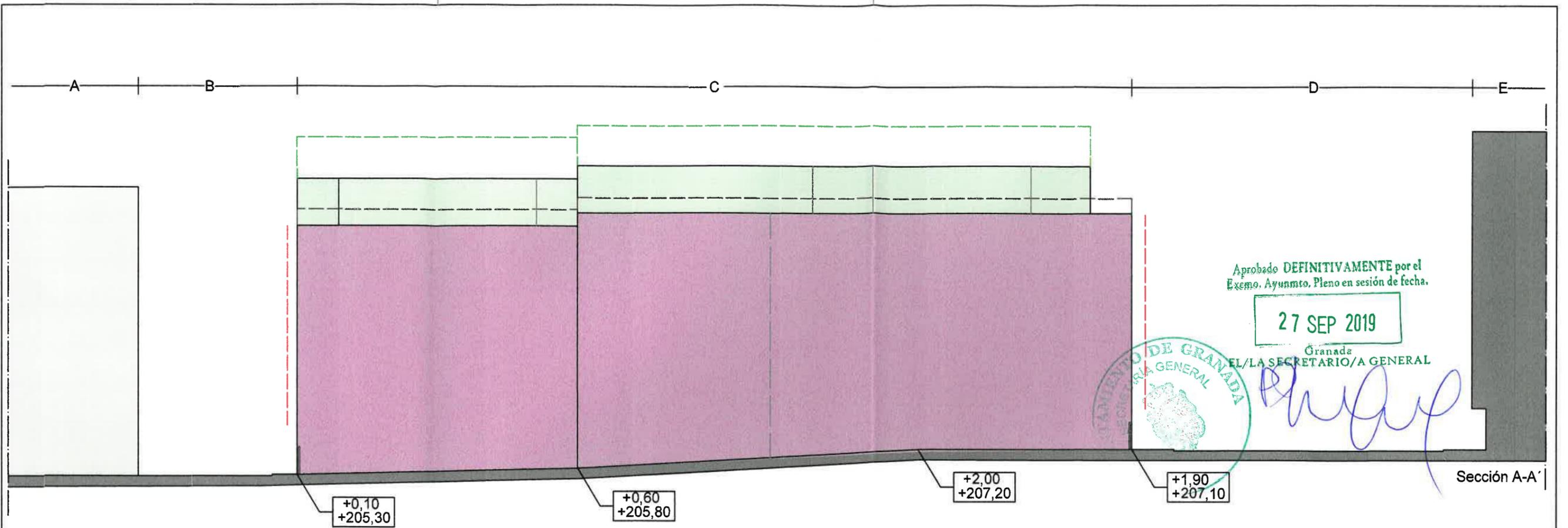
[Handwritten signature]



Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada **Planta quinta. Área edificable, retranqueo y vuelos. Acotado 1/300** **13**

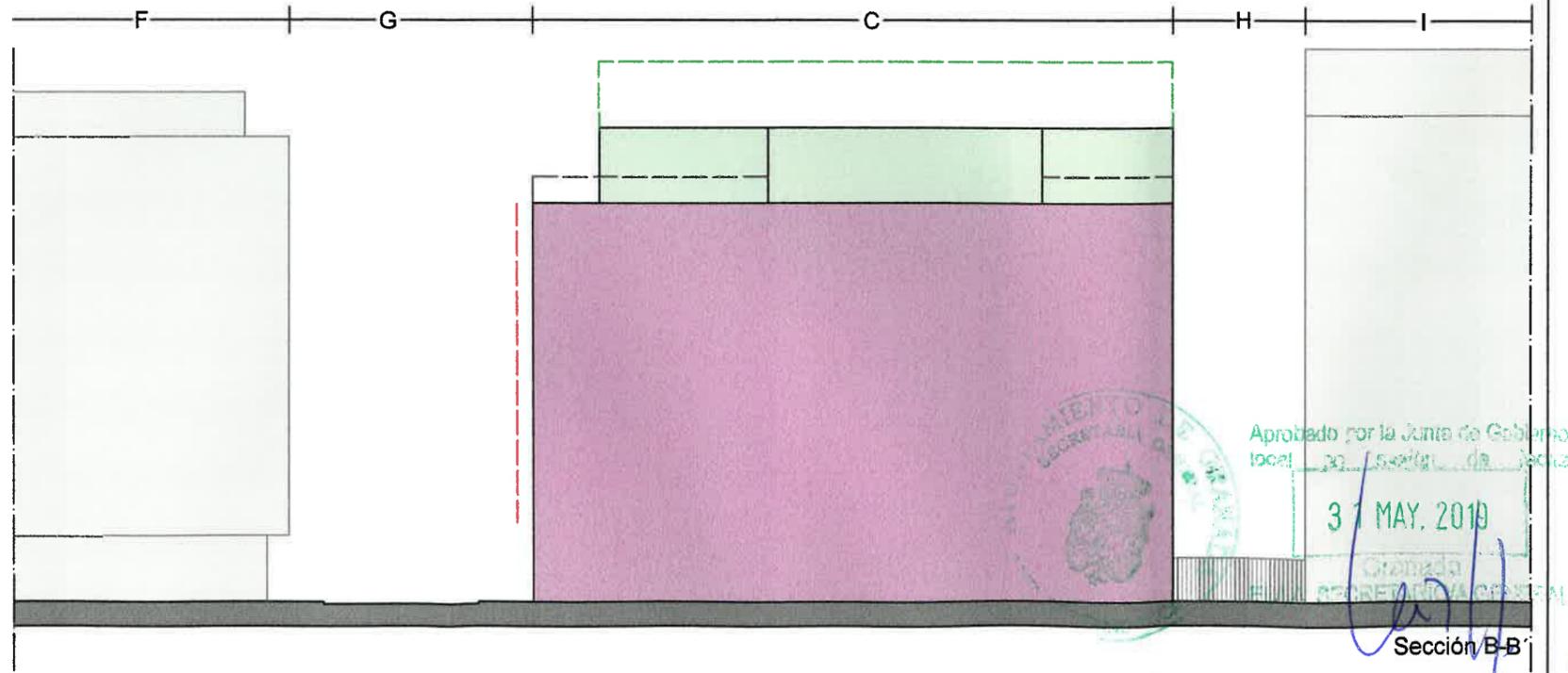
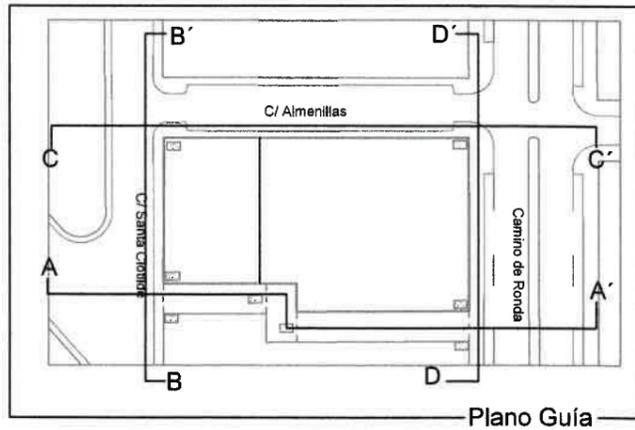
Arquitectura y Urbanismo del Sur Promotor: Retail Park S.L.
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16 Arquitecto: Salvador Romano Correa 190520P544EDV06

[Handwritten signature]



LEYENDA

- | | |
|--------------------------------------|---|
| A. Edificio Santa Clotilde Oeste. | Plantas baja, 1, 2, 3 y 4. |
| B. Calle Santa Clotilde. | Planta 5 |
| C. Edificio propuesto. | Zona para construcciones permitidas por encima de la altura máxima. |
| D. Camino de Ronda. | Peto perimetral. (1,20 m) |
| E. Edificio camino de Ronda Este. | Línea máxima de vuelo. |
| F. Edificio C/ Almenillas Norte. | límite patio de manzana. |
| G. Calle Almenillas. | |
| H. Patio privado. | |
| I. Edificio medianero patio privado. | |



Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada

Alzados 1/2

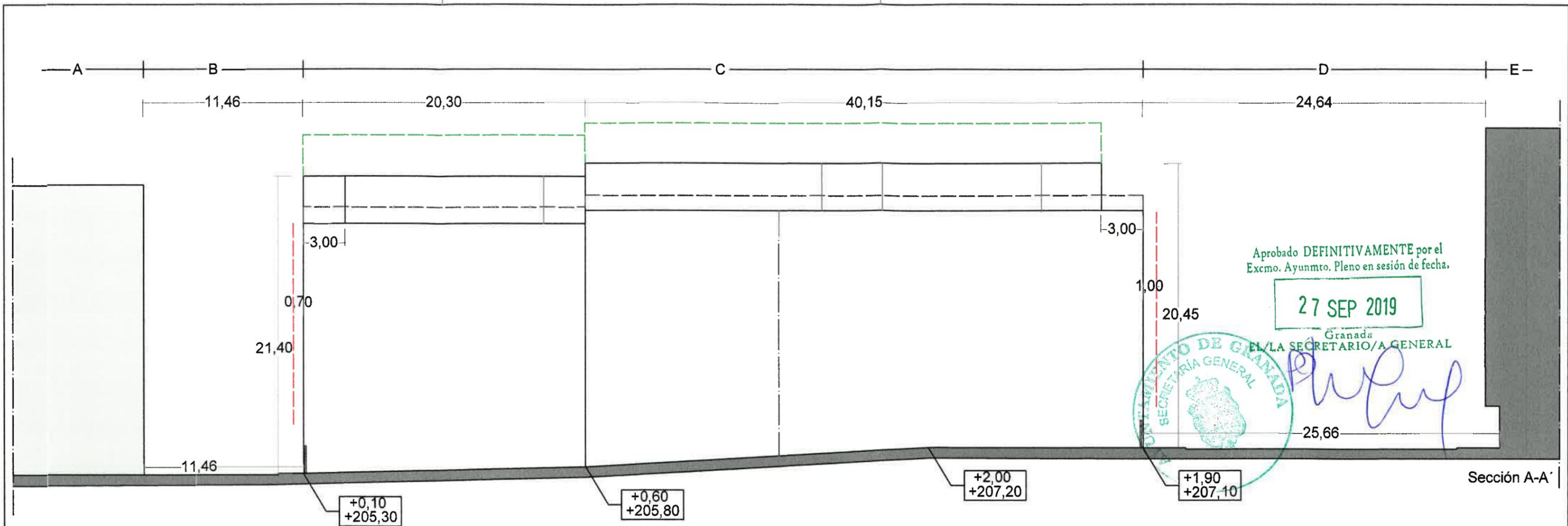
1/300

14

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

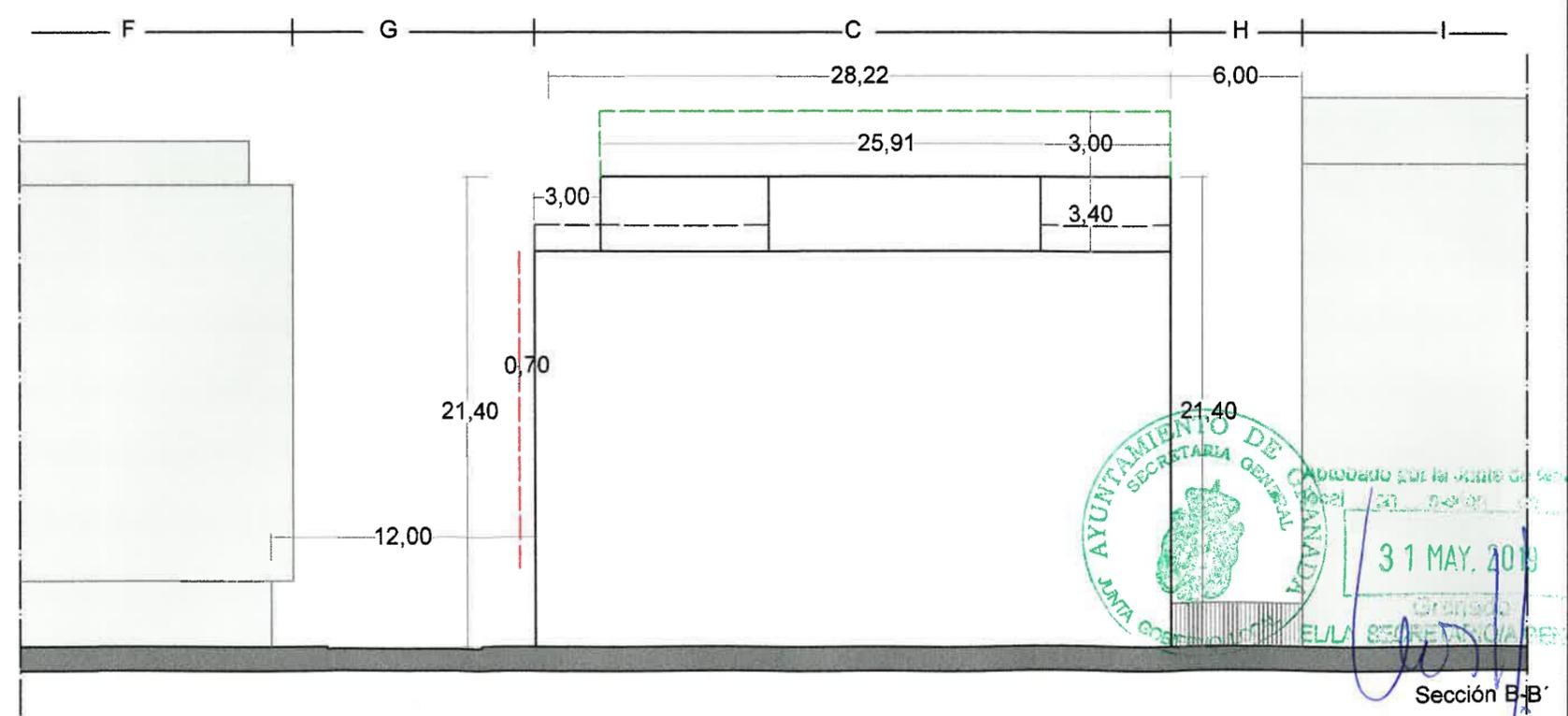
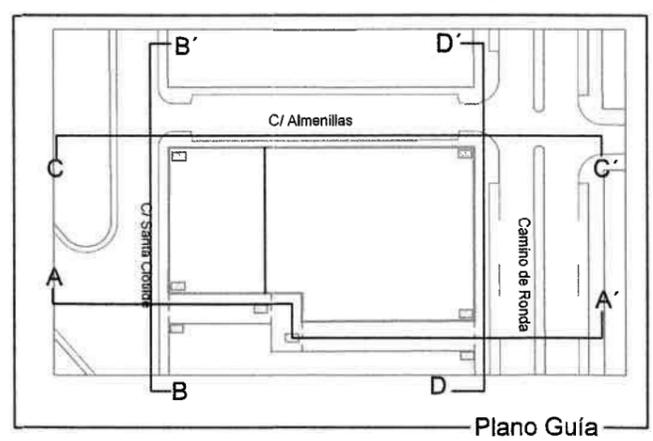
Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa

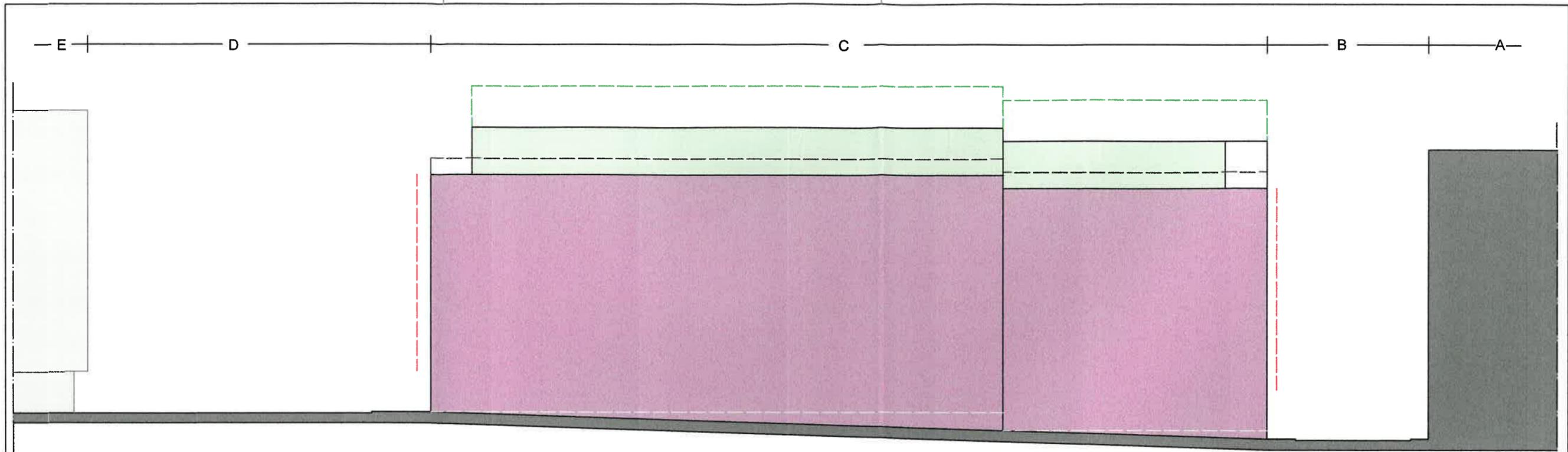
190520P544EDV06



LEYENDA

- | | |
|--------------------------------------|---|
| A. Edificio Santa Clotilde Oeste. | Plantas baja, 1, 2, 3 y 4. |
| B. Calle Santa Clotilde. | Planta 5 |
| C. Edificio propuesto. | Zona para construcciones permitidas por encima de la altura máxima. |
| D. Camino de Ronda. | Peto perimetral. (1,20 m) |
| E. Edificio camino de Ronda Este. | Línea máxima de vuelo. |
| F. Edificio C/ Almenillas Norte. | límite patio de manzana. |
| G. Calle Almenillas. | |
| H. Patio privado. | |
| I. Edificio medianero patio privado. | |





Sección C-C'

LEYENDA

- | | |
|--------------------------------------|---|
| A. Edificio Santa Clotilde Oeste. | Plantas baja, 1, 2, 3 y 4. |
| B. Calle Santa Clotilde. | Planta 5 |
| C. Edificio propuesto. | Zona para construcciones permitidas por encima de la altura máxima. |
| D. Camino de Ronda. | Peto perimetral. (1,20 m) |
| E. Edificio camino de Ronda Este. | Línea máxima de vuelo. |
| F. Edificio C/ Almenillas Norte. | límite patio de manzana. |
| G. Calle Almenillas. | |
| H. Patio privado. | |
| I. Edificio medianero patio privado. | |

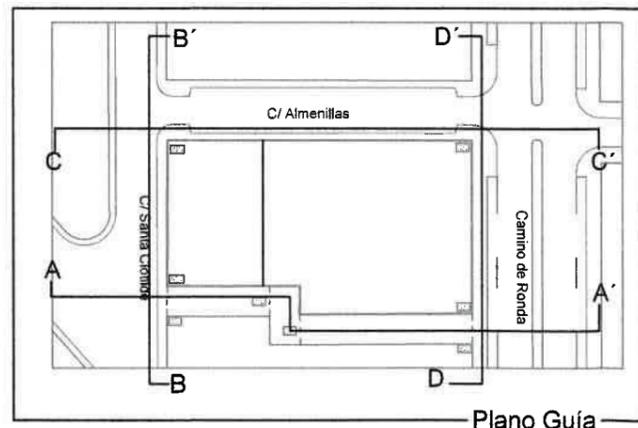
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

27 SEP 2019

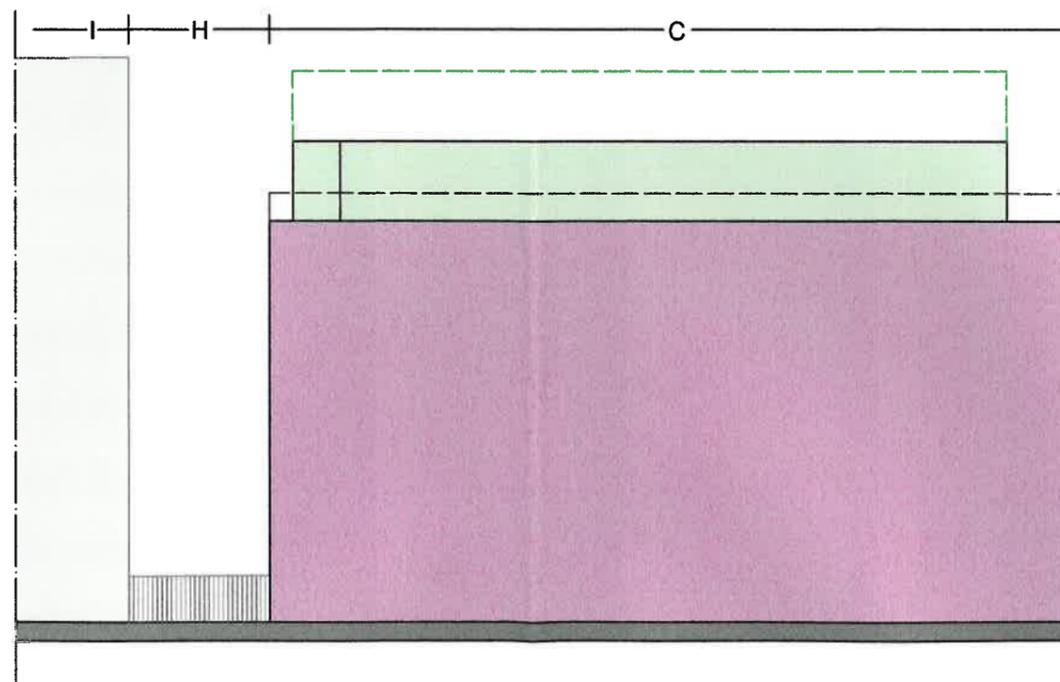
Granada EL LA SECRETARÍA GENERAL



[Handwritten signature]



Plano Guía



[Handwritten signature]

3 MAY 2019

Sección D-D'

Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada

Alzados 2/2

1/300

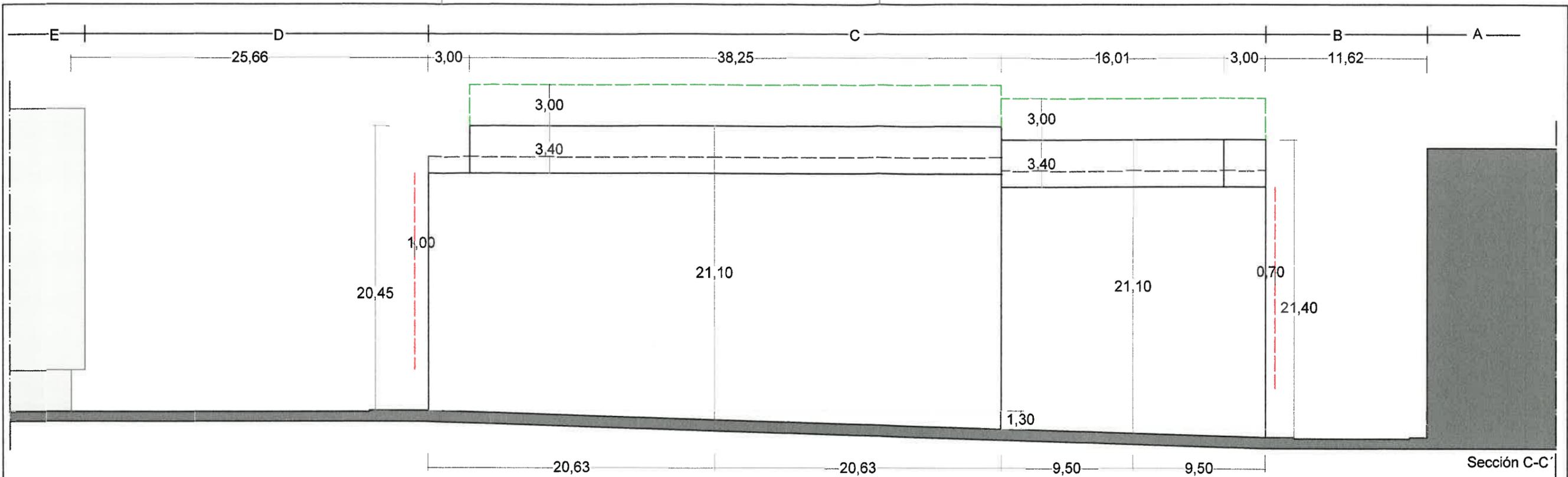
16

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa

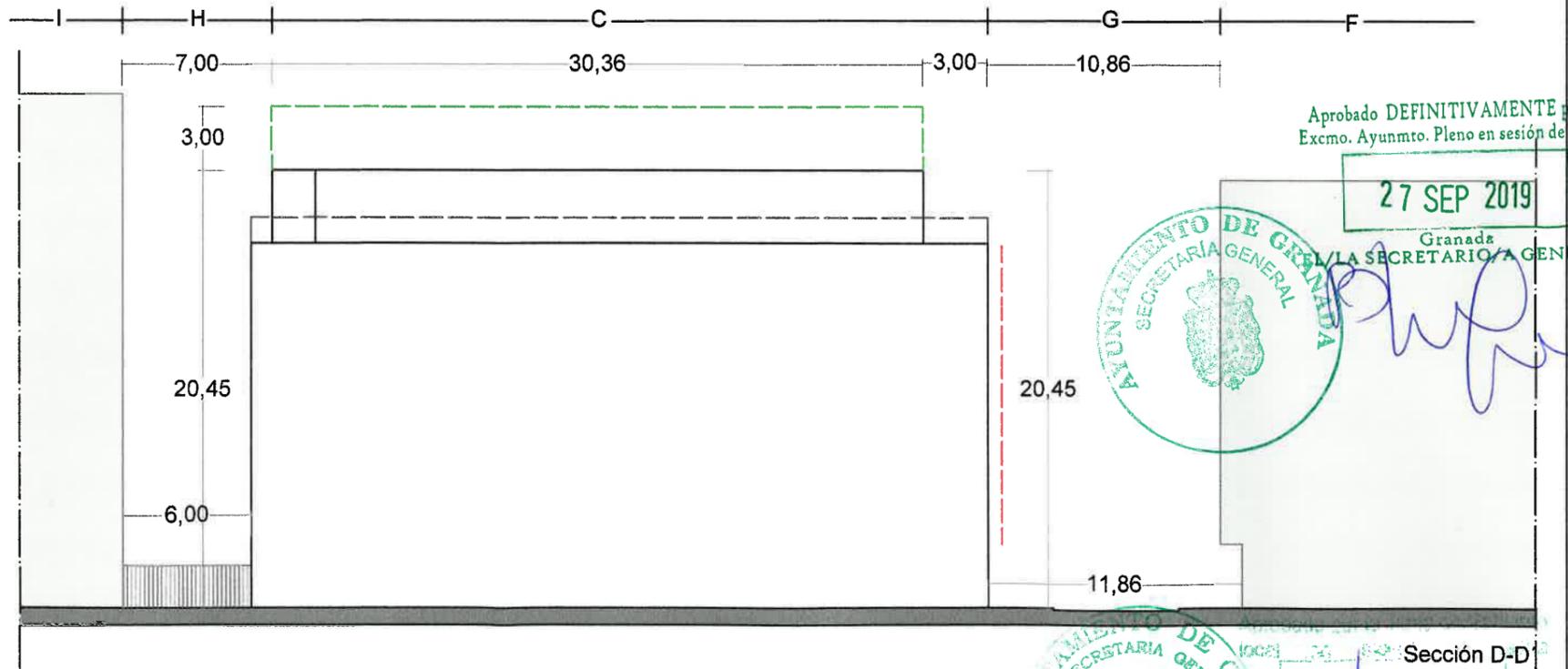
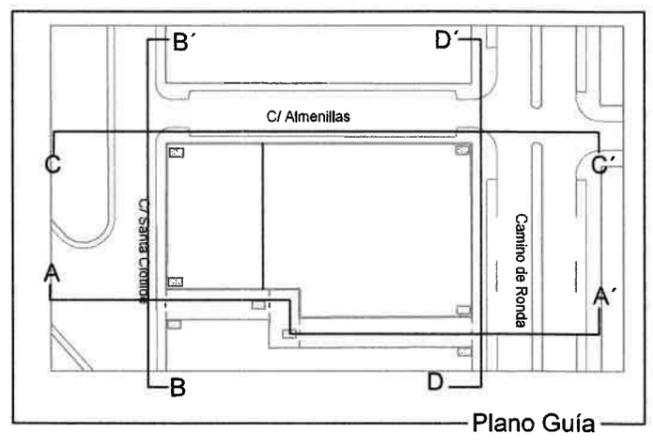
190520P544EDV06





LEYENDA

- | | |
|--------------------------------------|---|
| A. Edificio Santa Clotilde Oeste. | Plantas baja, 1, 2, 3 y 4. |
| B. Calle Santa Clotilde. | Planta 5 |
| C. Edificio propuesto. | Zona para construcciones permitidas por encima de la altura máxima. |
| D. Camino de Ronda. | Peto perimetral. (1,20 m) |
| E. Edificio camino de Ronda Este. | Línea máxima de vuelo. |
| F. Edificio C/ Almenillas Norte. | Ílmite patio de manzana. |
| G. Calle Almenillas. | |
| H. Patio privado. | |
| I. Edificio medianero patio privado. | |



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

27 SEP 2019



Granada
SECRETARÍA GENERAL



31 MAY. 2019

Granada
SECRETARÍA GENERAL

Estudio de detalle para la definición del volumen de edificio en camino de ronda 129, calle Almenillas y Santa Clotilde. Granada

Alzados 2/2. Acotado.

1/300 **17**

Arquitectura y Urbanismo del Sur
Calle Tejedores, 2, 1º B, Motril (Granada) Tel. 958 60 55 16

Promotor: Retail Park S.L.
Arquitecto: Salvador Romano Correa

190520P544EDV06