



REG.MPAL.Nº  
**370**  
 REG.AUT.Nº

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
 CONCEJALÍA DELEGADA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS PARTICIPADAS  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 11 OCT, 2019  
 D.E.F.



**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA DE TITULARIDAD MUNICIPAL EN PASEO DEL VIOLÓN s/n**

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 11 JUN 2020

11 JUN 2020

SECRETARIO GENERAL P.D.

OCTUBRE 2.019

*[Firma manuscrita]*





**AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
CONCEJALÍA DELEGADA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS  
PARTICIPADAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**



## **Índice de la Memoria**

1. Situación actual y antecedentes	2
2. Objeto y justificación del Estudio de Detalle	2
3. Nuevas condiciones de ordenación	5
4. Cumplimiento de la normativa	6
5. Planos	6
6. Estudio económico-financiero	7
6. Resumen Ejecutivo	7

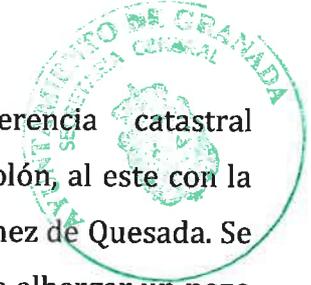


AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
CONCEJALÍA DELEGADA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS  
PARTICIPADAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



## 1. Situación actual y antecedentes

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle (referencia catastral 6934010VG4163D0001A) linda al norte y oeste con el Paseo del Violón, al este con la urbanización Parque de las Infantas y al sur con la calle Gonzalo Jiménez de Quesada. Se trata de una parcela en la que existe una única edificación destinada a albergar un pozo de agua construido por la comunidad de propietarios de la urbanización colindante que en su momento se utilizó para el riego de sus jardines. Está clasificada por el PGOU vigente como suelo urbano consolidado y calificada por éste como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.



Según la ficha catastral la parcela posee una superficie gráfica de 325 m<sup>2</sup>s (324,62 m<sup>2</sup>s) siendo su uso principal "suelo sin edificar". Según plano topográfico levantado por el Servicio de Obras Municipales la parcela de referencia posee una superficie de 321,80 m<sup>2</sup>s, correspondiendo su propiedad al Ayuntamiento de Granada (inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3, Libro 1891, Tomo 1874, Folio 197, Finca 1/104.629).

## 2. Objeto y justificación del Estudio de Detalle

Como se ha expuesto en el apartado anterior, la parcela de referencia posee la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, estableciendo el PGOU para ella una altura máxima de 6 plantas. Las condiciones urbanísticas de dicha calificación que condicionan la edificabilidad máxima que se podría materializar en la parcela (3,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) son las siguientes:

- Parcela mínima: 500m<sup>2</sup>. En suelo urbano consolidado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior (art. 7.13.2).
- Alineación y separación a linderos: las líneas de edificación se separarán en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a 3 m, si bien



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**CONCEJALÍA DELEGADA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS**  
**PARTICIPADAS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**



en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del PGOU (art. 7.13.3).

- Ocupación de parcela: la ocupación máxima en planta será del 50% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación. Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda podrá aumentarse la ocupación de ésta hasta el 75% de la superficie total de la parcela (art. 7.13.5).
- Altura y número de plantas: la altura máxima viene determinada por el número de plantas de la siguiente forma (art. 7.13.8):

Para una planta:	460 cm
Para dos plantas:	790 cm
Para tres plantas:	1120 cm
Para cuatro plantas:	1450 cm
Para cinco plantas:	1780 cm
Para seis plantas:	2110 cm

- Cuerpos salientes: su vuelo deberá ser igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican consideradas las mismas entre alineaciones (art. 7.7.9):

Calles de ancho igual o mayor a 20 metros	1,00 m
Calles de ancho igual o mayor a 10 metros	0,70 m
Calles de ancho inferior a 10 metros	0,40 m

Con dichas condiciones urbanísticas la edificabilidad máxima que se podría materializar en cada planta de la posible edificación a construir en la parcela sería la siguiente:

Planta primera: 208,72 m<sup>2</sup>t

Planta segunda: 192,90 m<sup>2</sup>t

Planta tercera: 157,34 m<sup>2</sup>t



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
CONCEJALÍA DELEGADA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS  
PARTICIPADAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

Planta cuarta: 102,24 m<sup>2</sup>t

Planta quinta: 57,92 m<sup>2</sup>t

Planta sexta: 25,19 m<sup>2</sup>t

De esta forma la edificabilidad máxima que podría teóricamente materializarse en la parcela sería 744,31 m<sup>2</sup>t, pero con unas plantas quinta y sexta ineducables o de muy compleja solución arquitectónica (la superficie que quedaría para edificar en la planta quinta, sin contar los cuerpos salientes, sería únicamente de 41,50 m<sup>2</sup> con una longitud de crujía de 3,30 m; la superficie que quedaría para edificar en la planta sexta, sin contar los cuerpos salientes, sería únicamente de 14,02 m<sup>2</sup> con una longitud de crujía de 1,65 m). Por tanto, con las condiciones particulares de ordenación establecidas por el PGOU para esta calificación no se podría llegar a materializar más de un 70% de la edificabilidad establecida por el planeamiento, que es de 3,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s x 321,80 m<sup>2</sup>s = 965,40 m<sup>2</sup>t.

Con base en lo dispuesto en el artículo 7.13.7 del PGOU se propone la redacción del presente Estudio de Detalle, pues tal y como se establece en este artículo del PGOU: *cuando quede suficientemente justificado que el cumplimiento de las condiciones de ocupación y separación mínima entre edificaciones establecidas en los artículos anteriores conllevan a la situación de ineducabilidad de dicha parcela, podrá aumentarse el porcentaje de la ocupación por planta establecido como máximo para la presente calificación, y reducir la separación de dicha edificación a linderos hasta la tercera parte de la altura de la edificación proyectada, con un mínimo de tres (3) metros, debiéndose para ello tramitar el correspondiente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes.*



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
CONCEJALÍA DELEGADA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS  
PARTICIPADAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

### 3. Nuevas condiciones de ordenación

Las condiciones de ordenación de la parcela de referencia que se modifican con este Estudio de Detalle respecto a las establecidas en el PGOU son las siguientes:

- Alineaciones y separación a linderos: las líneas de edificación se separarán en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la tercera parte de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a 3 m, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del PGOU.
- Ocupación de parcela: la ocupación máxima por planta será el resultado de aplicar la separación a linderos establecida en el apartado anterior.

El resto de condiciones de ordenación serán las establecidas para esta calificación en el PGOU (Capítulo XIII: Condiciones particulares de la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos del Título Séptimo: Regulación de la Edificación).

Con estas nuevas condiciones urbanísticas el sólido capaz máximo en cada planta posibilitaría la materialización de la edificabilidad siguiente:

Planta primera: 208,72 m<sup>2</sup>t

Planta segunda: 245,23 m<sup>2</sup>t

Planta tercera: 219,01 m<sup>2</sup>t

Planta cuarta: 181,79 m<sup>2</sup>t

Planta quinta: 147,35 m<sup>2</sup>t

Planta sexta: 109,01 m<sup>2</sup>t

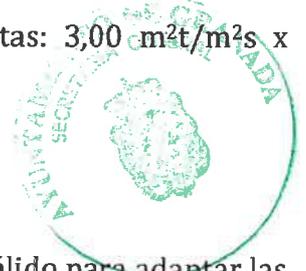
Como puede comprobarse, las nuevas condiciones de ordenación permitirían materializar la edificabilidad máxima asignada por el PGOU para la calificación de



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
CONCEJALÍA DELEGADA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS  
PARTICIPADAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO



Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos con seis (6) plantas:  $3,00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 321,80 \text{ m}^2\text{s} = 965,40 \text{ m}^2\text{t}$ .



#### 4. Cumplimiento de la normativa

El presente Estudio de Detalle es el instrumento de planeamiento válido para adaptar las determinaciones en él recogidas, pues cumple con lo dispuesto en el artículo 15 de la LOUA (establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Planes General de Ordenación Urbanística, la ordenación de los volúmenes sin modificar el uso urbanístico del suelo; incrementar el aprovechamiento urbanístico; suprimir o reducir el suelo dotacional público; ni alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes), en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento (ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General, conteniendo determinaciones propias del Plan General de Ordenación Urbanística porque están previamente establecidas en el mismo según lo dispuesto en el artículo 7.13.7 del PGOU), y en el artículo 8.2.3 del PGOU (ordenar los volúmenes edificatorios, redactándose en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas).

#### 5. Planos

Para una mejor comprensión del objeto del presente Estudio de Detalle se adjuntan los siguientes planos:

- Plano nº 01: Plano de vista aérea
- Plano nº 02: Plano situación PGOU 2000
- Plano nº 03: Plano topográfico
- Plano nº 04: Condiciones de ordenación según el PGOU. Solar y plantas Envolvente máxima según el PGOU
- Plano nº 05: Condiciones de ordenación según el PGOU. Envolvente máxima



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**CONCEJALÍA DELEGADA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS PARTICIPADAS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**



- Plano nº 06: Condiciones de ordenación según Estudio de Detalle. Solar y plantas
- Plano nº 07: Condiciones de ordenación según Estudio de Detalle. Envolvente máxima

### **6. Estudio económico-financiero**

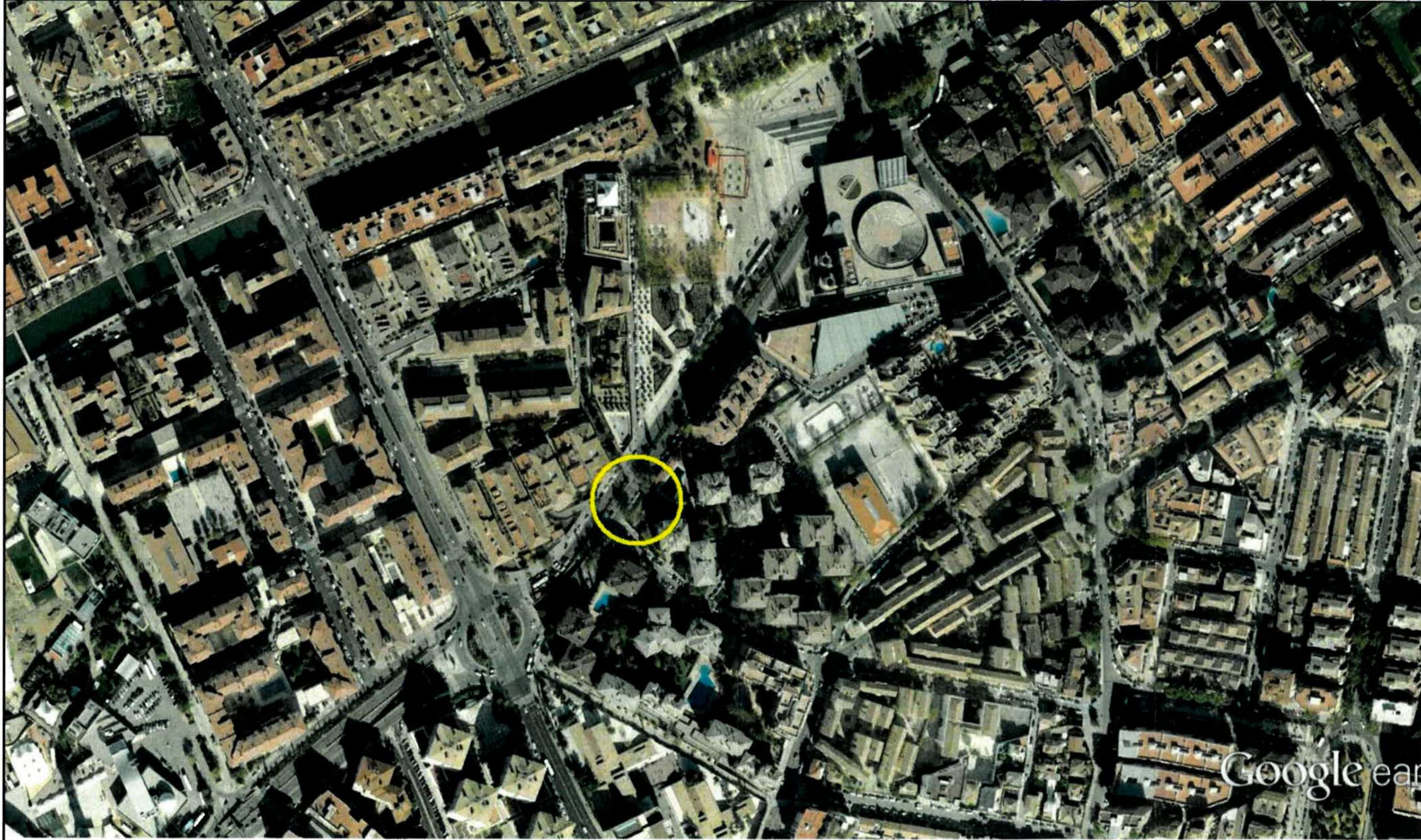
Debido al alcance y la naturaleza de las determinaciones del presente Estudio de Detalle sobre previsiones de programación y gestión, el equipo redactor considera innecesario el estudio económico-financiero requerido en el artículo 19.1.a).3ª de la LOUA.

### **7. Resumen Ejecutivo**

Se adjunta resumen ejecutivo que contiene los objetivos y finalidades del Estudio de Detalle, expresando:

- a) La delimitación del ámbito en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) Ámbito en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística así como la duración de dicha suspensión.

**Subdirección de Planeamiento**  
**Octubre de 2019**



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Plano en sesión de fecha

Dr.F.

1 JUN 2020

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
PP



1 OCT, 2019

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
CONCEJALIA DELEGADA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS PARTICIPADAS  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
SUBDIRECCION DE PLANEAMIENTO

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN  
DE VOLUMENES EN PASEO DEL VIOLÓN S/N**

VISTA AÉREA

Expte. 4161/19

Octubre 2019

01  
S/E



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha  
1 JUN 2020

OFF.

SECRETARÍA GENERAL  
P.D.



Aprobado por la Junta de Urbanismo  
Local en sesión de fecha  
11 OCT. 2019  
Granada  
SECRETARÍA GENERAL



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
CONCEJALIA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS PARTICIPADAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN  
DE VOLUMENES EN PASEO DEL VIOLÓN SIN**

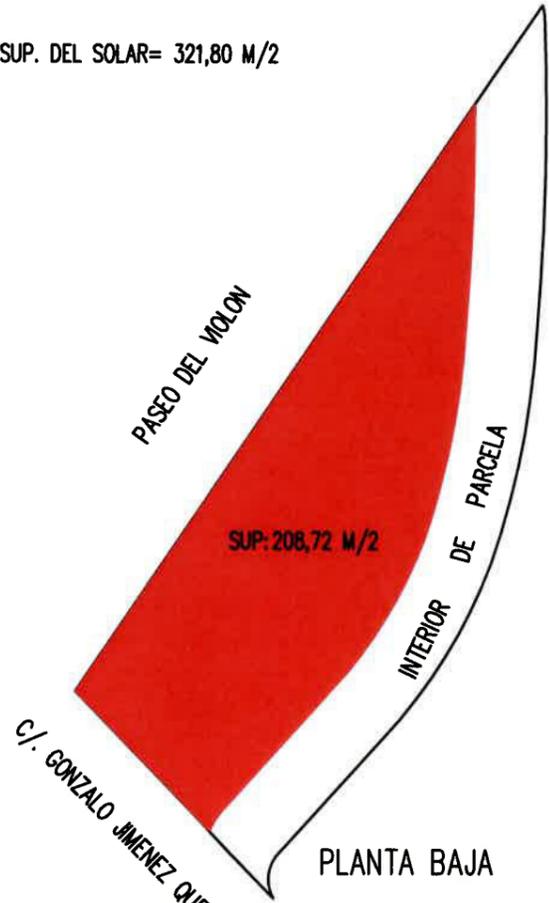
Expte. 4161/19  
Octubre 2019  
Escala 1/2000

SITUACIÓN P.G.O.U. 2000

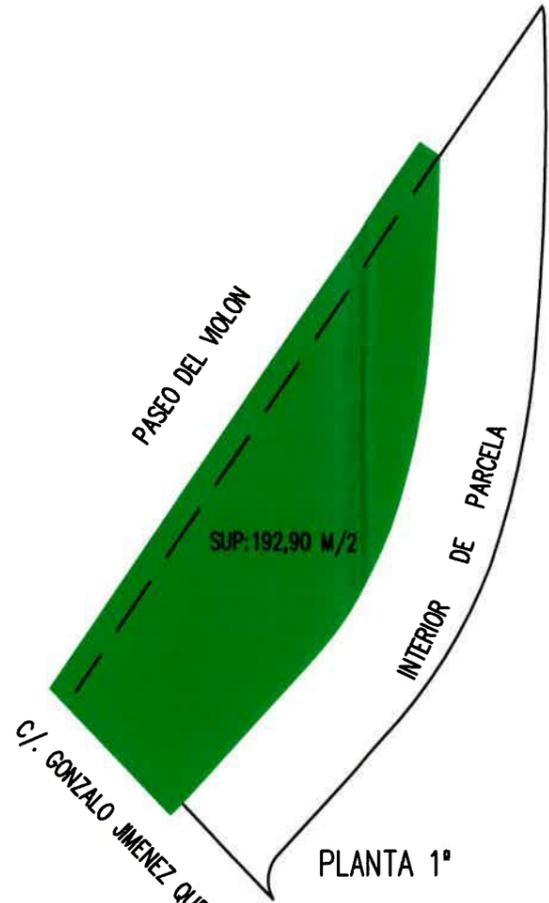




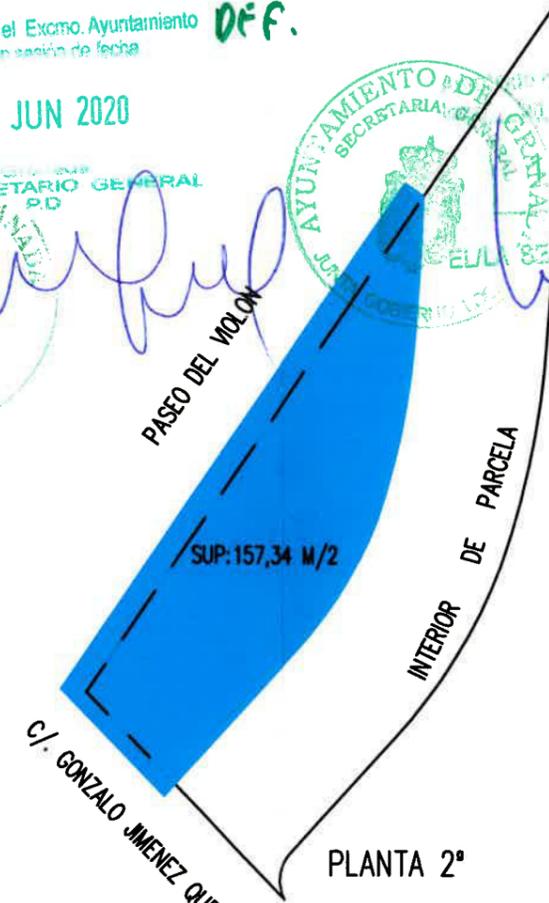
SUP. DEL SOLAR= 321,80 M/2



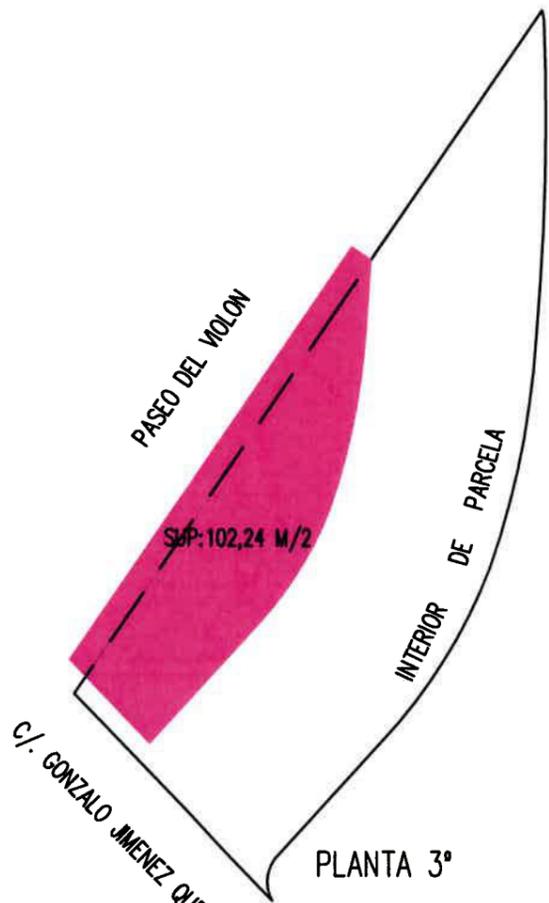
PLANTA BAJA



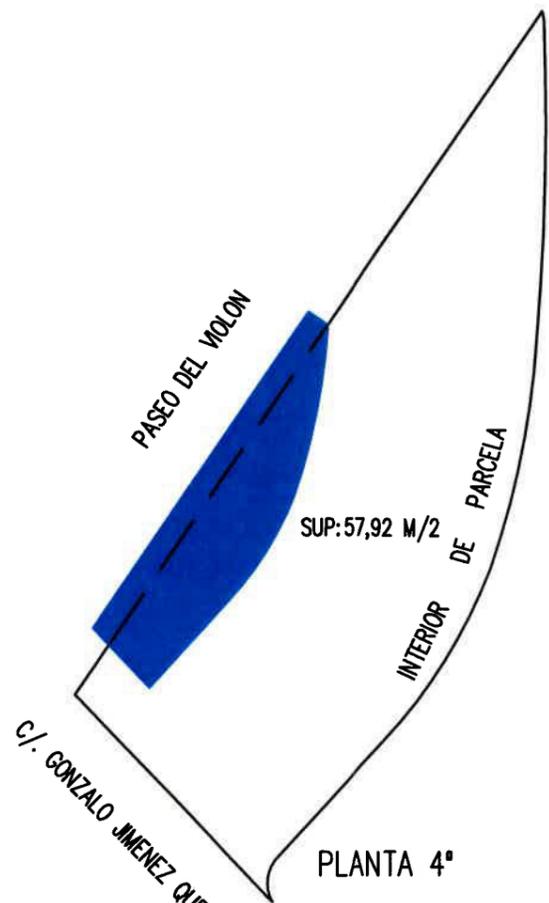
PLANTA 1º



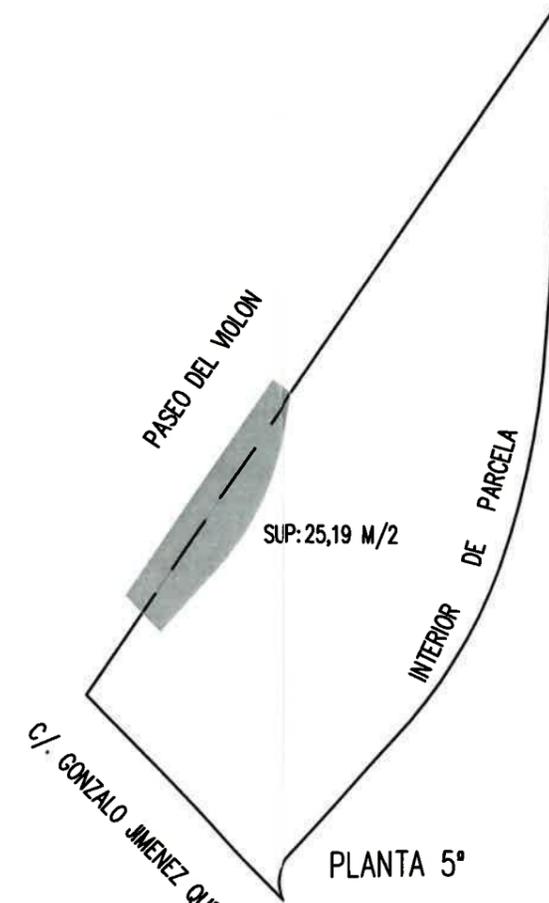
PLANTA 2º



PLANTA 3º



PLANTA 4º



PLANTA 5º

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

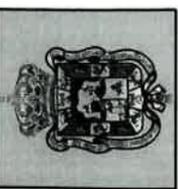
1 JUN 2020

SECRETARIO GENERAL  
P.D.

SECRETARIA GENERAL  
OCT. 2019

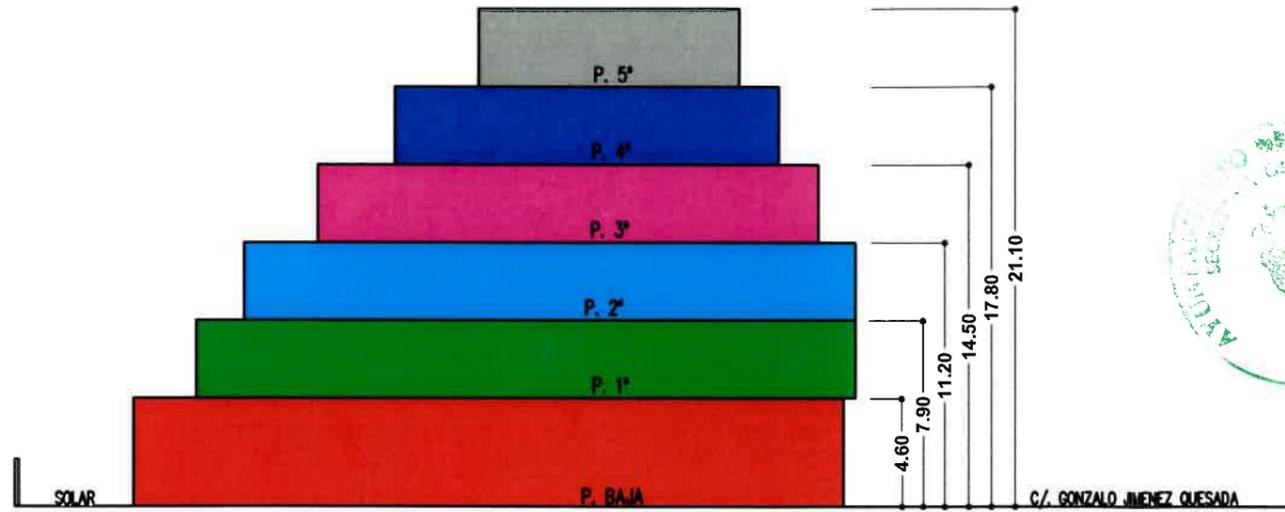
AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL

**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
CONCEJALIA DELEGADA DE ECONOMIA, URBANISMO, OBRAS PUBLICAS Y EMPRESAS PARTICIPADAS  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
SUBDIRECCION DE PLANEAMIENTO

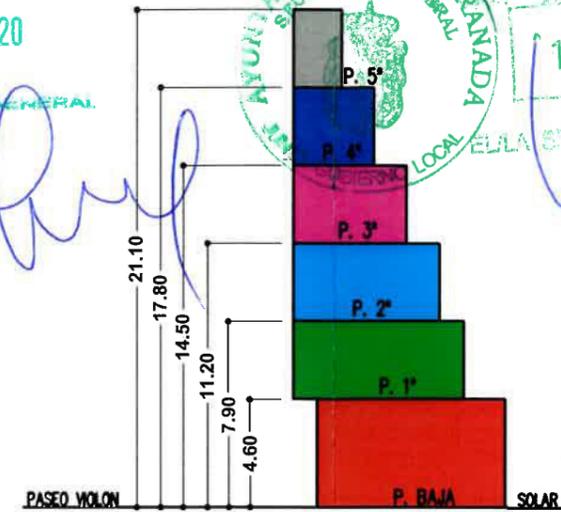


**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN  
DE VOLUMENES EN PASEO DEL VIOLON SIN  
CONDICIONES DE ORDENACIÓN SEGÚN P..G.O.U. 2000  
SOLAR Y PLANTAS**

Expte. 4161/19  
Octubre 2019  
Escala 1/300



ALZADO A PASEO DEL VIOLÓN



ALZADO A C/. GONZALO JIMENEZ QUESADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

1 JUN 2020

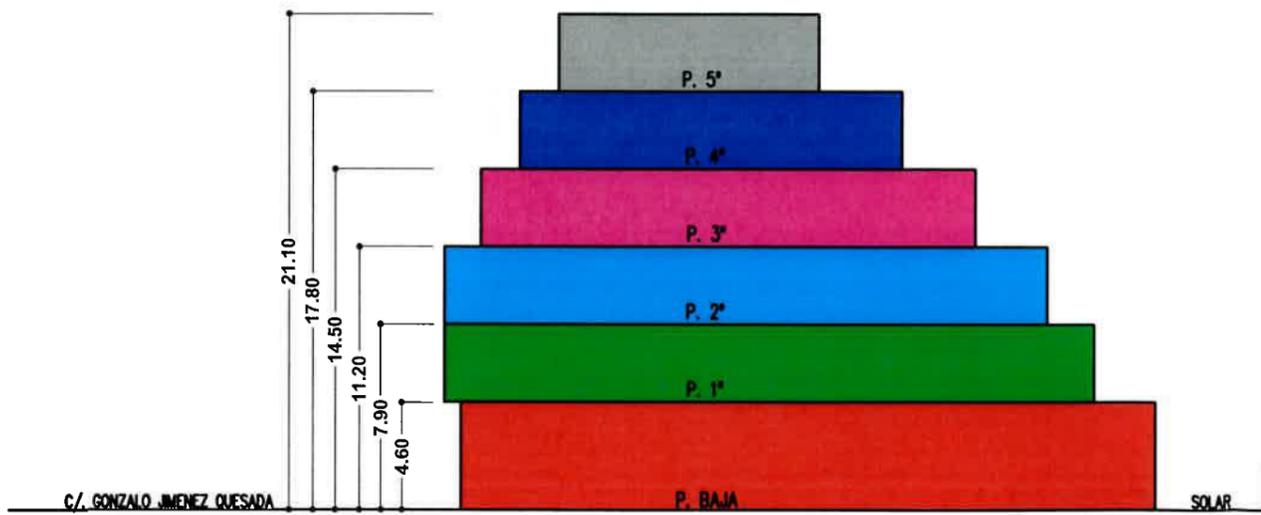
SECRETARIO GENERAL  
PD

SECRETARIO GENERAL  
PD

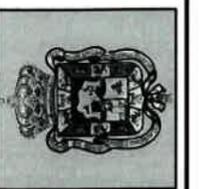
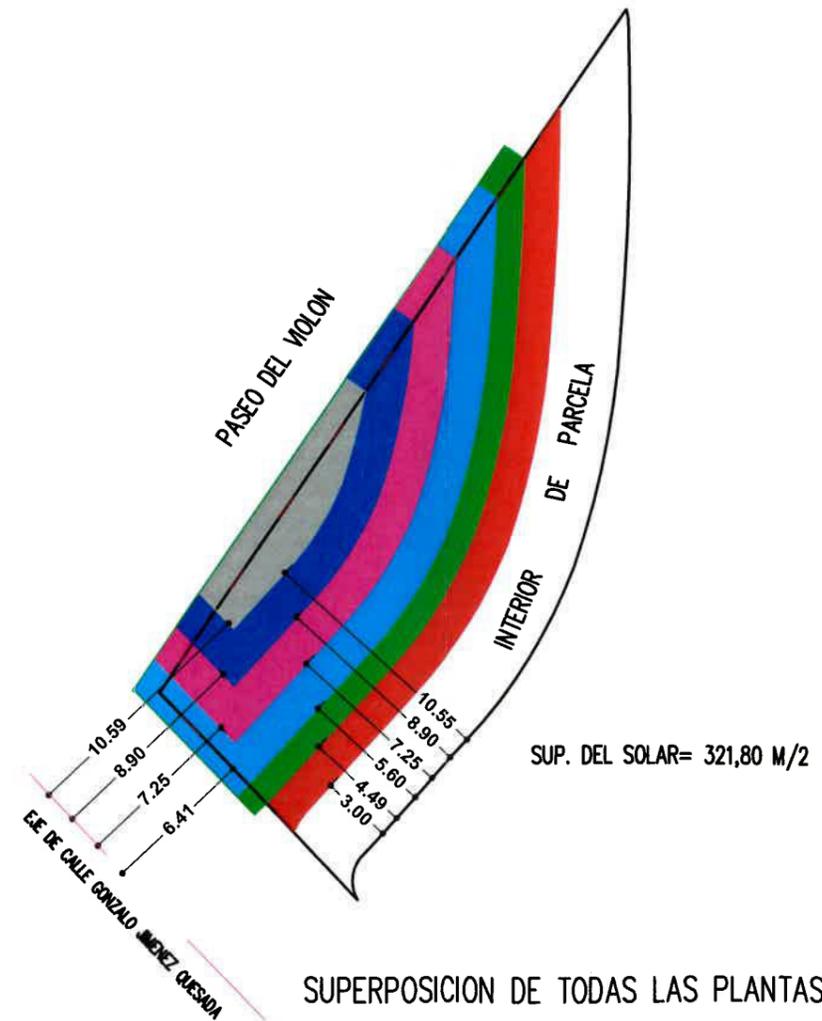
11 OCT. 2019

SECRETARIA GENERAL  
LOCAL

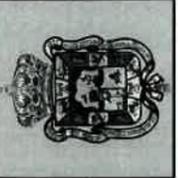
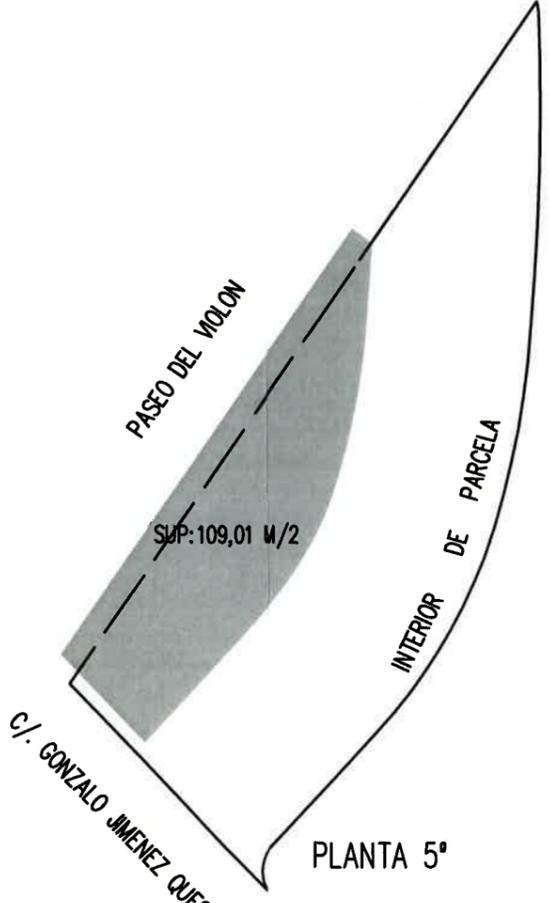
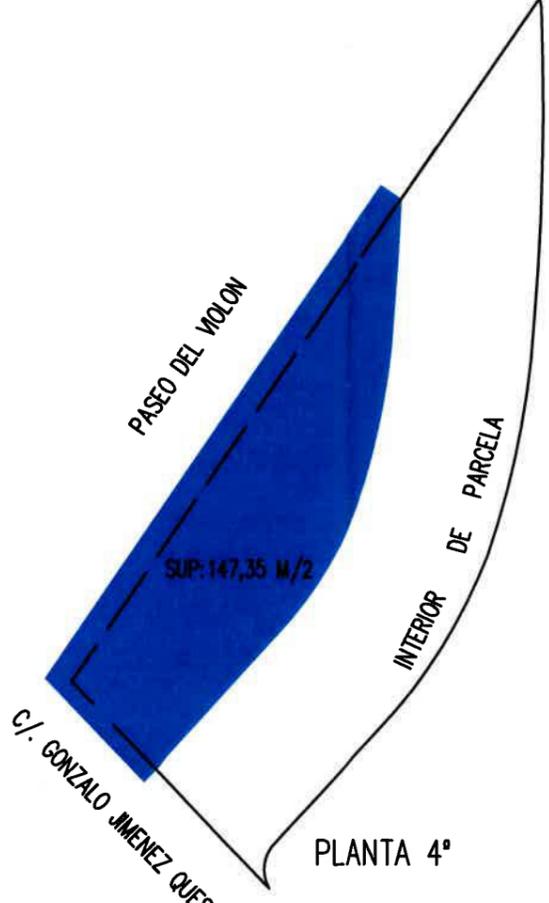
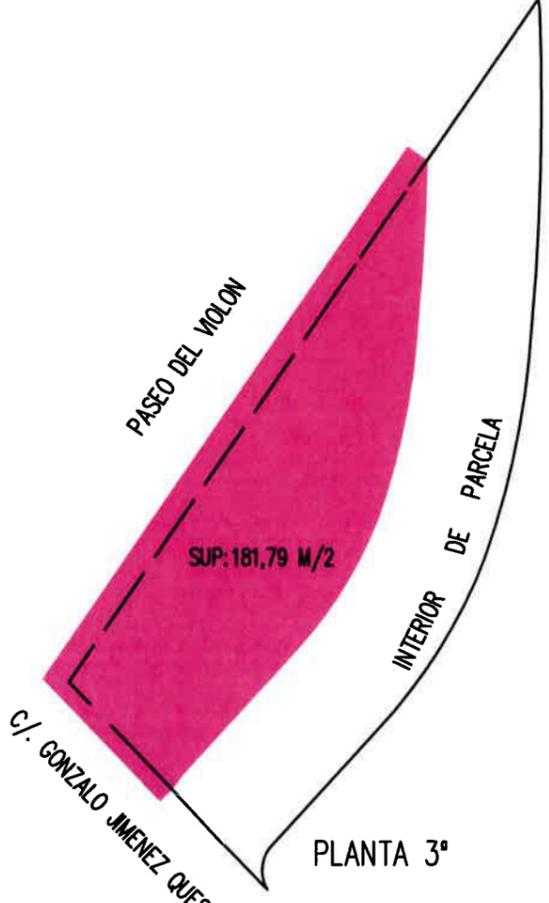
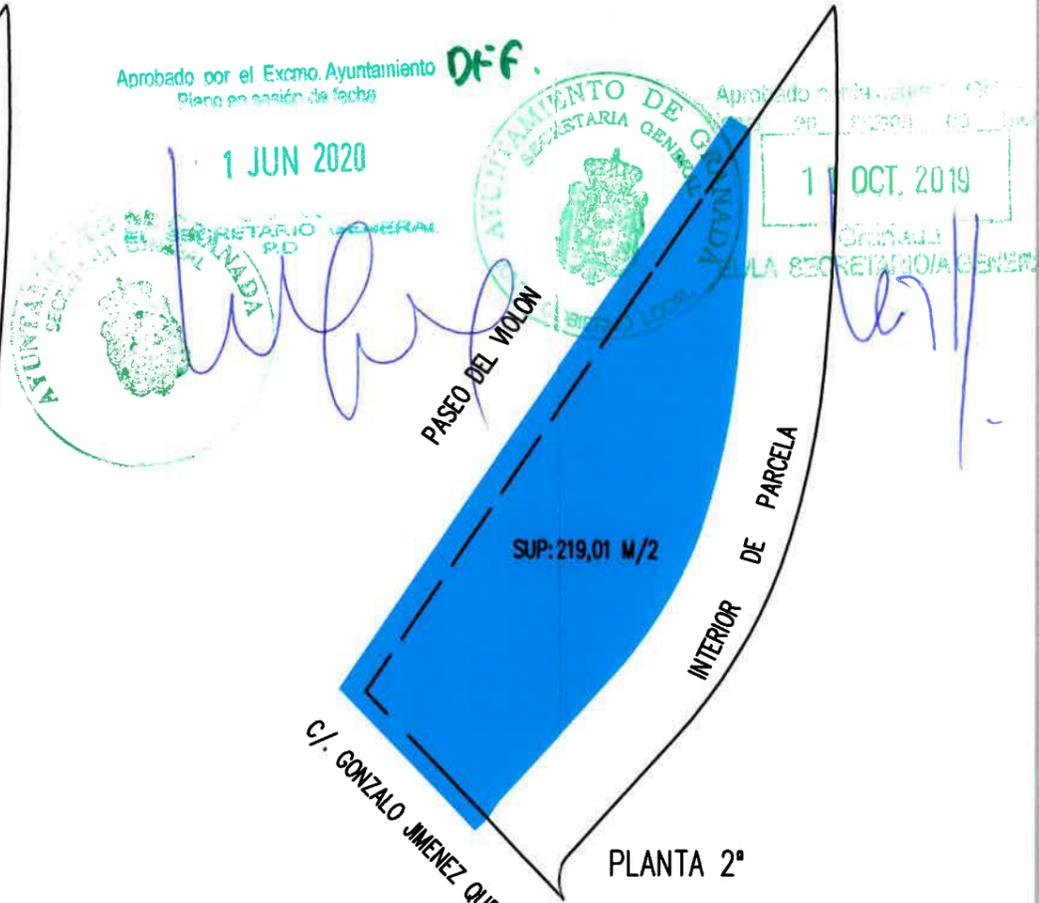
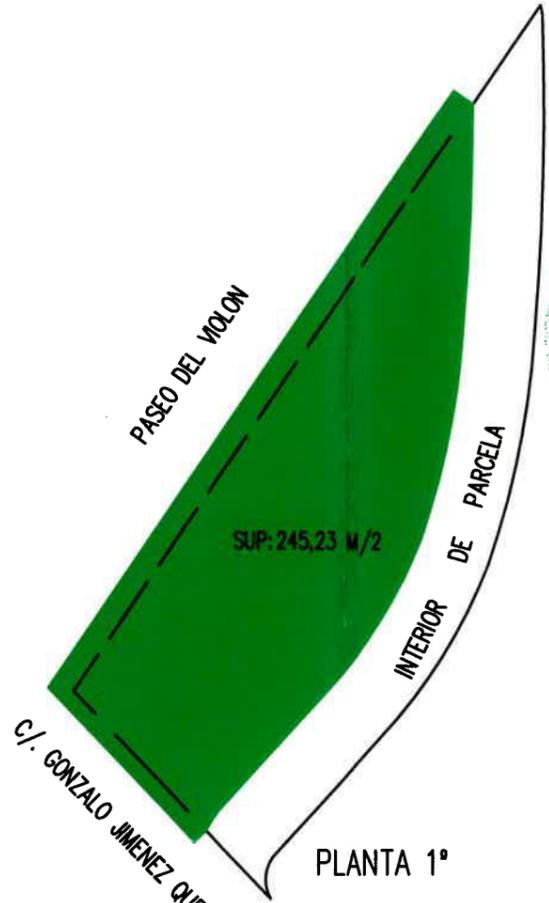
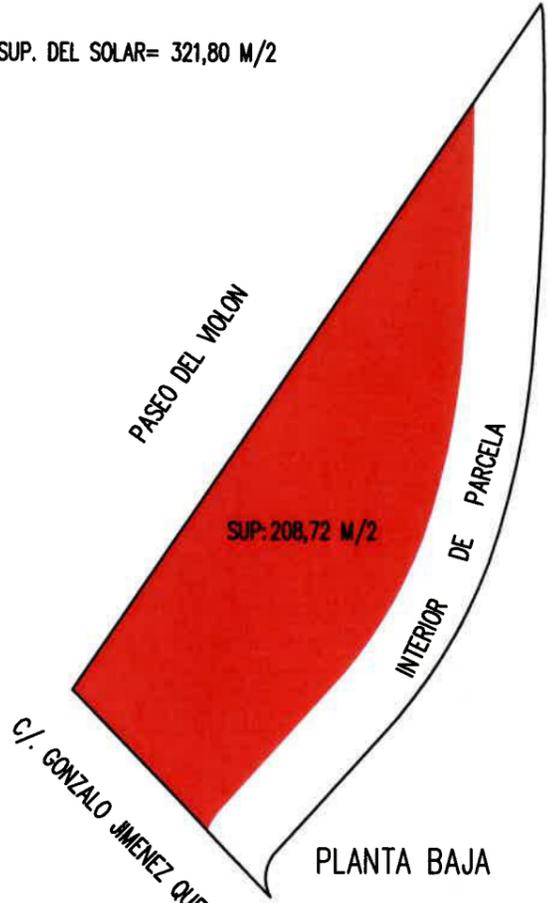
SECRETARIA GENERAL  
LOCAL



ALZADO A INTERIOR DE PARCELA



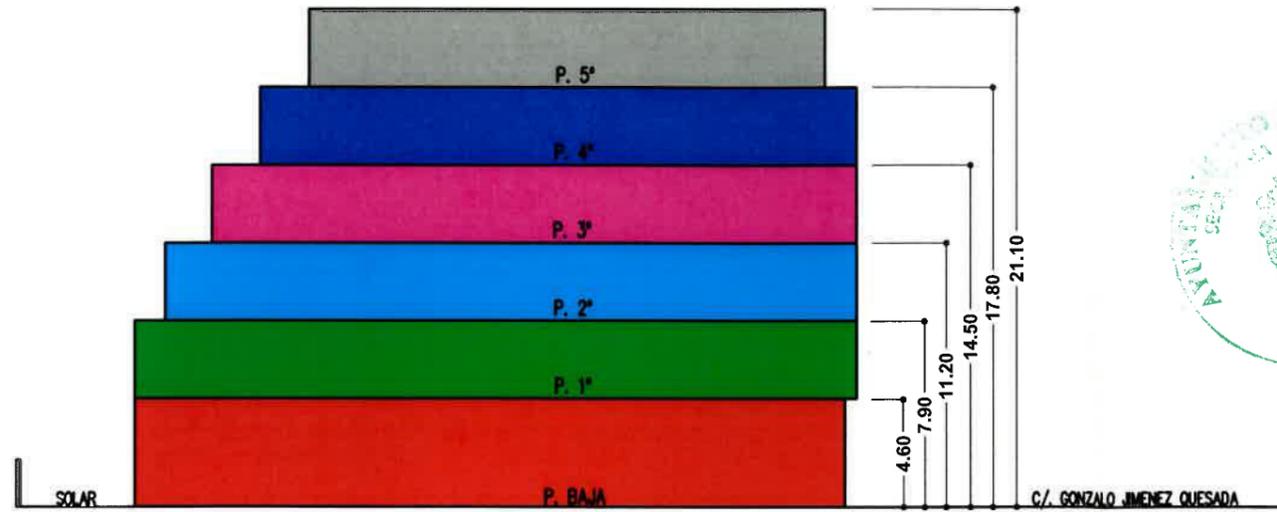
SUP. DEL SOLAR= 321,80 M/2



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
 CONCEJALIA DELEGADA DE ECONOMIA, URBANISMO, OBRAS PUBLICAS Y EMPRESAS PARTICIPADAS  
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO  
 SUBDIRECCION DE PLANEAMIENTO

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PASEO DEL VIOLÓN SIN**  
 CONDICIONES DE ORDENACIÓN SEGÚN E. DE DETALLE SOLAR Y PLANTAS

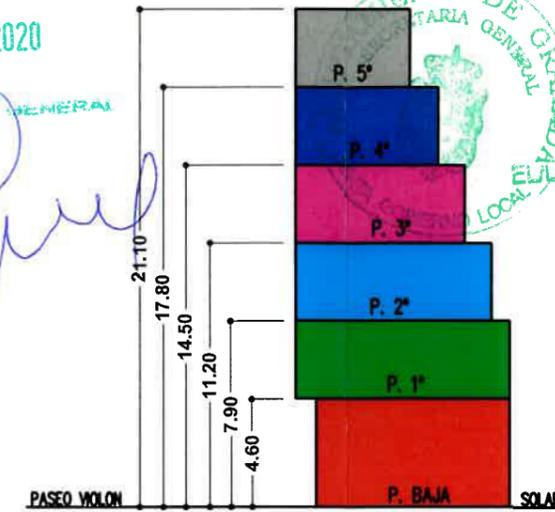
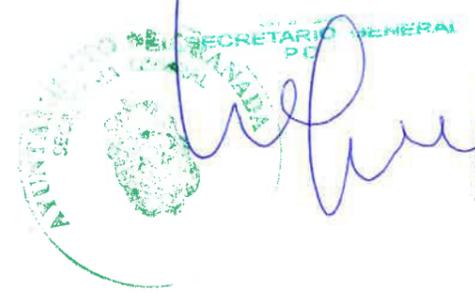
Expte. 4161/19  
 Octubre 2019  
 Escala 1/300



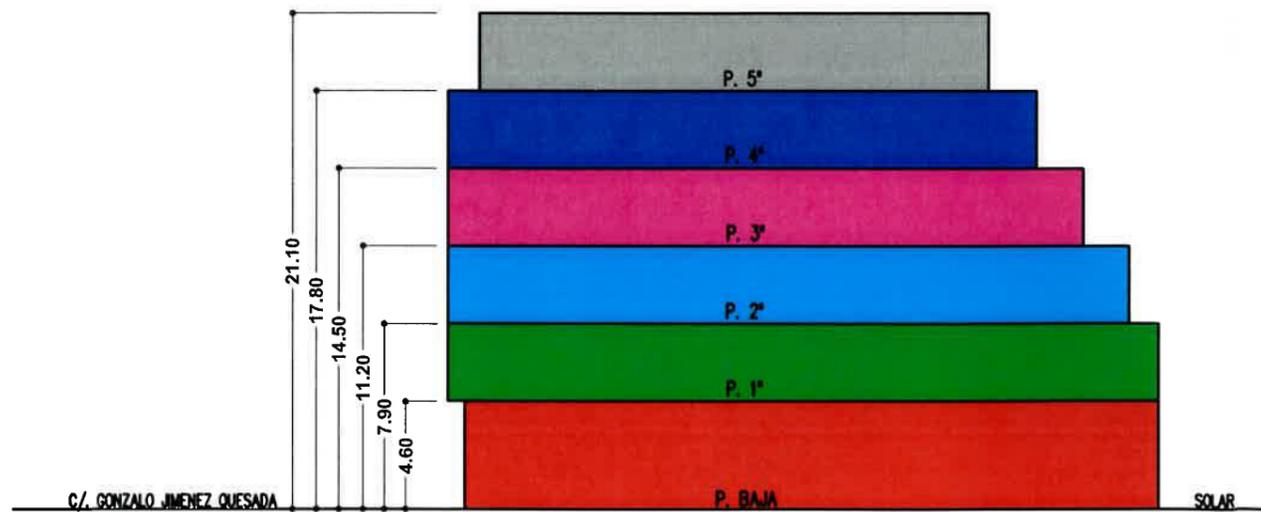
ALZADO A PASEO DEL VIOLÓN

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
 Diagon en sesión de fecha

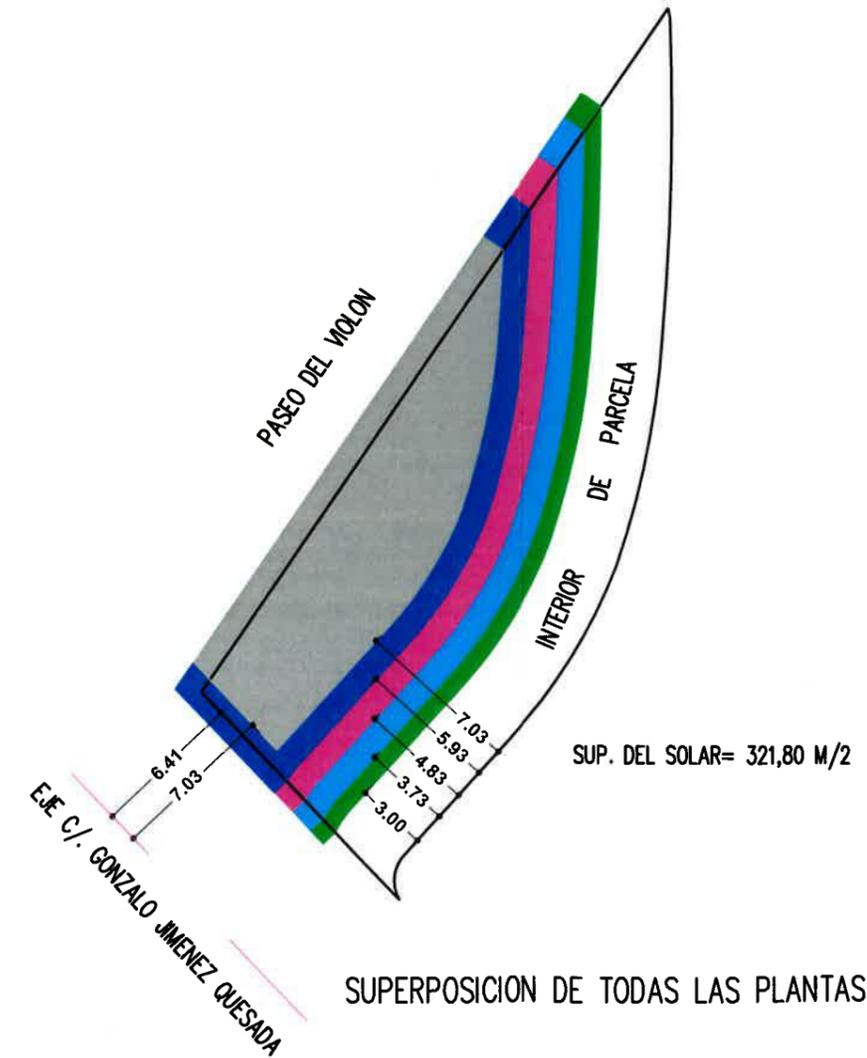
1 JUN 2020



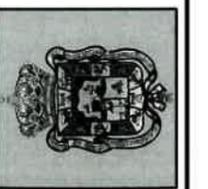
ALZADO A C/. GONZALO JIMENEZ QUESADA



ALZADO A INTERIOR DE PARCELA



SUPERPOSICION DE TODAS LAS PLANTAS



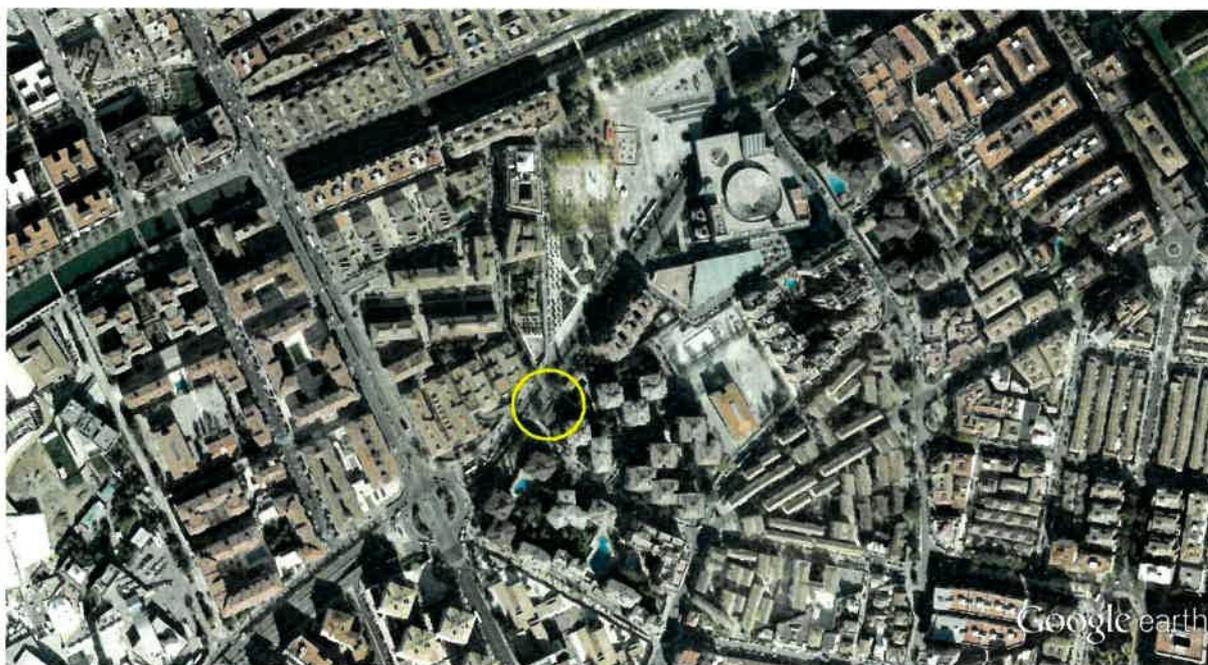


**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**CONCEJALÍA DELEGADA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS PARTICIPADAS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**

## **RESUMEN EJECUTIVO**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19.3 de la LOUA se redacta el presente Resumen Ejecutivo para que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.1 de la propia LOUA.

La parcela en la que la ordenación proyectada alteraría la vigente está situada en el Paseo del Violón esquina con la calle Gonzalo Jiménez de Quesada, lindando con la urbanización Parque de las Infantas (referencia catastral 6934010VG4163D0001A)).



Dicha parcela está calificada por el Plan General de Ordenación Urbanística vigente como Residencial plurifamiliar en bloques abiertos, asignándole el planeamiento una altura máxima de seis (6) plantas.



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**CONCEJALÍA DELEGADA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS PARTICIPADAS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**



Con las condiciones particulares de alineación y separación a linderos y ocupación de parcela para esta calificación no se podría llegar a materializar más de un 70% de la edificabilidad establecida por el PGOU vigente, resultando además las plantas quinta y sexta in edificables o de muy compleja solución arquitectónica, puesto que la superficie que quedaría para edificar en la planta quinta, sin contar los cuerpos salientes, sería únicamente de 41,50 m<sup>2</sup> con una longitud de crujía de 3,30 m, y la superficie que quedaría para edificar en la planta sexta, sin contar los cuerpos salientes, sería únicamente de 14,02 m<sup>2</sup> con una longitud de crujía de 1,65 m.

Para estas situaciones excepcionales de in edificabilidad, el PGOU en su artículo 7.13.7 prevé que pueda aumentarse el porcentaje de ocupación en planta y reducir la separación de la edificación a linderos hasta la tercera parte de la altura de la edificación proyectada, con un mínimo de tres (3) metros, tramitando para ello un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes. De ahí la redacción del presente Estudio de



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**CONCEJALÍA DELEGADA DE ECONOMÍA, URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y EMPRESAS PARTICIPADAS**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO. SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO**

Detalle, el cual posibilita la materialización de la edificabilidad otorgada por el planeamiento ( $3m^2t/m^2s$ ).

Con la publicación del acuerdo de aprobación inicial del presente Estudio de Detalle se suspenderá, hasta la publicación de su aprobación definitiva, el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas que supongan modificación del régimen urbanístico vigente y, en todo caso, por el plazo máximo de un año.

**Subdirección de Planeamiento**  
**Octubre de 2019**