



AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL

**DILIGENCIA**

**Expediente núm. 5186/2018 – URBANISMO**

**Asunto: Innovación puntual del PEPRI Centro en A-20 Cuartel de las Palmas. (Expte. 5186/18). Informe de alegación.**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 24 de septiembre de 2021.

EL SECRETARIO GENERAL  
Ildefonso Cobo Navarrete  
(Firmado electrónicamente)

Código seguro de verificación: **CSG4PMCQ15QF07QMGSE1**

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

26-11-2021 10:25:54

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 1 de 20



**INNOVACION PARA MODIFICACION DE LA  
ORDENACION FISICA DE LA PARCELA RESIDENCIAL  
DEL AREA DE REFORMA A-20 "CUARTEL DE LAS  
PALMAS" DEL P.E.P.R.I. AREA CENTRO DE GRANADA**

PROMOTOR:

**MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.A.**

Granada, octubre de 2020

1

|                                                            |                                                                                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>CSG4PMCQ15QF07QMGSE1</b> |                                                                                      |                       | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root</a> |
| Firmado por                                                | COBO NAVARRETE ILDEFONSO                                                             | /SECRETARIO/A GENERAL | 26-11-2021 10:25:54                                                                                                                                                                                                                      |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                       |                                                                                                                                                     |

## INDICE

1. Agentes
2. Antecedentes
3. Objeto de la Innovación
4. Justificación de la Innovación
5. Modificación de las condiciones de ordenación
6. Resumen ejecutivo

Anejo 1. Cálculo del volumen de protección de la línea eléctrica

Anejo 2. Ficha urbanística modificada del Area de Reforma A-20 "Cuartel de las Palmas" del P.E.P.R.I. Area Centro

Anejo 3. Indice de planos

|                                                            |                                                                                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>CSG4PMCQ15QF07QMGSE1</b> |                                                                                      |                       | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root</a> |
| Firmado por                                                | COBO NAVARRETE ILDEFONSO                                                             | /SECRETARIO/A GENERAL | 26-11-2021 10:25:54                                                                                                                                                                                                                      |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                       |                                                                                                                                                     |

## 1. AGENTES

Promotor: MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.A.  
C/ San Antón, 27  
18005 - Granada  
CIF: B-18824789

Arquitectos: ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO  
Plaza de San Lázaro, 2 – 1º C  
18012 – Granada  
Nº Colegiado: 2.556  
FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS  
C/ Veracruz, 7 - Bajo  
18009 – Granada  
Nº Colegiado: 3.072

## 2. ANTECEDENTES

El Area de Reforma A-20 “Cuartel de las Palmas” se encuentra en la actualidad completamente desarrollada desde el punto de vista urbanístico, estando pendiente solo de la edificación de la parcela residencial.

El **Estudio de Detalle** que desarrolla el Area de Reforma A-20 “Cuartel de las Palmas” del P.E.P.R.I. Area Centro de Granada (AR 4.04 del PGOU de Granada) se **aprueba definitivamente** en el Pleno Municipal de 28 de septiembre de 2007 (BOP 06-nov-2007).

El Estudio de Detalle recoge fielmente la ordenación definida en el PEPRI Area Centro y define las parcelas resultantes para uso residencial, espacios libres y equipamiento cultural.

El **Proyecto de Reparcelación** del Area de Reforma “Cuartel de las Palmas” del P.E.P.R.I. Area Centro de Granada de **aprueba definitivamente** por la Junta de Gobierno Local de 22 de mayo de 2009 (BOP 07-jul-2009), definiendo la parcela que nos ocupa como:

PARCELA A-1: Superficie neta: 2.247,00 m<sup>2</sup>  
Condiciones urbanísticas: Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto  
Edificabilidad: 1,36 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>  
Superficie construida: 3.048 uu.aa.

El Proyecto de Reparcelación determina, igualmente, la obtención por el Ayuntamiento de Granada de las parcelas correspondientes al Espacio Libre y al denominado Molino del Marqués (Parcela B), adjudicándose como pago en especie a los propietarios del suelo únicamente la Parcela A antes descrita.



El **Proyecto de Urbanización** del Area de Reforma A-20 “Cuartel de las Palmas” del P.E.P.R.I. Area Centro de Granada (AR 4.04 del PGOU de Granada) se **aprueba definitivamente** en la Junta de Gobierno Local de 7 de enero de 2011 (BOP ). Las obras de urbanización se ejecutan parcialmente por el Ayuntamiento de Granada en 2012.

### 3. OBJETO DE LA INNOVACION

El objeto de la presente Innovación del Area de Reforma A-20 “Cuartel de las Palmas” del P.E.P.R.I. Area Centro de Granada (AR 4.04 del PGOU de Granada) es la modificación de la ordenación física de una de las edificaciones residenciales definidas en la parcela denominada **A-1** de dicha Area de Reforma en el P.E.P.R.I. Area Centro, que resulta afectada por el volumen de protección de una línea eléctrica aérea de alta tensión (220 kV) que invade por su esquina sur la parcela residencial en la que se sitúa dicha edificación.

En la presente innovación se modifica exclusivamente la forma de la ocupación en planta de una de las edificaciones definidas en la parcela residencial A-1 por el P.E.P.R.I. Area Centro de Granada, de forma que la edificación resultante quede retranqueada respecto de la línea eléctrica citada la distancia exigida por la normativa sectorial correspondiente, que no fue tomada en cuenta en el momento de redacción del P.E.P.R.I. Area Centro.

El resto de las condiciones de ordenación como superficie de ocupación o alturas no se modifican. Tampoco se afecta al aprovechamiento ni a la edificabilidad de la parcela.

### 4. JUSTIFICACION DE LA INNOVACION

Durante el desarrollo del Proyecto de las edificaciones previstas en la parcela residencial del Area de Reforma A-20 “Cuartel de las Palmas”, se ubica topográficamente la línea eléctrica aérea de alta tensión (220 kV) que se superpone con nuestra parcela residencial en su ángulo sur.

Calculadas las distancias de seguridad preceptivas a una línea de este tipo, recogidas en la Instrucción ITC-LAT-07, publicada por el Ministerio de Industria y Energía en octubre de 2013, obtenemos que la edificación residencial que estamos proyectando tiene que retranquearse de la proyección vertical de la citada línea eléctrica una distancia de 7,20 m.

Este volumen de protección invade de forma importante el volumen edificatorio definido por las condiciones de ordenación recogidas en el PEPRI Area Centro



de Granada, Plano U-20, que detalla las superficies y la forma de ocupación en planta de los edificios residenciales previstos en la citada Unidad de Ejecución.

Por otro lado, la edificabilidad residencial prevista en el Area de Reforma A-20, de 3.048 uu.aa., se ajusta de forma muy precisa a la cabida de los volúmenes edificatorios resultantes de las condiciones de ordenación fijadas, de forma que los ajustes de estas condiciones de ordenación obligados por los retranqueos a la línea eléctrica impiden la materialización de la totalidad del aprovechamiento previsto.

Se plantea por tanto una modificación de las condiciones de ordenación que permita la materialización de la totalidad del aprovechamiento asignado a la parcela residencial de la Unidad de Ejecución. Esta modificación afecta únicamente a la geometría de la ocupación en planta y la altura de uno de los edificios previstos, concretamente del situado al sur, que es el afectado por la línea eléctrica. El resto de parámetros de la ordenación y el aprovechamiento urbanístico no se afectan, manteniéndose los actualmente previstos.

## 5. MODIFICACION DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION

Como se ha dicho en el apartado anterior, la presente innovación tan solo afecta a la forma de la ocupación en planta y la altura de la edificación situada al sur de la parcela residencial. La huella de la ocupación en planta de este edificio se deforma para no resultar afectada por las distancias de seguridad a la edificación obligadas por la línea eléctrica, disminuyendo la superficie total de ocupación del edificio recogida en el Plan Centro.

La planta de este edificio pasa de tener una forma rectangular con dimensiones de 14 x 27 m, de 378 m<sup>2</sup> de superficie y 4 plantas de altura, a tener una forma irregular, dividida en dos volúmenes (ver planos), con una superficie de ocupación de 320 m<sup>2</sup> y una altura de 5 plantas en el volumen principal y 4 plantas en el volumen menor. En el nuevo Plano U-20 del Plan Centro que recoge la presente Innovación se define la nueva área de movimiento del edificio sur del Area de Reforma A-20. Dicha área de movimiento cuenta con una superficie algo menor que la recogida en el vigente Plan Centro.

La nueva geometría de la superficie de ocupación del edificio sur cumple los retranqueos a linderos y a la otra edificación de la parcela definidos en el Plan Centro.

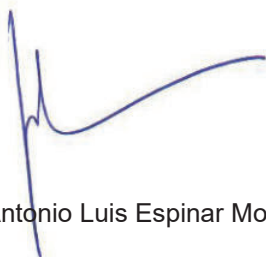
La totalidad de la edificación residencial de la parcela A-1 podrá ocupar una superficie de 742 m<sup>2</sup>, y tendrá una edificabilidad máxima computable de 3.048 m<sup>2</sup>. La altura del edificio norte a la calle Paseo de las Palmas será de 2 plantas, mientras que su altura al nivel inferior dentro de la parcela tendrá la altura



resultante de la condición anterior. La altura del edificio sur será de 4 y 5 plantas, según los volúmenes definidos en la documentación gráfica.

La ocupación de las edificaciones podrán ser del 100% del área definida en planos, cumpliendo las condiciones mínimas de higiene y ventilación.

Granada, octubre de 2020



Fdo. Antonio Luis Espinar Moreno

## 6. RESUMEN EJECUTIVO

### INNOVACION PARA MODIFICACION DE LA ORDENACION FISICA DE LA PARCELA RESIDENCIAL DEL AREA DE REFORMA A-20 "CUARTEL DE LAS PALMAS" DEL P.E.P.R.I. AREA CENTRO DE GRANADA

Promotor: MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.A.

#### Objetivos y finalidades del documento:

El objeto de la presente Innovación del Area de Reforma A-20 "Cuartel de las Palmas" del P.E.P.R.I. Area Centro de Granada (AR 4.04 del PGOU de Granada) es la modificación de la ordenación física de una de las edificaciones residenciales definidas en la parcela denominada **A-1** de dicha Area de Reforma por el P.E.P.R.I. Area Centro, que resulta afectada por el volumen de protección de una línea eléctrica aérea de alta tensión (220 kV) que invade por su esquina sur la parcela residencial en la que se sitúa dicha edificación.

#### Determinaciones:

En la presente innovación se modifica exclusivamente la forma de la ocupación en planta de una de las edificaciones definidas en la parcela residencial A-1 por el P.E.P.R.I. Area Centro de Granada, de forma que la edificación resultante quede retranqueada respecto de la línea eléctrica citada la distancia exigida por la normativa sectorial correspondiente, que no fue tenida en cuenta en el momento de redacción del P.E.P.R.I. Area Centro. El resto de las condiciones de ordenación como superficie de ocupación o alturas no se modifican. Tampoco se afecta al aprovechamiento ni a la edificabilidad de la parcela.

#### Delimitación del ámbito de actuación:

El ámbito de actuación del presente documento se limita a la parcela residencial denominada **A-1** del Area de Reforma A-20 "Cuartel de las Palmas" del P.E.P.R.I. Area Centro de Granada

#### Suspensión de licencias:

La suspensión de licencias en el ámbito del documento será del menor de los siguientes plazos:

- 1 año contado desde la fecha de aprobación inicial.
- Hasta la aprobación definitiva.



## ANEJO 1. CALCULO DEL VOLUMEN DE PROTECCION DE LA LINEA ELECTRICA

En el **Art. 162.3** del **Real Decreto 1955/200**, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica se establece la siguiente servidumbre:

*Para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.*

En la Instrucción Técnica Complementaria **ITC-LAT-07** del Reglamento de Alta Tensión, en su apartado 5.12.2. Edificios, construcciones y zonas urbanas se establece que

*Conforme a lo establecido en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, no se construirán edificios e instalaciones industriales en la servidumbre de vuelo, incrementada por la siguiente distancia mínima de seguridad a ambos lados:*

$$D_{add} + D_{el} = 3,3 + D_{el} \text{ (en metros),}$$

*con un mínimo de 5 metros. Los valores de  $D_{el}$  se indican en el apartado 5.2 en función de la tensión más elevada de la línea.*

En nuestro caso, para una tensión de 220 kV y en puntos accesibles a personas tenemos:

$$D_{add} + D_{el} = 5,5 + 1,7 = \mathbf{7,20 \text{ m}}$$

Es decir, no se puede levantar ninguna edificación con puntos accesibles a personas a menos de 7,20 m de distancia en horizontal de la línea eléctrica indicada.



**ANEJO 2. FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA DEL AREA DE  
REFORMA A-20 “CUARTEL DE LAS PALMAS” DEL  
P.E.P.R.I. AREA CENTRO**

Código seguro de verificación: **CSG4PMCQ15QF07QMGSE1**

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

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

26-11-2021 10:25:54

Contiene 1 firma  
digital





|                                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                          |                                |                                        |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
|-------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|--------------|-------|---------|----------|-----------------------|----------|-----|---|------|----|
| Condiciones urbanísticas<br>Usos pormenorizados |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Distrito                 |                                | Genil                                  | Área reparto | S-3   | Hoja nº | O-10     | Cuartel de las Palmas |          | S-3 | 4 | A-20 | UE |
| m2 suelo                                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  | edif.                    |                                | m2 edif.                               |              | c.uso |         | ap. Uas. |                       | nº vivs. |     |   |      |    |
| Rsid. Plurifamiliar Bloques                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2.247                    | 1.36                           | 3.048                                  | 1.00         | 3.048 | 30      |          |                       |          |     |   |      |    |
|                                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                          |                                |                                        |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
|                                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                          |                                |                                        |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
|                                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                          |                                |                                        |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| <b>Total lucrativo</b>                          |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2.247                    | 1.36                           | 3.048                                  | 3.048        | 30    |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Equipamiento Socio-Cultural                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 420                      |                                | Espacios libres                        |              | 7.548 |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Equipamiento Socio-Cultural                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 300                      |                                | Viario existente a reurbanizar         |              | 0     |         |          |                       |          |     |   |      |    |
|                                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                          |                                | Viario Nueva Creación                  |              | 0     |         |          |                       |          |     |   |      |    |
|                                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                          |                                |                                        |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| <b>Equipamiento de cesión</b>                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 720                      | <b>E.L. y viario de cesión</b> |                                        |              |       | 7548    |          |                       |          |     |   |      |    |
| <b>Total cesión</b>                             |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 8.268                    |                                |                                        |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Área de reparto                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | AR.4.04                  | Aprov. Tipo                    |                                        | 0,7          |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| <b>Aprovechamientos</b>                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Aprov. Uas               |                                | ASA 90%                                | AYTO 10%     |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Aprov. Materializable en Área de Reforma        |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 3.048                    | 2.743                          | 305                                    |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Aprov. de Derecho Área de Reforma               |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 7.360                    | 6.624                          | 736                                    |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Exceso o defecto de Aprovechamiento:            |  |  |  |  |  |  |  |  |  | - 4.312                  | - 3.881                        | - 431                                  |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| <b>Condiciones de desarrollo: Programación</b>  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>Estudio económico</b> |                                |                                        |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Cuatrienio de programación                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Inicio                   | Fin                            | Costos urbanización                    |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
|                                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                          |                                | Viario a reurbanizar:                  |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
|                                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                          |                                | Viario nuevo:                          |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
|                                                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                          |                                | Espacios libres:                       |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Figura de desarrollo:                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                          |                                | TOTAL                                  |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Estudio de Detalle                              |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 1º                       | 2º                             |                                        |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Sistema de actuación:                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2º                       | 3º                             |                                        |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Expropiación                                    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                          |                                |                                        |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Urbanización:                                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 4º                       | 5º                             |                                        |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |
| Proy. y obras urbanización                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                          |                                | Repercusión sobre parcela neta: 181,39 |              |       |         |          |                       |          |     |   |      |    |

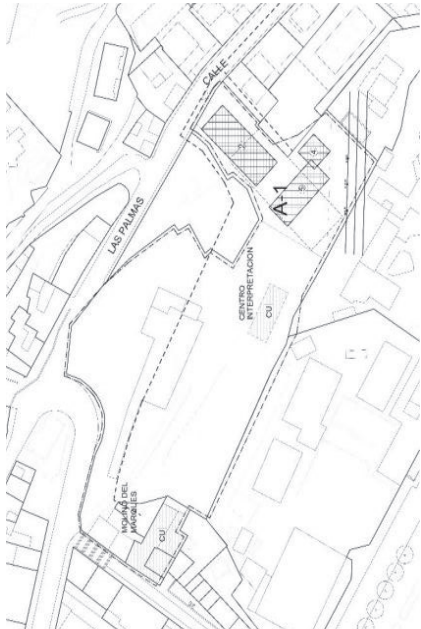
|                         |            |            |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------|------------|------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Referencias catastrales |            |            |  |  |  |  |  |  |  |
| Superficies privadas m2 |            |            |  |  |  |  |  |  |  |
| Manzana                 | Parcela    | Superficie |  |  |  |  |  |  |  |
| 80390                   | 1          | 9.135      |  |  |  |  |  |  |  |
| 80390                   | 16,18 y 22 | 635        |  |  |  |  |  |  |  |
| 80390                   | 29, 30     | 192        |  |  |  |  |  |  |  |
| 80390                   | 31, 32, 33 | 553        |  |  |  |  |  |  |  |
|                         |            | -          |  |  |  |  |  |  |  |
| Total superficie        |            | 10.515     |  |  |  |  |  |  |  |
| Superficies públicas m2 |            |            |  |  |  |  |  |  |  |
| Suelo sin aprov.        |            |            |  |  |  |  |  |  |  |
| Total superficie bruta  |            | 10.515     |  |  |  |  |  |  |  |

|                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objetivos:</b><br>Obtención de espacio público para parque etnográfico del Agua y propuesta de equipamiento sociocultural en el Molino del Marqués |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Observaciones:</b><br>De acuerdo al plano U-20. Los derechos y obligaciones de esta Unidad se regulan de acuerdo al convenio urbanístico y adenda suscritos entre el Ayuntamiento y la propiedad. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                              |
|--------------------------------------------------------------|
| <b>Clase y subclase de suelo:</b><br>Suelo urbano en reforma |
|--------------------------------------------------------------|

|                                                        |
|--------------------------------------------------------|
| <b>Nivel de intervención arqueológica:</b><br>Nivel II |
|--------------------------------------------------------|

|                                                                                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

### ANEJO 3. INDICE DE PLANOS

1. Situación en el PGOU de Granada
2. Plano U-20 actual del PEPRI Area Centro de Granada
3. Plano de detalle de la modificación propuesta
4. Plano U-20 propuesto del PEPRI Area Centro de Granada
5. Infografías de la propuesta

|                                                            |                                                                                      |                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Código seguro de verificación: <b>CSG4PMCQ15QF07QMGSE1</b> |                                                                                      |                       | La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección<br><a href="https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root">https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root</a> |
| Firmado por                                                | COBO NAVARRETE ILDEFONSO                                                             | /SECRETARIO/A GENERAL | 26-11-2021 10:25:54                                                                                                                                                                                                                      |
| Contiene 1 firma digital                                   |  |                       |                                                                                                                                                     |

INNOVACION PARA MODIFICACION DE LA ORDENACION  
FISICA DE LA PARCELA RESIDENCIAL DEL AREA DE  
REFORMA A-20 "CUARTEL DE LAS PALMAS" DEL P.E.P.R.I.  
AREA CENTRO DE GRANADA

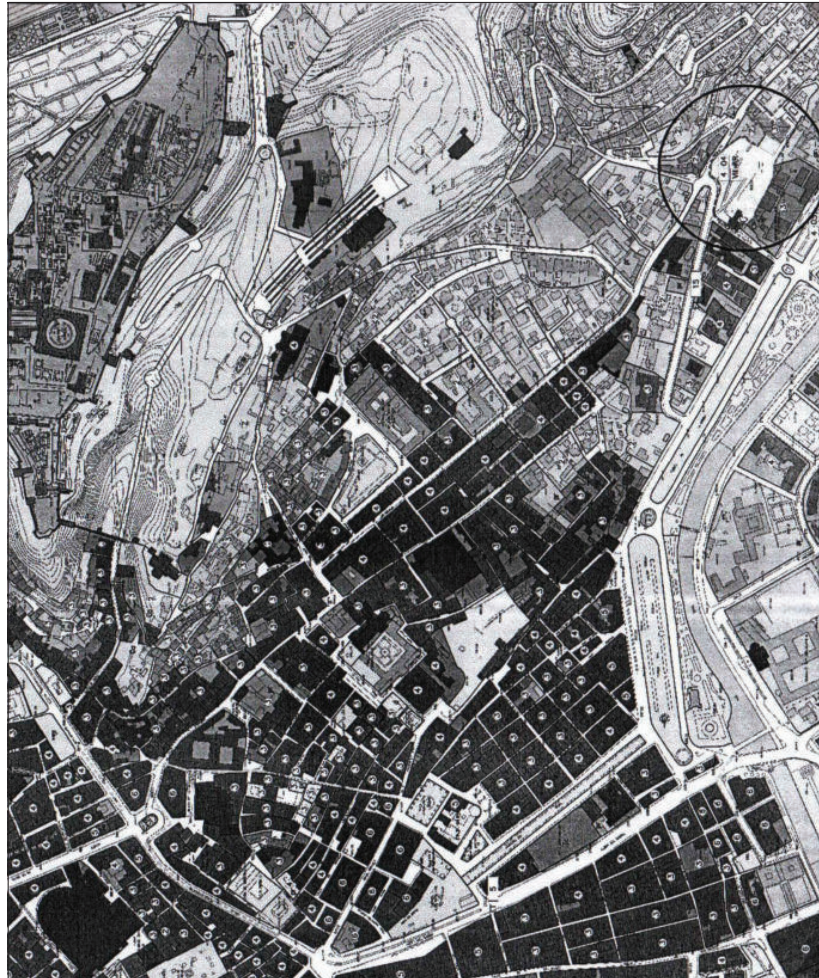
PROMOTOR  
MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.A.

1. SITUACION RESPECTO AL  
PGOU DE GRANADA

ESCALA: 1/2500  
FECHA: Octubre 2020

FERNANDO ARELLANO CARRANOS  
ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTOS

Paseo del Sol, Loteo, 2.º C. 18012 - Granada



Código seguro de verificación: CSG4PMCQ15QF07QMGSE1

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

26-11-2021 10:25:54

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 13 de 20



## FERNANDO ARELLANO GARCIA

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–401

E L A J U  
ESCALA 1/1.000

AREA DE REFORMA A 20 CUARTIL DE LAS PUNTAJES



|                           |                                |                                |                       |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| PLANTAS EN LO QUE ABIERTE | AMBITO DE LA ACCION            | SUPERFICIE AMBITO TOTAL        | 10.515 m <sup>2</sup> |
| EQUIPAMIENTO CULTURAL     | POSSIBLE ACCESO A RECREAMIENTO | PARCELA A-1                    | 224 m <sup>2</sup>    |
|                           |                                | EQUIPAMIENTO CULTURAL          | 420 m <sup>2</sup>    |
|                           |                                | MOLINO DEL MARQUESES           |                       |
|                           |                                | EQUIPAMIENTO CULTURAL          |                       |
|                           |                                | CENTRO INTERPRETATIVO DEL AGUA | 300 m <sup>2</sup>    |

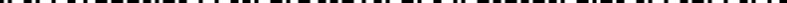
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION,

AYUNTAMIENTO

---

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

26-11-2021 10:25:54



Pag. 14 de 20



----- ANTIGUO EDIFICIO DEL CUARTEL DE LAS PALMAS  
 ----- VOLUMEN ACTUAL PLAN CENTRO  
 ----- VOLUMEN PROPUESTO

INNOVACION PARA MODIFICACION DE LA ORDENACION  
 FISICA DE LA PARCELA RESIDENCIAL DEL AREA DE  
 REFORMA A-20 "CUARTEL DE LAS PALMAS" DEL P.E.P.R.I.  
 AREA CENTRO DE GRANADA

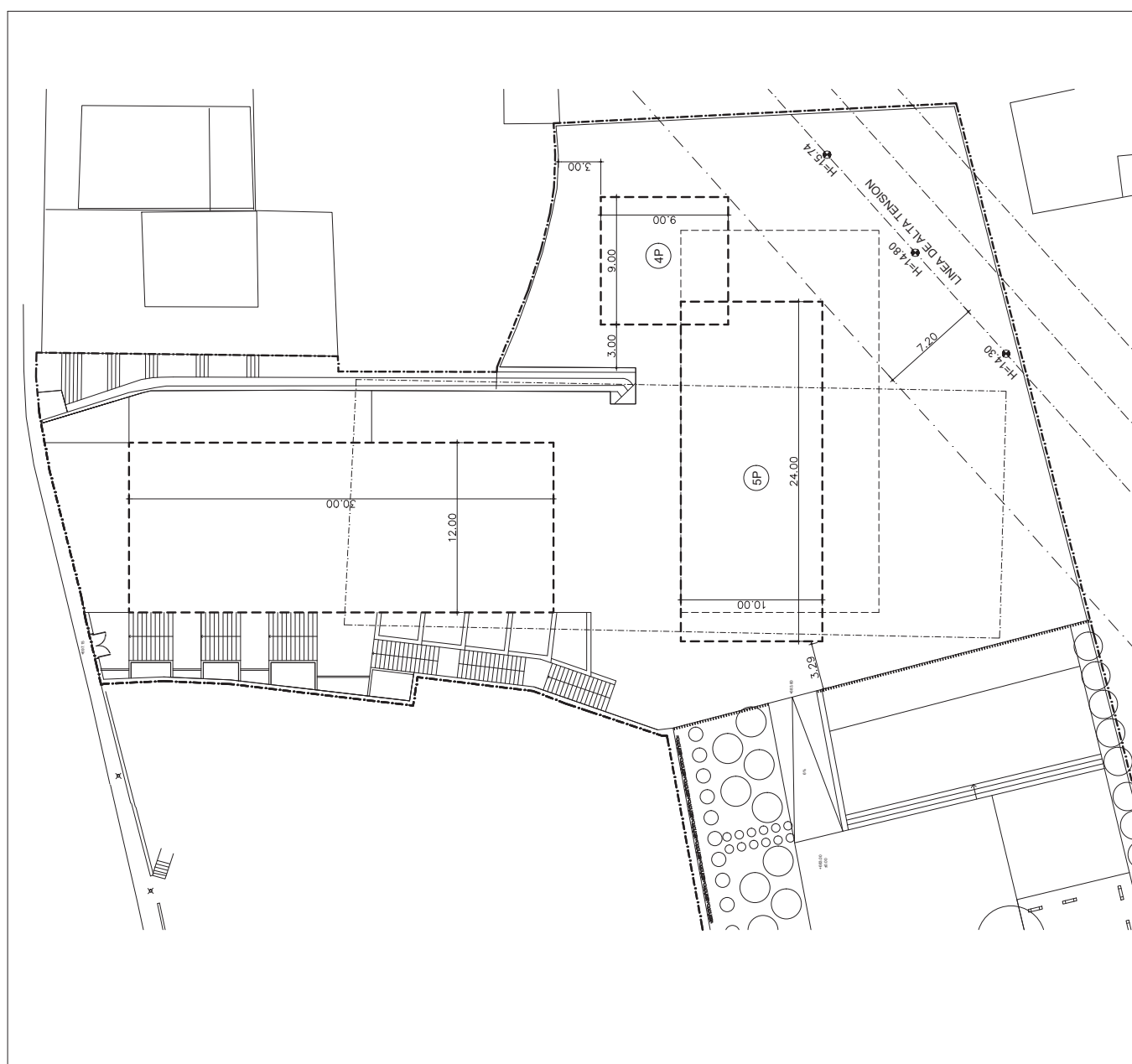
PROMOTOR  
 MOLINA OLEA INMOBILIARIA S.A.

### 3. DETALLE DE LA MODIFICACION PROPUESTA

ESCALA: 1/200  
 FECHA: Octubre 2020

FERNANDO ARELLANO CARIANOS  
 ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTOS

Plano de San Lázaro, 2. 1.º C. 18012 - Granada



Código seguro de verificación: CSG4PMCQ15QF07QMGSE1

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

26-11-2021 10:25:54

Contiene 1 firma  
 digital



Pag. 15 de 20



## ESCALA 1:1.000

ESPAÑA DE DECORACIÓN A 200 CLIMATOS DE LAS ILUMINAB



FERNANDO ARELLANO CARIBANOS



R. 12/11/20

D<sup>a</sup>. MARÍA ISABEL MOLINA-OLEA VALDÉS,  
en representación de MOLINA OLEA INMOBILIARIA, S.L.  
Calle San Antón nº27  
18005 - GRANADA

Fecha: 6 de noviembre de 2020  
Expediente: BC.01.69/20  
Ref.: BC/FJSL/JEMG y CCR/ga  
Asunto: Rndo. Informe  
Innovación PEPRI Centro Área de Reforma A-20  
'Cuartel de las Palmas'. Granada.

Vista su solicitud presentada a través del Registro Electrónico de la Junta de Andalucía con fecha 20 de octubre de 2020 y número de registro 202099907135884 por el que solicita informe respecto a la modificación del documento que obtuvo aprobación inicial del Ayuntamiento de Granada el 17 de enero de 2020, se le comunica que la Ponencia Técnica de Patrimonio Histórico de esta Delegación ha emitido al respecto el informe que a continuación se transcribe:

**«INFORME»****1.- Amparo Legal.**

*El presente informe se emite al amparo del artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el que se establece:*

*"Aprobado inicialmente el plan o programa de que se trate, cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de servidumbre arqueológica, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes y programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses. En caso de no ser emitido en plazo, se entenderá favorable."*

*El inmueble afectado por la innovación se ubica en el entorno de protección del Bien de Interés Cultural 'Casa Molino del Marqués de Rivas', sita en la Cuesta de los Molinos, núms. 20-22 de Granada, inscrita en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Lugar de Interés Etnológico mediante Orden de 25 de marzo de 2002 de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía (publicada en el B.O.J.A. número 62, págs. 8.871 y ss.).*

*Asimismo, se ubica dentro del Conjunto Histórico de Granada, inscrito como Bien de Interés Cultural en virtud de su declaración como 'ciudad artística' por real orden de 5 de diciembre de 1929 (publicada en la Gaceta de Madrid número 341, de 7 de diciembre, pág. 1542) y cuya delimitación vigente ha sido establecida por el Decreto 168/2003, de 24 de junio (publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 141, de 24 de julio, págs. 18.834 y ss.).*

Paseo de la Bomba, 11. 18008-GRANADA  
Teléfono 958 02 78 00. Fax 958 02 78 60

Código seguro de verificación: **CSG4PMCQ15QF07QMGSE1**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

26-11-2021 10:25:54

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 18 de 20



**2.- Documentación presentada.**

Con fecha 12 de febrero de 2020 tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Granada solicitando informe tras la aprobación inicial de la Innovación del PEPRI Centro en Área de Reforma A-20, "Cuartel de las Palmas", adjuntando:

- Acuerdo de Aprobación Inicial de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de enero de 2020.
- Copia del documento de Innovación, promovido por Molina Olea Inmobiliaria S.A. y suscrito por Antonio Luis Espinar Moreno.

Posteriormente, con fecha 20 de octubre de 2020 entra en esta Delegación Territorial instancia suscrita por los promotores de la innovación Molina Olea Inmobiliaria S.L. en la que se solicita la emisión de informe al nuevo documento de innovación que ha sido objeto de modificación respecto al presentado en febrero de 2020 y que lo sustituye. El documento adjunto es el denominado "Innovación para la modificación de la ordenación física de la parcela residencial del área de reforma A-20 Cuartel de las Palmas del PEPRI Área Centro de Granada" suscrito por Antonio Luis Espinar Moreno, arquitecto con fecha octubre de 2020.

**3.- Contenido del documento.**

El documento de "Innovación para la modificación de la ordenación física de la parcela residencial del área de reforma A-20 Cuartel de las Palmas del PEPRI Área Centro de Granada" tiene el siguiente contenido:

**1. Memoria.**

- 1.1. Agentes.
- 1.2. Antecedentes.
- 1.3. Objeto de la innovación.
- 1.4. Justificación de la innovación.
- 1.5. Modificación de las condiciones de ordenación.
- 1.6. Resumen ejecutivo.

Anejo 1. Cálculo del volumen de protección de la línea eléctrica.

Anejo 2. Ficha urbanística modificada del Área de Reforma A-20 "Cuartel de las Palmas" del PEPRI Centro.

**2. Planos.**

1. Situación en el PGOU de Granada.
2. Plano U-20 actual del PEPRI Área Centro de Granada.
3. Plano de detalle de la modificación propuesta.
4. Plano U-20 propuesto del PEPRI Área Centro de Granada.
5. Infografías de la propuesta.

**4.- Descripción y valoración de la propuesta.**

La innovación tiene como objeto redistribuir la ordenación física de la edificabilidad asignada a la parcela A-1 del Área de Reforma A-20 "Cuartel de las Palmas", modificando únicamente la forma de la ocupación en planta y la altura, sin alterar la superficie de ocupación, la edificabilidad ni el aprovechamiento urbanístico

La parcela tiene forma irregular y presenta desnivel descendente desde el vial de acceso el Paseo de las Palmas situado al norte. En la misma existía una edificación correspondiente al Cuartel de las Palmas, que consistía en un volumen rectangular contundente dispuesto perpendicularmente al Paseo y alcanzando prácticamente el fondo de la parcela.

Paseo de la Bomba, 11. 18008-GRANADA  
Teléfono 958 02 78 00. Fax 958 02 78 60

Código seguro de verificación: **CSG4PMCQ15QF07QMGSE1**

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

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

26-11-2021 10:25:54

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 19 de 20



*En el PEPRI Centro en vigor, la parcela queda ordenada mediante dos volúmenes edificables rectangulares de menores dimensiones que el edificio originario. Se trata de un primer volumen perpendicular a la calle, con dos niveles de altura sobre la rasante del mismo y cuatro niveles más bajo la misma que se ajustan al desnivel de la parcela, y un segundo volumen más al sur, perpendicular al anterior y de 4 niveles de altura sobre la rasante de esta parte al fondo de la parcela.*

*La necesidad de modificar dicha volumetría nace de la existencia de una línea eléctrica aérea de alta tensión que se superpone con la parcela en su ángulo sureste y cuyo espacio de servidumbre impide materializar parte de la edificabilidad de uno de los dos edificios. En consecuencia, con esta innovación se propone modificar la "forma de la ocupación" para salvar el espacio de servidumbre de la línea eléctrica, alterándose el volumen rectangular inferior de la siguiente forma:*

- se reducen las dimensiones en planta de 27x14 m a 24x10 m,
- se desplaza el volumen hacia el suroeste unos 2 metros,
- se adosa a su arista oeste un nuevo volumen cuadrado (9x9 m) que se retranquea del sur para salvar la servidumbre, quedando ambos volúmenes unidos en una articulación de sus aristas opuestas.

*Al nuevo volumen anexo se le asignan 4 niveles de altura y al rectangular inicial 5. En la ordenación descrita se respeta un retranqueo mínimo de 3 metros de los linderos en los puntos más desfavorables y se mantiene la orientación de las alineaciones preexistentes.*

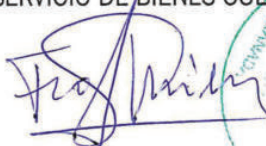
*El resultado es una disposición de volúmenes que se acomodan al desnivel existente en la parcela. Ya la disposición volumétrica del PEPRI vigente presenta dicha adaptación, suponiendo una mejora con respecto a la situación preexistente que se trataba de un volumen contundente y fuera de escala, pero, con la propuesta de modificación, se define un volumen más controlado, que reduce sus dimensiones y que se articula reduciendo su impacto visual. Por tanto, se considera que la propuesta consigue salvar la necesidad que la motiva adoptando una solución que se integra en el entorno en que se ubica, por lo que se considera justificada.*

### **5.- Conclusión.**

*Como conclusión, se considera que la propuesta pudiera resultar viable. No obstante, no puede emitirse informe al documento presentado con fecha 20 de octubre de 2020, ya que no ha sido objeto de aprobación inicial. Por tanto, deberán seguirse los trámites procedimentales de aplicación según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y solicitar el informe preceptivo a esta Delegación una vez el documento de innovación haya sido aprobado inicialmente».*

Lo que se le comunica y traslada a los efectos oportunos,

EL JEFE DE SERVICIO DE BIENES CULTURALES



Fdo.: Francisco Javier Sánchez López



Paseo de la Bomba, 11. 18008-GRANADA  
Teléfono 958 02 78 00. Fax 958 02 78 60

Código seguro de verificación: CSG4PMCQ15QF07QMGSE1

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

26-11-2021 10:25:54

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 20 de 20

