

U. Acero
H. Juncal

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

29 ABR 2011



Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

28 ENE. 2011

EL SECRETARIO
P. D.

[Handwritten signature]

REG.MPAL.Nº
REG.AUT.Nº



Inicialmente aprobada por el
Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha

24 SEP 2010

Granada
El Secretario General

[Handwritten signature]



MODIFICACIÓN PUNTUAL

Cambio de Uso Pormenorizado en
parcela C/ Granada e/ C/ Acequia. Granada.

Iniciativa: U.T.E. Área Centro S.L. - Alquería del Agua S.L.

Arquitecto: Francisco Peña Fernández

Septiembre 2010



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE USO PORMENORIZADO

Índice

Memoria

- . **Objeto y ámbito**
- . **Normativa vigente**
- . **Descripción y Justificación de la Modificación**
- . **Procedimiento**
- . **Determinaciones**

Planos

- . **Situación**
- . **Calificación y Ámbito**
- . **Parcela. Estado actual.**

Anexo

- . **Ordenación Indicativa**

Granada, Agosto de 2010

MODIFICACIÓN PUNTUAL

Cambio de Uso Pormenorizado en parcela C/Granada e/ C/Acequia. GRANADA

Iniciativa: U.T.E Área Centro S.L.- Alquilería del Agua S.L.

Arquitecto: Francisco Peña Fernández



.- El **objeto** de la Modificación es la inclusión de un uso compatible en la parcela situada en la calle Granada esquina a calle Acequia, calificada en el vigente PGOU de Granada como Residencial Unifamiliar Aislada.

La parcela es propiedad de la UTE Área Centro S.L.- Alquilería del Agua S.L., (C.I.F. U18765446) inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Granada-finca 102314- y referencia catastral 8522013VG4182D0001TI.

Tiene una superficie de 4.552,37 m² según reciente medición. Linda al Sur con la calle Granada; al Oeste con calle Acequia; al Norte con parcela de Equipamiento del Ayuntamiento de Granada y al Este con parcelas de la misma donde se promueven 12 viviendas unifamiliares.

Existe, edificada una vivienda unifamiliar aislada y construcciones anexas con una superficie construida de 631,77 m² aproximadamente y una ocupación de 428,44 m² (9,35%), el resto de la parcela está destinada a jardín y espacios libres de la vivienda y a zonas de huerta actualmente en barbecho.

.- La **Normativa** del vigente PGOU de Granada califica la Parcela como RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA cuyas condiciones particulares de Ordenación, en forma resumida son:

Art. 7.11.2.1 Parcela mínima	
Superficie	250 m ²
Lindero frontal	10 m
Art. 7.11.4.1 Ocupación de parcela	
Ocupación Máxima en Parcela	30%
Art. 7.11.6 Altura y número de plantas	
Para dos plantas se fija una altura máxima de	790 cm
Art. 7.11.8.1 Edificabilidad máxima	
Para edificios de dos plantas	0,60 m ² /m ²
Art. 7.11.12.2 Condiciones particulares de uso	

Además de los específicamente grafiados en la documentación gráfica

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



.- Descripción y justificación de la Modificación

La parcela original, de la que se modifica es una segregación, fue adquirida por la sociedad promotora para la construcción de un conjunto de viviendas unifamiliares con un total de 32 viviendas para lo que se tramitó el correspondiente Estudio de Detalle, informado desfavorablemente por la Gerencia de Urbanismo (EXP. 5240/2006)

Posteriormente se dividió en dos la parcela inicial, solicitándose nueva licencia para 12 viviendas en la parcela situada a Levante, que fue concedida por la Gerencia de Urbanismo en fecha 23 de Marzo de 2007 (EXP. Nº 7519/06).

La otra parcela situada a Poniente donde se encuentra la edificación original descrita anteriormente cuenta con unas condiciones singulares que unidas a las circunstancias sobrevenidas en el mercado inmobiliario y en su entorno físico motivan la presente modificación.

. La vivienda construida en la década del 60 del siglo pasado responde a una tipología característica de la época cuando la zona Sur de Granada y municipios colindantes fueron ocupadas puntualmente por grandes viviendas familiares mayoritariamente propiedad de las clases medio-altas de la capital, primero como residencia estacional y posteriormente como primera residencia, para posteriormente ser abandonadas o demolidas en muchos casos, dando lugar a pequeñas asociaciones de vivienda unifamiliar de tamaño más reducido.



Es de una arquitectura tradicional sin elementos formales de valor, pero sus dimensiones y su relación con el espacio exterior de jardín, patios, porche, zaguán, etc, la cualifica para su mantenimiento e integración en una iniciativa inmobiliaria diferente de la mera construcción de viviendas unifamiliares que requerirían su desaparición.



. La situación actual del mercado inmobiliario no es solo la crisis económico financiera general y sus consecuencias en la demanda de vivienda, sino también la alteración de las pautas y modelos de esta demanda por un largo e indeterminado periodo de tiempo, que puede dejar fuera de mercado los tipos de vivienda unifamiliar análogos a los previstos en esta actuación.

. La colmatación y próxima puesta en servicio de la totalidad de las instalaciones y actividades del Parque Tecnológico de Ciencias de la Salud, por un lado y el emplazamiento de la villa e instalaciones deportivas de la Universiada de 2015 en un entorno próximo e inmediato abren un escenario de oportunidad para la implantación de usos diferentes a los actualmente asignados a la parcela que podrían complementar de forma conveniente a los mismos.



*Imagen de ordenación de web de UNIVERSIADA GRANADA 20015
El Planeamiento de Desarrollo Aprobado Definitivamente por la Gerencia de Urbanismo.*

Estas consideraciones motivan y justifican la iniciativa de incluir en el art. 7.11.12.2 Condiciones de Uso el de Residencial Singular que permite la implantación de Residencias Comunitarias, entre la que se encuentra el uso hotelero (Art.6.2.7):

..”Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado Residencial Singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones”

Manteniendo en todo caso el resto de condiciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada correspondiente a la Calificación Pormenorizada Residencial Unifamiliar Aislada del vigente PGOU.

.- El **procedimiento** para esta modificación viene establecido en la Normativa del PGOU en sus artículos:

6.1.6 Tipos de usos globales y Pormenorizados

2.- En general y salvo determinaciones específicas derivadas de la calificación, los usos globales admiten como uso característico o dominante cualquiera de los de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles aquellos usos pormenorizados así considerados en las condiciones particulares de calificación del presente Plan.

6.1.7.2 Condiciones de los cambios de usos pormenorizados del suelo

6. Para el resto de los usos pormenorizados se atenderá a las condiciones de compatibilidad expresadas en la Normativa del presente Plan

7. Quedan prohibidos el resto de cambios de uso

El cumplimiento de estas determinaciones supone que la introducción de este nuevo uso entre los compatibles para la calificación de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA, requiere la Modificación Puntual del Plan General vigente, cuya Adaptación a la LOUA, Ley 7/2002 fue Aprobada Definitivamente el 27 de Febrero de 2009, correspondiendo por tanto su aprobación al Ayuntamiento de Granada.

.- Las **determinaciones** resultantes de la presente Modificación en el ámbito de la parcela descrita anteriormente y delimitada en la documentación gráfica, son:

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA (M)

Art.7.11.1. Ámbito de aplicación

Se añade.

4.- Estas condiciones son de aplicación a la parcela individual descrita y grafiada en el presente documento.

Art.7.11.2. Condiciones particulares de parcelación

No se altera

Art.7.11.3. Alineación a vial o espacio libre



No se altera

Art.7.11.4. Ocupación de parcela

No se altera

Art.7.11.5. Ocupación bajo rasante

No se altera

Art.7.11.6. Altura y nº de plantas

No se altera

Art.7.11.7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

No se altera

Art.7.11.8. Edificabilidad máxima

No se altera

Art.7.11.9. Patios

No se altera

Art.7.11.10. Condiciones particulares de estética

No se altera

Art.7.11.11. Condiciones de intervenciones de carácter singular

No se altera

Art.7.11.12. Condiciones particulares de uso

Se añade.

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

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario
- Equipamiento comunitario docente
- Equipamiento comunitario deportivo
- Equipamiento comunitario SIPS
- **Residencial Singular y Hotelero.**

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales y Reforma Interior aprobadas definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de Normativas u Ordenanzas de carácter sectorial.

Se añade.

4.- Otras condiciones urbanísticas.

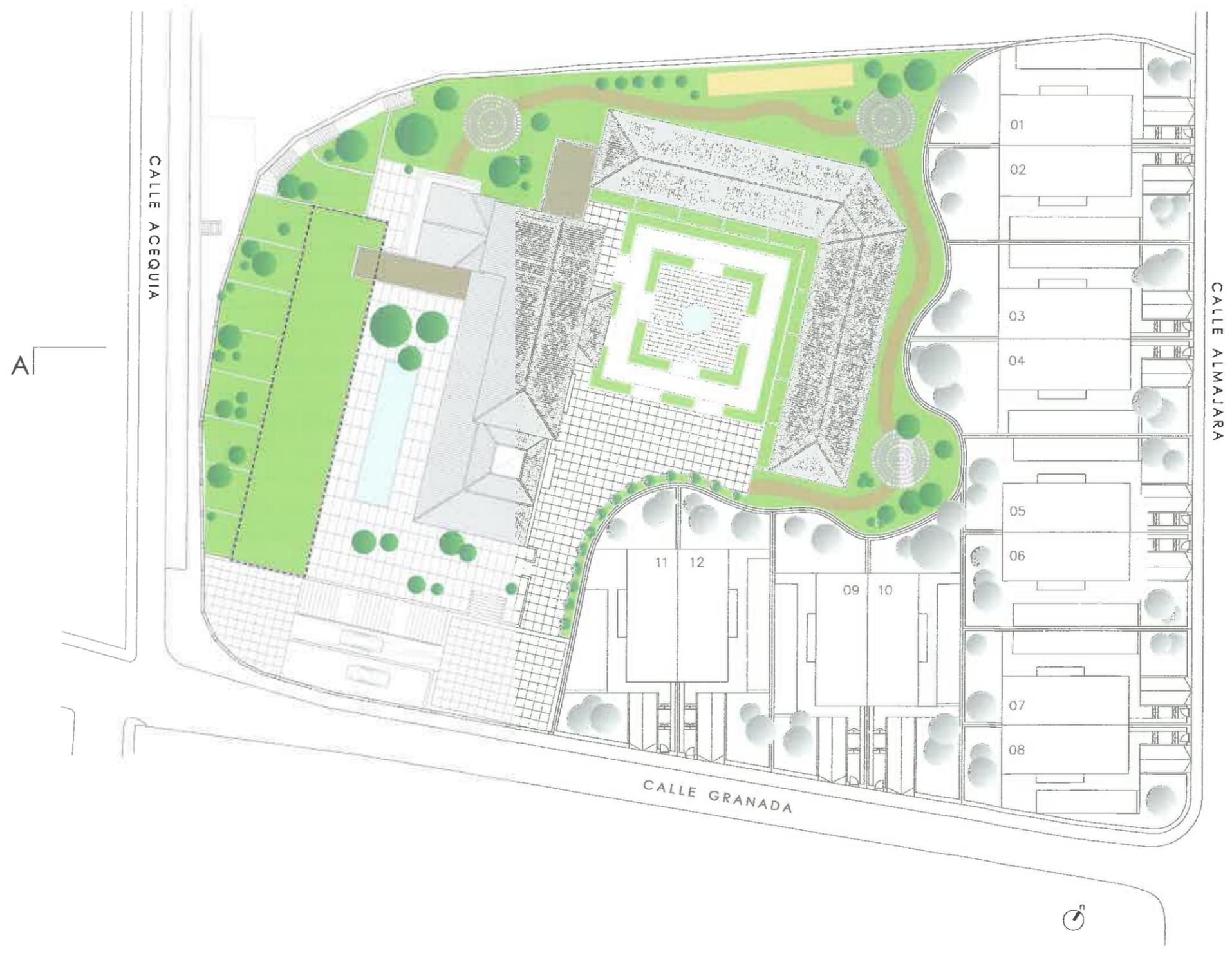
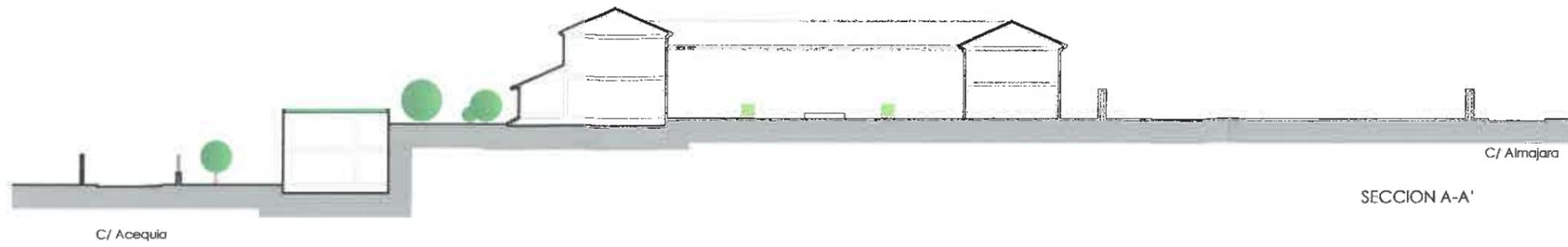
De conformidad con el objeto de la presente Modificación, las ampliaciones de la edificación para el nuevo uso compatible -Residencial Singular- requerirán la formulación y tramitación de un Estudio de Detalle donde se acredite la preservación de los valores del inmueble, así como la adecuación de las condiciones del entorno - infraestructuras, trafico, etc,- a la ampliación que se proyecte.

Granada Agosto de 2010
Fdo: Francisco Peña-Arquitecto



ANEXO. ORDENACIÓN INDICATIVA

Se adjunta imagen de una ordenación indicativa ajustada a las condiciones urbanísticas de la parcela.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

28 ENE. 2011

EL SECRETARIO
P. D.



Inicialmente aprobado por el
Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha

24 SEP 2010

Granada
El Secretario General



MODIFICACIÓN PUNTUAL
CAMBIO DE USO PORMENORIZADO
Calle Granada / calle Acequia . GRANADA.

PROMOTORA: U.T.E. ÁREA CENTRO - ALQUERÍA DEL AGUA
ARQUITECTO: FRANCISCO PEÑA FERNÁNDEZ

04. PLANO DE IMAGEN

Escala 1:500
Agosto 2010



PLANOS

01. SITUACIÓN.

02. CALIFICACIÓN Y ÁMBITO.

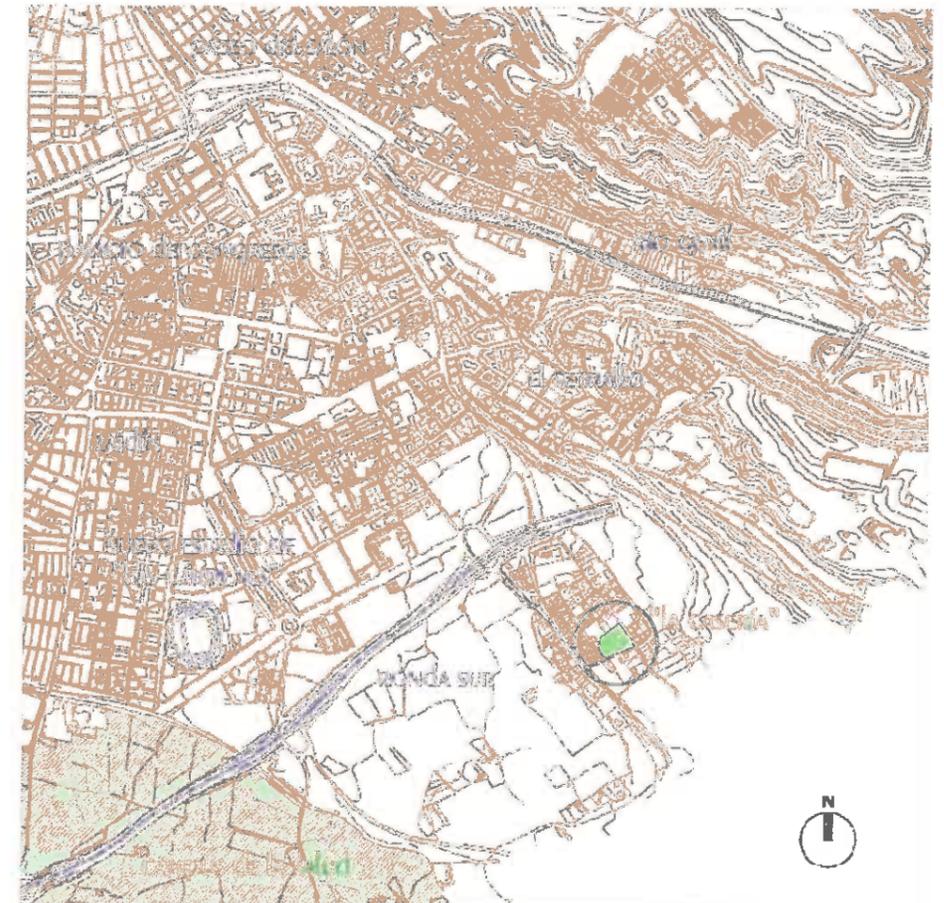
03. PARCELA. ESTADO ACTUAL.



P.G.O.U. Escala 1.2000



VISTA AÉREA



SITUACIÓN

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

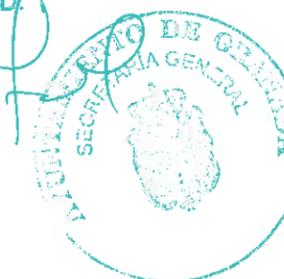
Inicialmente aprobado por el
Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha

28 ENE 2011

24 SEP 2010

EL SECRETARIO
P. D.

Granada
El Secretario General



MODIFICACIÓN PUNTUAL
CAMBIO DE USO PORMENORIZADO
Calle Granada / calle Acequia . GRANADA.

PROMOTORA: U.T.E. ÁREA CENTRO - ALQUERÍA DEL AGUA
ARQUITECTO: FRANCISCO PEÑA FERNÁNDEZ

01. SITUACIÓN

Escala 1:2000
Agosto 2010



P.G.O.U. CALIFICACIÓN



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
 APROBADO PROVISIONALMENTE por el
 Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

Inicialmente aprobado por el
 Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha

28 ENE. 2011

24 SEP 2010

EL SECRETARIO
 P. D.

Granada
 El Secretario General



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

MODIFICACIÓN PUNTUAL
 CAMBIO DE USO PORMENORIZADO
 Calle Granada / calle Acequia . GRANADA.

PROMOTORA: U.T.E. ÁREA CENTRO - ALQUERÍA DEL AGUA
 ARQUITECTO: FRANCISCO PEÑA FERNÁNDEZ

[Handwritten signature]

02. CALIFICACIÓN Y ÁMBITO

Escala 1:2000
 Agosto 2010



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
APROBADO PROVISIONALMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha

28 ENO. 2011

EL SECRETARIO
P. D.



[Handwritten signature]

Inicialmente aprobado por el
Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha

24 SEP 2010

Granada
El Secretario General



[Handwritten signature]

MODIFICACIÓN PUNTUAL
CAMBIO DE USO PORMENORIZADO
Calle Granada / calle Acequia . GRANADA.

PROMOTORA: U.T.E. ÁREA CENTRO - ALQUERÍA DEL AGUA
ARQUITECTO: FRANCISCO PEÑA FERNÁNDEZ

03. PARCELA. ESTADO ACTUAL

Escala 1:500
Agosto 2010

[Handwritten signature]