



SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

EXPEDIENTE 26.503/2022 URBANISMO (Parte 1 de 2 – Documento técnico)

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 12 de JULIO de 2024.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General

Gustavo García-Villanova Zurita

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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

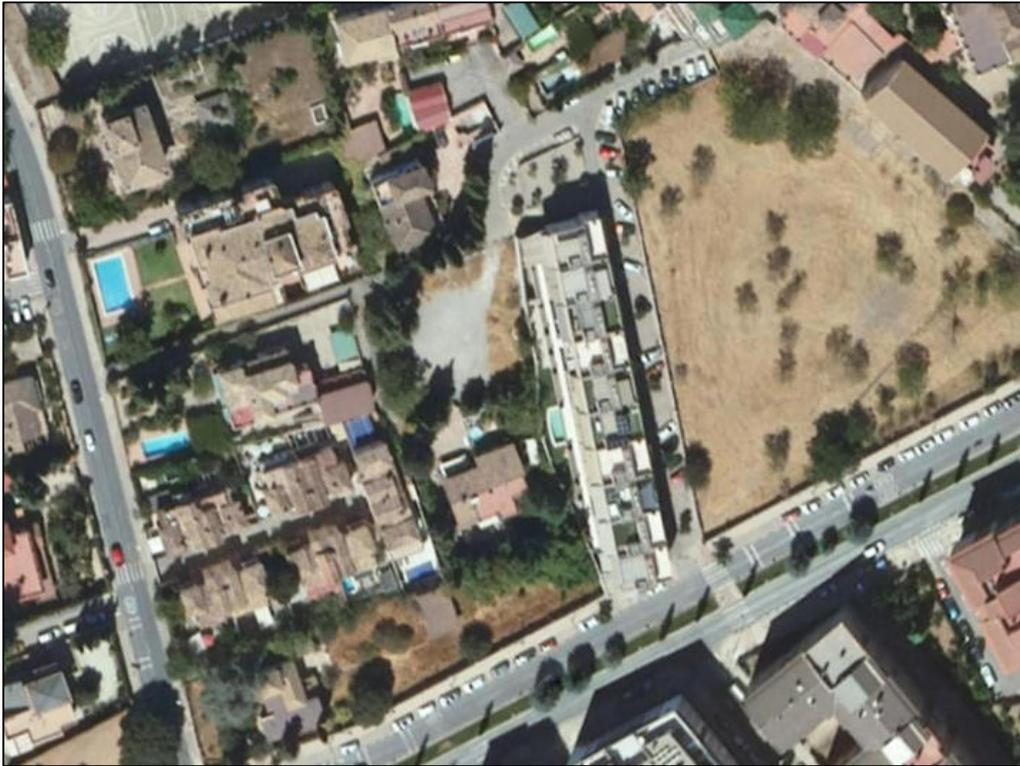
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL** 20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 81





**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN CALLE SANTA LUISA DE MARILLAC, Nº 15 (GRANADA)**

MEMORIA

Promueve: Eugenia Sánchez López de Vinuesa

(Mayo 2024)

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma
digital



EQUIPO DE REDACCIÓN:

Autoría: Jiménez Brasa, Arquitectos

Colaboradores: Juan Carlos Reina Fernández, Arquitecto

Pablo Montes Medialdea, Arquitecto

EXPTE 26503/2022 - Innovación de PGOU para cambio de calificación en calle Santa Luisa de Marillac 15 – Página 2

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



Pag. 3 de 81



ÍNDICE GENERAL

A. MEMORIA

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	4
I.1. Análisis de la situación actual	4
I.1.1. Antecedentes	5
I.1.2. Análisis de la malla urbana	6
I.1.3. Análisis de la ordenación territorial y urbanística	10
I.1.4. Afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial	12
I.1.5. Afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial	12
I.2. Problemas detectados	13
I.2.1. Condiciones sobrevenidas de ordenación urbanística	13
I.2.2. Condiciones de acceso y alineaciones	13
I.2.3. Condiciones volumétricas del entorno	13
II. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	15
II.1. Fomento de la Participación Ciudadana	15
II.1.1. Actuaciones	15
III. MEMORIA DE ORDENACIÓN	16
III.1. Conveniencia y oportunidad	16
III.2. Estudio de alternativas	16
III.2.1. Alternativas existentes	17
III.2.2. Análisis de la alternativa elegida	18
III.3. La ordenación propuesta	19
III.3.1. Justificación de la ordenación propuesta	20
III.3.2. Mejora del bienestar de la población y cumplimiento de los fines urbanísticos	20
III.4. Adecuación a los principios generales de ordenación urbanística	21
III.5. Adecuación a los criterios de ordenación de los artículos 76 a 80 RGL.	22
III.5.1. Adecuación a los criterios de ordenación general	22
III.5.2. Adecuación a los criterios de ordenación detallada	22
III.5.3. Criterios específicos de sostenibilidad y ordenación del espacio verde urbano	22
III.6. Adecuación del modelo de ordenación del planeamiento	23
III.6.1. Justificación de la adecuación a la ordenación estructural del PGOU de Granada	23
III.6.2. Justificación del mantenimiento de la población en el ámbito	27
III.7. Incidencia de las determinaciones en la ordenación Territorial	28
IV. MEMORIA ECONÓMICA	29
IV.1. Contenidos de la memoria económica	29
IV.2. Evaluación económica de la promoción prevista	29
IV.3. Sostenibilidad económica respecto del impacto en la Hacienda Pública	30
IV.4. Memoria de viabilidad económica	31
B. NORMATIVA	33
I. Criterios de la nueva normativa urbanística	33
II. Nuevo articulado Resultante	33
C. CARTOGRAFÍA	35
D. ANEXOS	36

EXPT 26503/2022 - Innovación de PGOU para cambio de calificación en calle Santa Luisa de Marillac 15 – Página 3

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



Pag. 4 de 81



MEMORIA

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I.1. Análisis de la situación actual

Las parcelas objeto de la innovación están situadas en la calle Santa Luisa de Marillac 15, 18008 (Granada). Se adjuntan planos de situación en el término municipal y plano catastral del ámbito, así como fichas catastrales y plano topográfico georreferenciado actualizado.

Las parcelas afectadas responden a las referencias catastrales siguientes:

7932708VG4173B0001TE

7932707VG4173B0001LE

Se trata, como se describe a continuación, de dos parcelas contiguas donde, a raíz de la evolución de la situación urbanística de su entorno, se ha visto dificultado en extremo su adecuado aprovechamiento, lo que ha conllevado un largo periodo de imposibilidad de edificar conforme a lo previsto en el planeamiento urbanístico.



Figura 1: Imagen actual conforme a la información catastral vigente.



I.1.1. Antecedentes

En desarrollo de lo indicado anteriormente, se relacionan a continuación una serie de antecedentes que motivan el actual procedimiento de innovación propuesto para la modificación de la ordenación pormenorizada del PGOU de Granada.

El estado de las referidas parcelas deviene de desarrollos de los instrumentos de planeamiento que se relacionan a continuación:

- 1985 - PGOU DE GRANADA
- 1988 - LICENCIA DE OBRAS solicitada y concedida bajo el número de expediente 1291/88, para la ejecución de cuatro viviendas unifamiliares adosadas sobre el solar.
- 1990 - ESTUDIO DE DETALLE del solar y propuesta de segregación realizados por el Arquitecto Eduardo Ortiz, aprobado definitivamente el 27 Abril 1.990 y publicado en el B.O.P. 80 de 11 de abril 1991. (Expediente 2792/88)
- 2001 - PGOU DE GRANADA.
- 2003 - NOTIFICACIÓN DE OBLIGACIÓN DE EDIFICAR según publicación hecha en el B.O.P. 172 de 29 de julio 2003. Expediente 1199 / 03.
- 2004 - PLAN ESPECIAL EN A.R. 4.03 AVDA. CIRCUNVALACIÓN aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Granada en sesión celebrada el 30 de abril 2004, que afecta directamente al solar objeto del presente informe –por ser limítrofe al mismo– a lo largo de todo su lindero este (de 35,60 metros de longitud aproximada) con el Área de Reforma (A.R.) 4.03.
- 2007 - INCLUSIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES. Expediente 7898/2007.

Se adjunta, como Anexo 1, el informe del 15 de julio 2008 redactado por la arquitecta Silvia Fuentes Sánchez, que describe la situación de las parcelas especialmente a partir de la aprobación del Plan Especial en A.R. 4.03 Avda. Circunvalación (abril 2004).

La situación actual de las parcelas permanece invariable desde entonces, pues la construcción del edificio de viviendas colindante, y la eliminación en consecuencia del vial vinculante existente en el planeamiento de 1985 y de 2001 que daba fachada a las parcelas, supone la imposibilidad de accesos desde la vía pública a una de las parcelas y, la otra, solo dispone de acceso por el Callejón de las Monjas (C/ Santa Luisa de Marillac), que no cuenta con la dimensión necesaria para ser considerado vial de acceso rodado, al tener solo 2,65 metros de ancho.

Los citados antecedentes han de tomarse en consideración a los meros efectos de reflejar la problemática que el efectivo aprovechamiento de la finca ha tenido, viendo sus condiciones urbanísticas previstas alteradas de tal forma que las graves dificultades para consolidar su aprovechamiento efectivo derivan, para su resolución, en el actual planteamiento en esta innovación de modificar la tipología edificatoria inicialmente prevista, en respuesta a la necesaria adecuación a las condiciones urbanísticas vigentes del entorno y dando, además, respuesta coherente a la volumetría y estructura urbana del entorno.



I.1.2. Análisis de la malla urbana

La estructura de la malla urbana del ámbito y su entorno es una de las determinaciones de partida a la hora de poder establecer una ordenación coherente con la ciudad existente. De este modo, se compara a continuación la estructura de la malla urbana prevista originalmente en el planeamiento con la específica situación actual que provoca la necesidad de cambio. Para la descripción de la misma, se utilizan los conceptos de referencia dispuestos en el artículo 78.2.c) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, atendiendo específicamente a aquellos aspectos que resultan de interés en la presente innovación.

a. La malla urbana prevista en el PGOU 2001

Las condiciones de contorno de las parcelas objeto de la actual innovación se caracterizaban en la ordenación urbanística prevista por los siguientes elementos:

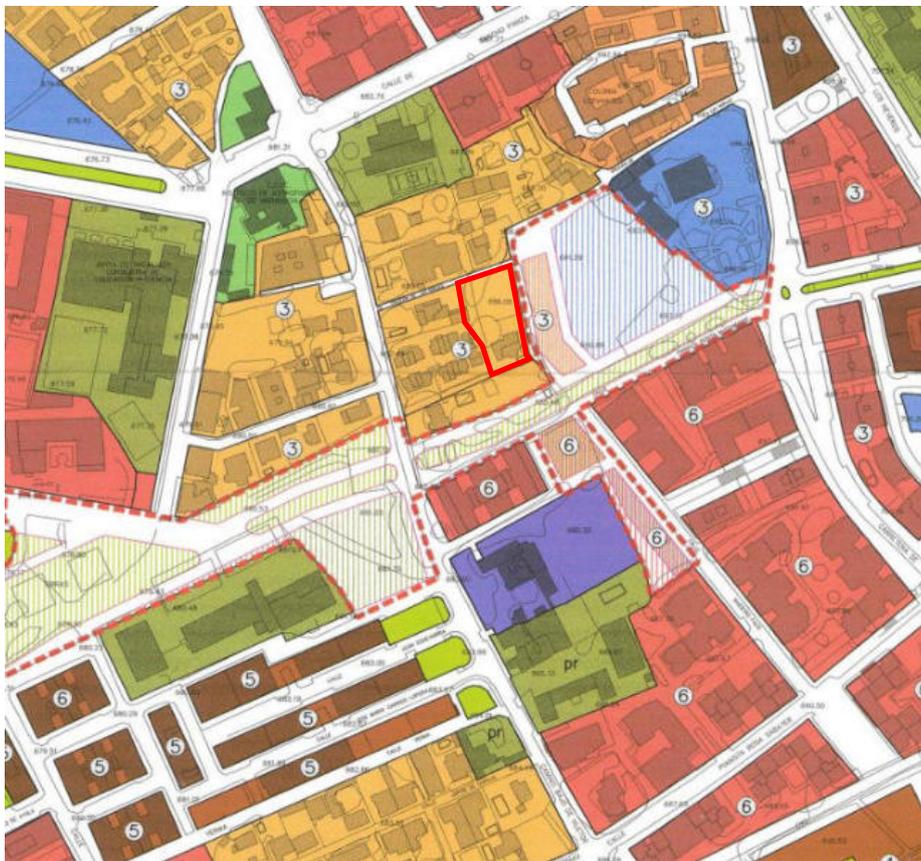


Figura 2: Imagen de la ordenación pormenorizada prevista en el PGOU 2001. En color rojo se marca superpuesta la zona objeto de innovación.



1º. Trazado y características de la red viaria

Las parcelas objeto de la innovación tenían en el PGOU vigente la previsión de verse enmarcadas en dos de sus lados con un viario urbano. Por un lado, al norte de las mismas dan fachada al Callejón de las Monjas (con una sección y características más propias de la circulación peatonal), y al Este, existía la previsión del desarrollo de una segunda fachada, que debía ser la principal de acceso rodado, por su extensión longitudinal y mayor sección prevista a la del citado Callejón de las Monjas lateral.

2º. Alineaciones, dotaciones de espacios libres, zonas verdes y equipamientos

En línea con lo indicado, la previsión del planeamiento era la disposición de dos alineaciones sobre el referido Callejón de las Monjas, que mantenía su reducida sección, y la prevista calle de nueva apertura, que finalmente no se ha consolidado como se describe más adelante.

No existían previsiones de otro tipo de dotaciones ni de espacios libres, zonas verdes ni equipamientos.

3º. Parcelas destinadas a movilidad

No existían previsiones de este tipo de parcelas.

4º. Características de las infraestructuras y servicios técnicos existentes

Las parcelas se integraban –conforme a la ordenación prevista– en torno a dos viales, uno preexistente y otro pendiente de apertura en su momento, resultado del desarrollo del Área de Reforma AR-4.03 Avda. Circunvalación donde, conforme a las características de consolidación de todo el entorno, los servicios urbanísticos e infraestructuras debían ser las habituales y necesarias para su normal edificación posterior.

5º. Resto del parcelario. Usos pormenorizados y condiciones de edificación

El parcelario objeto de innovación tiene previsto en el planeamiento el uso Residencial Unifamiliar con la calificación de Residencial Unifamiliar Aislada que, conforme a las determinaciones del PGOU en los artículos correspondientes al Capítulo undécimo del Título VI, artículos 7.11.1 hasta 7.11.12, de forma resumida presenta las siguientes condiciones de edificación:

- Condiciones particulares de parcelación. La parcela mínima se caracteriza en función de la superficie mínima de 250 m² y de la longitud del lindero frontal de 10 metros.
- Alineación a vial o espacio público. Será en ausencia de otra determinación gráfica, de 3 metros a la alineación exterior, permitiéndose adosarse de forma pareada a lindero lateral mediante compromiso notarial.
- Ocupación de parcela. La ocupación máxima será de un 30%.
- Ocupación bajo rasante. La ocupación no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

EXPT 26503/2022 - Innovación de PGOU para cambio de calificación en calle Santa Luisa de Marillac 15 – Página 7

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



Pag. 8 de 81



- Altura y número de plantas. El número de plantas previsto es de 3 en esta manzana, que se corresponde con una altura métrica de 11,20 metros.
- Edificabilidad máxima. Para las zonas de 3 plantas, una edificabilidad de 0,90 m²/m²s.

b. La malla urbana resultante actualmente

Tomando como partida lo anterior, las alteraciones existentes en la malla urbana con respecto a las previsiones del planeamiento vienen derivadas tanto de la situación física concreta del entorno como, especialmente, del desarrollo y ordenación pormenorizada de la citada AR-4.03 Avda. Circunvalación.



Figura 3: Ortofoto del ámbito y entorno de estudio de la innovación. En color rojo se marca superpuesta la zona objeto de innovación.

Se pueden sintetizar y describir conforme a la siguiente situación:

1º. Trazado y características de la red viaria

La red viaria actual se ha visto modificada por el desarrollo del sector colindante, de forma que –como se puede observar en la fotografía aérea– las parcelas han quedado



sin fachada al este y, por tanto, únicamente con el posible acceso desde la fachada norte, Callejón de las Monjas.

2º. Alineaciones dotaciones de espacios libres, zonas verdes y equipamientos

En línea con lo anteriormente expuesto, desaparece la alineación a vial en el lindero este, además de que, como resultado, la única alineación de las parcelas se obtiene hacia una zona donde su anchura no es suficiente para un adecuado acceso.

3º. Parcelas destinadas a movilidad

No existían previsiones de este tipo de parcelas.

4º. Características de las infraestructuras y servicios técnicos existentes

Necesariamente las acometidas y servicios deberán ser accesibles en la fachada disponible hacia el Callejón de las Monjas, sin que ya sea posible la dotación de acometidas o servicios en el lindero este.

5º. Resto del parcelario. Usos pormenorizados y condiciones de edificación

El resultado con la ordenación consolidada es el de una parcela de 1.910,42 m² de suelo y uso residencial unifamiliar aislada, a la que únicamente se puede acceder por la fachada norte, de 35 metros de longitud, con lo que las condiciones de edificación y aprovechamiento se ven gravemente mermadas.

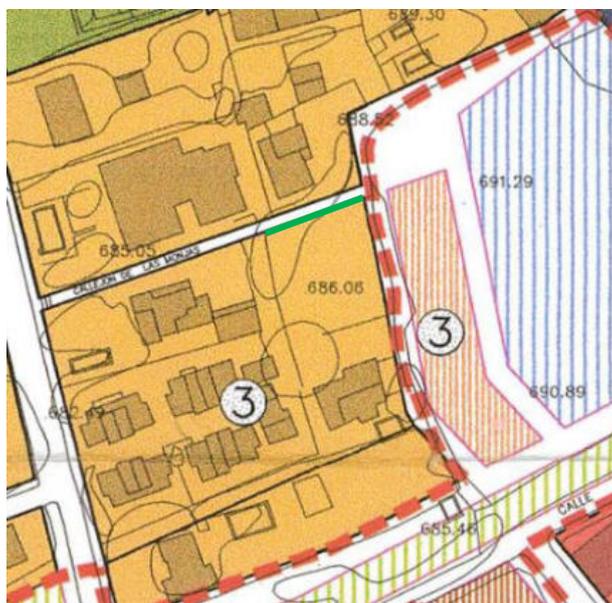


Figura 4: Marcado en verde la alineación que se mantiene.



I.1.3. Análisis de la ordenación territorial y urbanística

En cuanto a la ordenación territorial y urbanística vigente, se señalan a continuación los principales parámetros y elementos de la ordenación urbanística de Granada que tienen incidencia en el ámbito.

a. Planificación Territorial

Ni el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada, ni el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tiene una incidencia a considerar desde el punto de vista de la afección a la ordenación urbanística del ámbito, toda vez que nos encontramos en una zona de suelo urbano, consolidada su trama viaria general y sin que ningún uso o sistema tenga efectos sobre la planificación territorial.

En todo caso, respecto a las determinaciones territoriales, es preciso hacer mención a lo dispuesto en el apartado 60.3 del POTA, que con carácter de Directriz establece:

[60] Calidad Ambiental en el Medio Urbano

La calidad del medio ambiente urbano es un reflejo directo de las condiciones en las que se gestionan los ciclos de materiales y del modo en que consume la energía. Por ello, el planeamiento urbanístico tendrá en cuenta este enfoque integrador a la hora de abordar la mejora de la calidad ambiental de la ciudad, en especial en lo que se refiere a las siguientes cuestiones:

1. [...]

2. [...]

3. Mejora del entorno ambiental y paisajístico

a) El planeamiento territorial y urbanístico **deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno**, como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión.

b) En este sentido, **identificará y cualificará aquellos elementos característicos del paisaje urbano**, tanto escenas concretas como hitos paisajísticos que ayuden a su interpretación.

c) Asimismo, **identificará corredores visuales de importancia, especialmente aquellos que se vinculan con las vías de acceso al núcleo urbano y la periferia**, desarrollando programas de actuación tendentes al mantenimiento de su estado de limpieza y cuidado.

d) El planeamiento territorial y urbanístico **pondrá especial cuidado en el tratamiento paisajístico de infraestructuras**, nuevos polígonos industriales y recalificación de los existentes, minimizando sus efectos sobre la calidad de los paisajes urbanos.

e) El planeamiento territorial y urbanístico **deberá definir y delimitar el espacio agrario**, asumiéndolo como un valor actual y potencial, limitando el sellado de los suelos fértiles, y garantizando su articulación territorial.

En relación a lo indicado, se integra en el análisis paisajístico, y se recogen las correspondientes conclusiones en el presente documento de innovación para que sean tenidas en cuenta en el desarrollo final de la actuación.



b. Planificación Urbanística

En relación a la planificación urbanística vigente, los principales parámetros a considerar serán, más allá de los propios de la ordenación pormenorizada objeto de modificación, aquellos parámetros estructurantes definitorios de la zona, de forma que se compruebe que no se afecta a los mismos.

1º. Sistemas Generales

La estructura de sistemas generales en el entorno de la actuación está formada por los elementos recogidos en el Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (AP-PGOU) que, en la escala de trabajo objeto de la intervención, no se ven alterados.



Figura 5: Imagen parcial del Plano de Sistemas Generales del Documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA. En color rojo se marca superpuesta la zona objeto de innovación.

2º. Usos globales, edificabilidades y densidades de la zona homogénea

La modificación se encuentra en una zona homogénea definida por la AP-PGOU que se caracteriza por:

Uso Global:	Residencial
Densidad Máxima:	75 viv/ha
Edificabilidad Máxima:	1,00 m ² t/m ² s



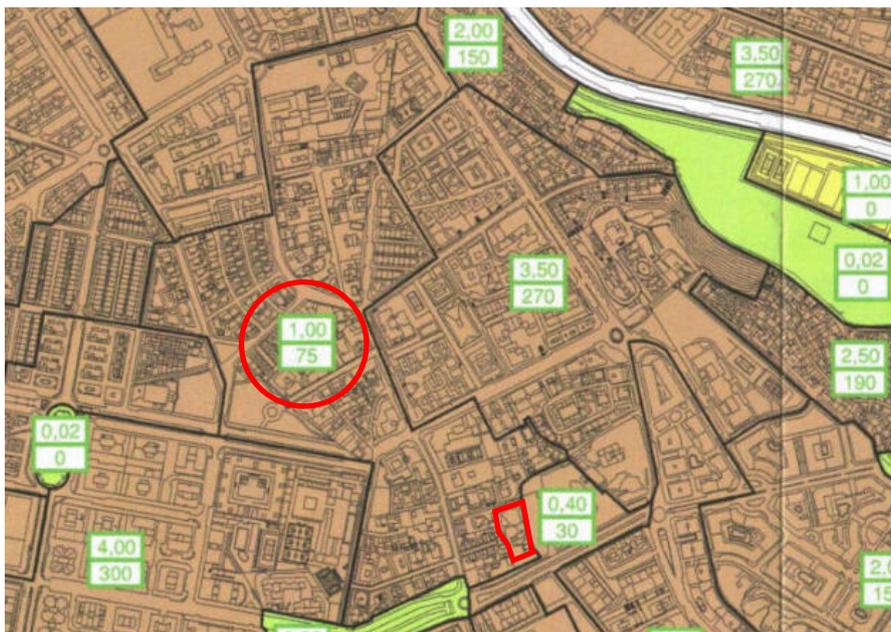


Figura 6: Imagen parcial del Plano de Usos, Densidades y Edificabilidades Globales del Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Granada a la LOUA. En color rojo se marca superpuesta la zona objeto de innovación y el rótulo de parámetros máximos de las áreas homogéneas.

I.1.4. Afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial

En la tramitación del Avance, aprobado con fecha 31 de marzo 2023 con el número de expediente municipal 26503/2022, se aportaban el Documento Ambiental Estratégico y el Documento para consulta sobre valoración de impacto en la salud. Ambos han sido evaluados favorablemente por el organismo autonómico, determinándose por este que no hay afecciones a la salud y emitiendo informe favorable en todos sus puntos al estudio de Evaluación Ambiental Estratégico con fecha 21 de septiembre 2023.

En este último informe se recoge, no obstante, el siguiente condicionado; al que se dará cumplimiento en la siguiente fase de aprobación:

- a. Obtención del informe del organismo de cuenca, referido a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, condición que, tratándose de suelo urbano consolidado, no constituirá obstáculo en la aprobación.
- b. Es preceptiva la obtención del informe favorable del organismo de urbanismo autonómico que se recabará igualmente en la siguiente fase de aprobación.
- c. Se establece el compromiso de la vegetación necesaria para evitar el efecto “isla de calor” donde, como ya se observa en las opciones estudiadas al proponerse la liberación de espacios libres interiores de la parcela en un 50% de su superficie neta, está prevista la implantación de especies de porte mediano y arbustivo que permitan un ajardinamiento adecuado a las características de nuestro clima y a las específicas de los distintos ámbitos de la ordenación resultante. Nótese en la información de foto aérea aportada la vegetación existente en las parcelas colindantes que proporciona sombra extensa en todo el ámbito del callejón a ampliar.

EXPTE 26503/2022 - Innovación de PGOU para cambio de calificación en calle Santa Luisa de Marillac 15 – Página 12

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



En cualquier caso, la innovación propuesta no modifica ninguno de los parámetros que pudieran afectar a legislación y planificación, ni sectorial ni territorial aludida en el art. 85.1.a.1º del RGLISTA, al no plantear cambios sobre las determinaciones anteriormente establecidas por el plan vigente susceptibles de incidencia en dichos campos; como se detalla en el Documento Ambiental Estratégico ya evaluado.

I.1.5. Afecciones derivadas de la legislación y planificación territorial

En base a lo expuesto, no se dan condiciones limitantes ni otras afecciones derivadas de legislación o planificación territorial, más allá de los aspectos urbanísticos señalados y lo relativo al POTA en cuanto a Directrices del apartado 60.

I.2. Problemas detectados

Como se puede deducir del análisis realizado, la problemática que motiva la presente modificación de la ordenación urbanística pormenorizada del PGOU 2001 es la necesaria adaptación de las condiciones urbanística al resultado derivado de la consolidación de la malla urbana actual, que ha provocado tales cambios en el perímetro directo de las parcelas, que es necesaria su reconfiguración, tanto en relación a las condiciones de edificación relativas a la tipología como, además de ello, otras relativas a la mejora de la integración volumétrica de la nueva tipología a implantar.

Por tanto, la innovación requiere específicamente:

- Resolver la implantación de una tipología edificatoria acorde a la nueva situación de un solo acceso a viario público.
- Resolver la implantación de una volumetría y tipología edificatoria acorde a las condiciones del entorno y la topografía.

I.2.1. Condiciones sobrevenidas de ordenación urbanística

Frente a la situación de la tipología edificatoria originalmente prevista en el área, que requiere de disponer de amplia fachada para la correspondiente parcelación, la nueva ordenación propuesta aporta la solución a esta situación mediante la implantación de una tipología que resulte viable en la actual disposición urbanística de un solo acceso.

I.2.2. Condiciones de acceso y alineaciones

Como se ha explicado a lo largo de la información urbanística, el único acceso a las parcelas se produce en una zona donde el sistema viario es realmente exiguo. En consecuencia con ello, para resolver esta problemática resulta necesaria la intervención sobre el vial existente al objeto de alcanzar una sección mínima de 6 metros; conforme a las determinaciones del artículo 6.1.22 del PGOU, que remite a las condiciones generales para la redacción de proyectos de urbanización.

I.2.3. Condiciones volumétricas del entorno

El siguiente factor a considerar a la hora de dar respuesta a las condiciones de contorno es la resolución de la volumetría y altura de la edificación, en tanto la diferencia de altura



de las edificaciones del entorno y, especialmente, la del lindero este, que establecen unas condiciones de contorno a las que se debe dar respuesta para una adecuada integración urbana.

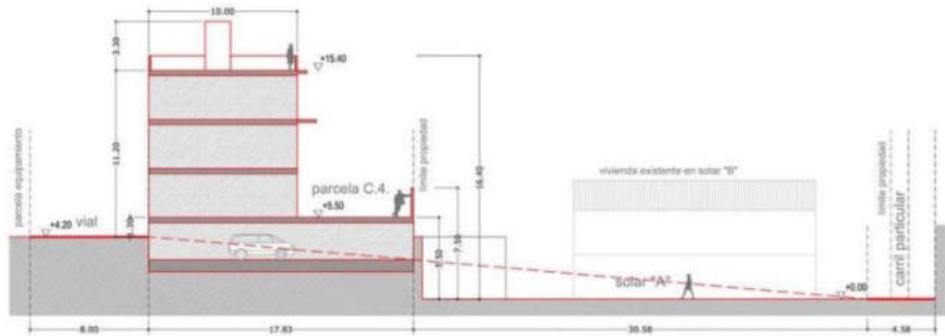


Figura 7: Sección transversal de la parcela en estudio en referencia a la edificación colindante.

Según lo anterior, la edificación directamente al este de las parcelas configura un elemento que, tanto por su cota de partida en planta baja como por la propia disposición de la topografía descendente, ha producido un lindero hacia la parcela con un muro ciego de unos 5 metros de altura, lo que acentúa la diferencia de cota y produce un desajuste de la volumetría en la zona que se debe tratar y resolver adecuadamente.



II. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

II.1. Fomento de la Participación Ciudadana

II.1.1. Actuaciones

El acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de marzo de 2023 –en el que resulta aprobado el “Avance a la innovación del PGOU para el cambio de calificación en C/ Santa Luisa de Marillac, nº 15”–, siguiendo las determinaciones marcadas por el art. 77.2 de la LISTA y el art. 100 del RGLISTA –donde se regula que “la consulta pública será preceptiva para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance”–, establece en su punto tercero:

Someter el mencionado documento de avance del instrumento de ordenación urbanística a un trámite de consulta pública, por el plazo de VEINTE DÍAS HÁBILES, mediante su publicación en el portal web de este Ayuntamiento, para recabar la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

En cumplimiento de dicha determinación, en el documento de notificación de dicho acuerdo se indica en su párrafo final:

Lo que participo a Vd., para su conocimiento y efectos, significándole que el documento aprobado inicialmente se somete a consulta pública para alegaciones, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por plazo de 20 días, contados a partir del día siguiente al recibí de la presente notificación. Durante dicho plazo se podrán formular las alegaciones que estimen pertinentes, encontrándose el documento de manifiesto en la página web y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Granada.

II.1.2. Resultado

Desarrolladas las acciones reflejadas en el punto precedente y durante el plazo establecido, no se produjo ninguna alegación al expediente.

II.2. Resultado de la Información Pública

Se incorporará, al documento final, el resultado del proceso de información pública a desarrollar tras la aprobación inicial del expediente.



III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

III.1. Conveniencia y oportunidad

Como consecuencia de los antecedentes expuestos, la construcción del edificio de viviendas colindante y la eliminación del vial vinculante existente en el planeamiento de 1985 y de 2001 que daba fachada a las parcelas, se genera una situación de imposibilidad de construcción de ambas propiedades por dos motivos básicos:

- Una de ellas queda totalmente privada de accesos desde la vía pública.
- La otra tiene acceso por el Callejón de las Monjas, C/ Santa Luisa Marillac, que no cuenta con la dimensión necesaria para ser considerada vial de acceso rodado, pues tiene 2,65 metros de anchura.

En esta situación, y obviando el daño patrimonial sufrido por la propiedad de las parcelas objeto del presente documento de innovación al suprimirse el vial al que daban fachada, se hace necesaria la redacción del presente documento de innovación para habilitar la posibilidad de acceso a este suelo urbano consolidado a todos los efectos, si bien este exige una modificación en la calificación de las parcelas –actualmente de vivienda unifamiliar aislada– por la de vivienda plurifamiliar en bloque abierto, toda vez que resulta imposible la construcción de viviendas unifamiliares aisladas ante la ausencia de accesos viables para ello; lo que justifica la conveniencia y oportunidad de la tramitación del referido documento.

A continuación se describen los diferentes aspectos tenidos en consideración a la hora de establecer la nueva ordenación del ámbito, atendiendo a la mejora de la calidad urbana, la mejor integración de la edificación en la trama urbana y la adecuación de la actuación al marco regulatorio del planeamiento urbanístico y la legislación de aplicación.

III.2. Estudio de alternativas

La solución planteada pasa por una ampliación del único vial público al que da frente una de las parcelas, el mencionado Callejón de las Monjas (actualmente C/ Santa Luisa de Marillac), que pasará de un ancho de 2,65 a 6 metros, posibilitando así el normal acceso rodado a las parcelas, y en cuya fachada retranqueada se organizarán tanto el acceso de vehículos al garaje semienterrado común como el acceso peatonal –a través de los espacios libres ajardinados resultantes– a los espacios de comunicación verticales y horizontales de la edificación en bloque aislado de tres plantas.

La solución planteada permitirá liberar hasta 50% de la superficie de la parcela neta resultante, una vez urbanizado y cedido el vial, permitiendo un mayor equilibrio entre espacios libres privados ajardinados y edificación, al contrario de lo que ocurre en la parcela cuyo desarrollo posibilitó el plan especial causante de esta situación, y que colmató con la edificación su parcela con total ausencia de espacios verdes, sometiendo al área a una congestión que se puede apreciar en la documentación fotográfica adjunta; y que incide de forma especialmente negativa en las condiciones actuales de las parcelas que pretenden ser rehabilitadas mediante la presente innovación.

La pieza resultante de la ordenación propuesta, con sus obligados retranqueos de la mitad de la altura, tanto a linderos como al eje a vía pública que le dará acceso, supondrá



una mejora sustancial de la calidad urbana de un entorno ahora muy deteriorado; como se puede apreciar en las alternativas propuestas que se describen a continuación.

Se adjuntan los planos 3, 4 y 5 como fichas descriptivas de las diferentes opciones que se proponen. Se considera importante la aportación de esta imagen urbana ligada a la tipología a utilizar, si bien en el presente documento se incluyen solo a título informativo –y en ningún caso vinculante–, pues será en su momento el correspondiente proyecto de arquitectura el que conformara tanto la edificación y sus características, como los espacios libres públicos y privados.

III.2.1. Alternativas existentes

a. Opción 1 (Alternativa de No actuación)

Se denomina así a la situación actual en la que, como se ha expuesto anteriormente, las dos parcelas afectadas resultan no edificables al carecer una de ellas de acceso de vehículos desde vía pública, y disponer la otra de acceso desde un callejón, actual C/ Santa Luisa de Marillac, con una anchura de 2,65 metros.

Se resumen a continuación las condiciones actuales de la ordenación en el ámbito:

- Calificación: Residencial Unifamiliar Aislada.
- Parcela mínima: superficie mínima 250 m².
- Edificabilidad máxima: 0,90 m²/m²s.
- Nº plantas: 3 plantas.
- Altura máxima: para 3 plantas, 11,2 m.
- Ocupación sobre rasante: 30%.
- Ocupación bajo rasante: coincidiendo con perímetro construido sobre rasante.

Se evidencia, en esta opción, de que la ordenanza actual de las parcelas de vivienda unifamiliar aislada, con fachada mínima requerida de 10 metros y superficie de parcela mínima de 250 m², supone la imposibilidad de edificación de ambas parcelas.

En concreto, con el planeamiento vigente a fecha de hoy no es posible edificar por los siguientes motivos:

- a. El Callejón de las Monjas, 2,65 metros de ancho medio aproximado, principal y única vía pública de acceso al solar “A” y a otra finca vecina, no cumple la sección mínima establecida en el art. 1.3.1.c de la red viaria del PGOU vigente.
- b. Así mismo, el vial existente incumple el ancho mínimo de 3,5 metros previsto para los viales de aproximación a los edificios según NBE-CPI96, normativa vigente en la fecha de redacción de los planes urbanísticos que afectan al solar y, según el apartado 1.1 del DB SI-5 (Seguridad contra incendios) “Intervención de los bomberos” del Código Técnico de la Edificación.
- c. Sólo una de las parcelas que se pudiera materializar sobre el solar dispondría de lindero frontal a la vía pública, pues la otra quedaría con acceso desde el carril privado.



Con la adopción de esta alternativa continuaría sin poder culminarse el desarrollo urbanístico en el ámbito objeto de estudio, y sin cumplirse por tanto las previsiones de desarrollo del PGOU establecido para estas parcelas.

b. Opción 2

Se estudia la viabilidad en base a la ampliación, mediante cesión urbanizada y gratuita al Ayuntamiento, del vial denominado C/ Santa Luisa de Marillac, hasta un ancho de 6 metros en todo el frente de las parcelas, lo cual permitirá el acceso y maniobra de los vehículos para el acceso a garajes en semisótano, así como resolver de forma compatible el acceso peatonal.

En esta opción se plantean 4 plantas de altura y 1,5 m²/m² de edificabilidad, con las condiciones de ordenación de vivienda plurifamiliar en bloque abierto y retranqueos de la mitad de la altura a linderos y a eje del vial de acceso, según exige dicha calificación, con una ocupación máxima del 50%.

c. Opción 3

Manteniendo la ampliación del vial a 6 metros, y en las mismas condiciones de la Opción 2, se plantea igualmente la calificación de vivienda plurifamiliar en bloque abierto, pero en este caso manteniendo la edificabilidad de partida de las parcelas, de 0,9 m²/m² y la altura de tres plantas.

Esta alternativa no altera las condiciones actuales de derecho de las parcelas, y por tanto no da lugar a considerar cesiones obligatorias de sistemas generales y locales, al no haber incremento de aprovechamiento ni de alturas y manteniéndose la densidad máxima de viviendas del sector.

La implantación del bloque abierto retranqueado proporciona unos espacios verdes privados que mejoran notablemente la calidad ambiental del entorno, que se encuentra en los linderos NE y SO constituido por promociones de vivienda que han dejado reducidos estos espacios libres con vegetación a la mínima expresión.

III.2.2. Análisis de la alternativa elegida

En relación con la Opción 1, y como se ha analizado, se deriva de la ordenación vigente y de la situación actual de las parcelas una situación de inviabilidad para el desarrollo urbano de los terrenos, dado que las parcelas edificables no cuentan con acceso. Por consiguiente, tanto desde un punto de vista técnico como social, esta alternativa es la más inviable; además de que supone, a efectos de planificación urbanística, que no se pueda materializar el uso urbano previsto en el planeamiento general vigente.

En la comparativa entre las opciones 2 y 3, destacar en primer lugar que ambas van orientadas a una propuesta de innovación con la finalidad de dar solución a la problemática existente en las parcelas objeto de estudio con la situación actual. Ambas propuestas resuelven dicha problemática de viabilidad, tanto desde el punto de vista técnico como social, que la Opción 1 no consigue.

En la Opción 2 se plantean edificaciones de 4 plantas y un incremento de la edificabilidad respecto a la vigente, pasando del 0,9 m²/m² actual a 1,5 m²/m², mientras que la Opción 3 no se alteran las condiciones actuales de la ordenación –ni la edificabilidad ni



la altura de la edificación—, evitando con ello llevar a cabo modificaciones en los parámetros urbanísticos respecto al PGOU vigente; y, con ello, modificaciones en la ordenación estructural que pudieran hacer más compleja la tramitación del instrumento.

La nueva ordenación, por su dimensión física, no tiene incidencia negativa significativa en el bienestar de la población, estando fundada en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. Al contrario, se identifica una afección positiva considerable sobre la población, en cuanto se garantiza el acceso a las futuras viviendas a la población residente, dotándolas de accesibilidad y habitabilidad; además de incorporar un nuevo sistema de espacios verdes que mejore su bienestar.

En consecuencia con lo analizado, se determina la Opción 3 como la más favorable para su ejecución, en base a la cual se desarrolla la presente propuesta de Innovación del PGOU de Granada.

III.3. La ordenación propuesta

La innovación de la ordenación propuesta se concreta en los siguientes aspectos y parámetros:

- Modificación de la calificación Unifamiliar Aislada por la nueva calificación “Bloque Abierto Marillac”, basada en la calificación de Bloque Abierto del PGOU de Granada, y limitando su ocupación en todos los casos al 50%, su altura a 3 plantas sobre rasante, manteniendo la edificabilidad existente primitiva, y limitando el número máximo de viviendas a implantar a 17.
- Ajuste de la alineación a la calle Santa Luisa de Marillac (Callejón de Las Monjas), hasta una anchura de 6 metros. Disposición de vegetación y/o arbolado de alineación en el vial resultante.

En los siguientes apartados se desarrolla la justificación y adecuación de la solución planteada a las determinaciones de aplicación, detallando la solución adoptada y que, como resultado, se concreta en la planimetría y normativa urbanística propuestas, donde se recogen la totalidad de determinaciones gráficas y de ordenación pormenorizada de la innovación.

La modificación por tanto tiene como resultantes los siguientes parámetros de la ordenación pormenorizada:

Resumen de parámetros urbanísticos de la Innovación

Superficie bruta 1910,42 m² suelo

Condiciones originales de aplicación

Calificación:	Residencial Unifamiliar Aislada
Superficie	1910,42 m ² suelo
Coef. Edificabilidad	0,9 m ² t / m ² s
Edificabilidad Total	1.719,38 m ² techo



Condiciones resultantes de aplicación

Calificación: Residencial Bloque Abierto "Marillac"

Superficie 1814,19 m² suelo

Coef. Edificabilidad 0,94774 m²t / m²s

Edificabilidad Total 1.719,38 m² techo

Calificación: Viario público

Superficie 96,23 m² suelo

III.3.1. Justificación de la ordenación propuesta

La alternativa planteada resuelve la posibilidad de edificar en las dos parcelas que, a causa del desarrollo urbanístico colindante, quedan sin las condiciones adecuadas de fachada para consolidar las determinaciones urbanísticas previstas en el PGOU.

De este modo, mediante el cambio de tipología edificatoria, pasando de unifamiliar aislada a plurifamiliar en bloque abierto "Marillac", se da solución a la ordenación de la zona manteniendo la edificabilidad originalmente prevista por el planeamiento y adoptando un modelo edificatorio que se integra perfectamente en el entorno edificado.

Tal y como se ha descrito en la memoria y se puede observar en la planimetría, la solución planteada de una edificación con semisótano y tres plantas sobre rasante en bloque abierto lineal, aporta una adecuada inserción en la trama urbana –tanto desde el punto de vista del uso, como de la volumetría y las características ambientales y urbanas de la zona–, de forma que resuelve las diferencias de cota provocadas en el entorno y sirve de razonable transición entre la edificación lineal de mayor altura situada al este de las parcelas y las edificaciones unifamiliares del resto del entorno.

- Analizada desde los parámetros urbanísticos, la modificación mantiene la edificabilidad previa, así como el uso residencial y el número de plantas.
- Atendiendo a la volumetría de la edificación, se trata de una edificación que, por su propio carácter lineal y aislado en la parcela, presenta una integración óptima en su entorno.
- Desde el punto de vista de su inserción urbana y la percepción de la actuación, se refuerza la presencia de vegetación urbana, además de complementarse con las condiciones de permeabilidad del suelo del interior de la parcela.

III.3.2. Mejora del bienestar de la población y cumplimiento de los fines urbanísticos

La propuesta de ordenación aporta una ordenación que permite solucionar una situación que actualmente había derivado en una zona prácticamente inedificable y deprimida respecto de la cota del viario y edificaciones circundantes.



En este sentido, la falta de viabilidad de la actividad urbanística conforme a la ordenación vigente provoca una problemática de abandono y falta de actividad urbana en la zona, pernicioso para la población del entorno, además de que –como se ha indicado– no permite una de las principales finalidades de la actividad urbanística como es la consecución de sus propias previsiones.

Mediante la innovación propuesta, que aporta la necesaria viabilidad urbanística a la zona:

- Se mejora el bienestar de la población, evitando la presencia de un vacío urbano en fase de degradación, aportando además una mejora en el sistema viario; tanto en sección como en condiciones ambientales respecto a su tratamiento vegetal.
- Se da mejor cumplimiento a los fines de la actividad urbanística, aportando una ordenación que aporta viabilidad urbanística, volumétrica y de uso adecuada para la consecución de la edificación en estas dos parcelas; que, de otro modo, no presentaban condiciones viables para su edificación.

Es en base a los anteriores aspectos que la innovación propuesta cumple las específicas reglas particulares de las innovaciones, conforme a lo establecido en el artículo 119 del Decreto 550/2022.

III.4. Adecuación a los principios generales de ordenación urbanística

Expuesta la conveniencia y oportunidad de redacción del instrumento propuesto y las diferentes alternativas de ordenación valoradas, se completa la memoria de ordenación confirmando que la innovación se ajusta a los principios generales de ordenación establecidos en el referido artículo 4. Esto es:

- a. Viabilidad social: al estar dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible –según los argumentos anteriormente expuestos al analizar las propuestas–, para permitir que se cumpla la función social del suelo.
- b. Viabilidad ambiental y paisajística: al perseguir el respeto por el medioambiente y garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para favorecer la adaptación al cambio climático, evitando el efecto “isla de calor”.
- c. Ocupación sostenible del suelo: al promover el modelo de ciudad compacta, así como fomentar la regeneración urbana haciendo posible su desarrollo.
- d. Utilización racional de los recursos naturales y la eficiencia energética: al ser compatible con la gestión sostenible de dichos recursos e introduciendo criterios de eficiencia energética y de gestión adecuada de residuos.
- e. Resiliencia: la propuesta de innovación persigue la reinserción en la trama urbana de suelos inhabilitados en sus derechos por actuaciones precedentes, al objeto de integrar el desarrollo del ámbito en su entorno inmediato.
- f. Viabilidad económica: como se expondrá en el apartado de memoria económica desarrollada a continuación.
- g. Gobernanza en la toma de decisiones: al fomentar la cooperación entre la Administración Pública y los diferentes actores de la sociedad civil y el sector privado con transparencia y datos abiertos.

EXPTE 26503/2022 - Innovación de PGOU para cambio de calificación en calle Santa Luisa de Marillac 15 – Página 21

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



Pag. 22 de 81



III.5. Adecuación a los criterios de ordenación de los artículos 76 a 80 RGL

III.5.1. Adecuación a los criterios de ordenación general

Como previamente se ha desarrollado, la propuesta de innovación que se presenta mantiene todos los parámetros urbanísticos vigentes salvo la calificación del uso de las parcelas, que pasan de vivienda unifamiliar aislada (por imposibilidad de desarrollo de dicha tipología, como se ha argumentado) a plurifamiliar en bloque abierto, incrementando con ello ligeramente el número de viviendas, pero manteniendo la edificabilidad otorgada por el PGOU de aplicación.

Del mismo modo, y como consecuencia de las escasas modificaciones de la innovación propuesta, la nueva ordenación planteada no establece modificación alguna en la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación (art. 76 del RGLISTA), ni en las determinaciones que complementan el modelo general de ordenación (art. 77 del RGLISTA).

III.5.2. Adecuación a los criterios de ordenación detallada

Sí se introducen cambios, por el contrario, en lo que respecta a la ordenación urbanística detallada (art. 78 del RGLISTA), donde se modifica tan solo el uso pormenorizado –con carácter de norma (N)– y se mantiene el nivel dotacional; al no plantear incremento de edificabilidad ni de la densidad de viviendas establecidos por el PGOU y por el Documento de Adaptación del PGOU a la LOUA, ambos vigentes.

Tampoco resultarán de aplicación las determinaciones establecidas por el art. 119.b del RGLISTA, en lo referente a la previsión de nuevas dotaciones para las innovaciones de un terreno o inmueble con destino a uso residencial, ya que lo que el presente documento plantea no es incorporar nuevos usos residenciales, sino cambiar la tipología edificatoria (que ya era residencial) para hacer viable el desarrollo urbanístico de las dos parcelas del ámbito, privadas en la actualidad de acceso a vía pública.

III.5.3. Criterios específicos de sostenibilidad y ordenación del espacio verde urbano

En relación a las determinaciones contenidas en el artículo 80 del Reglamento General de la LISTA, que aseguren la reducción del efecto “isla de calor urbano”, la innovación específicamente desarrolla dos aspectos para asegurar su contribución al espacio verde urbano:

1. Mejora de la cobertura de sombra de la vía urbana.

En la calle de acceso, que se amplía hasta una sección de 6 metros, se dispondrá –de conformidad con lo establecido en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica– arbolado de alineación o vegetación que aporte un adecuado nivel de sombra en época estival.



2. Condiciones de permeabilidad del suelo privado.

Más allá de las condiciones específicas de ocupación de la edificación, donde se parte del 30% para las edificaciones unifamiliares aisladas y del 50% en la ordenación propuesta, el parámetro definitorio para la mejor contribución a la reducción del efecto “isla de calor” tiene una relación directa con la superficie de terreno que permanece permeable. Así, la menor ocupación de las edificaciones unifamiliares no garantiza que las condiciones de urbanización de los espacios no edificados permanezcan permeables, puesto que además, al tratarse de edificaciones múltiples (una por vivienda) rodeadas de pequeños espacios libres de edificación, éstos tienden a ser urbanizados mediante pavimentación y pierden su capacidad drenante.

Las condiciones propuestas en la innovación incorporan específicamente que el suelo libre de edificación se destine, al menos en un 50%, a terreno permeable, manteniendo el terreno natural y dotándolo de vegetación, para la plantación prioritaria de especies autóctonas, xéricas y de bajo mantenimiento.

III.6. Adecuación del modelo de ordenación del planeamiento

III.6.1 Justificación de la adecuación a la ordenación estructural del PGOU de Granada

La innovación propuesta no afectará a la ordenación estructural del PGOU de Granada en tanto no modifique ninguno de los parámetros propios de este tipo de ordenación. De este modo, y ya analizada su nula afección a usos globales o sistemas generales, a continuación se justifica que la innovación no afecta a la densidad o edificabilidad máxima fijada por la AP-PGOU en el área homogénea.

1. No afección a la edificabilidad global del área homogénea

En tanto una de las premisas es el mantenimiento de la edificabilidad previa asignada por el PGOU 2001, no alterándose dicho parámetro, **no se afecta de ningún modo a la edificabilidad global del área homogénea.**

En todo caso, y de forma análoga al caso de la densidad de viviendas que se analiza a continuación, la edificabilidad máxima asignada por la AP-PGOU no se ve alcanzada por la edificabilidad resultante de la ordenación pormenorizada.

2. No afección a la densidad de viviendas global del área homogénea

Como ya se ha indicado, las dos parcelas se encuentran en una zona donde se establece un máximo de 75 viv/ha, y una edificabilidad bruta máxima de 1,00 m²t/m²s.



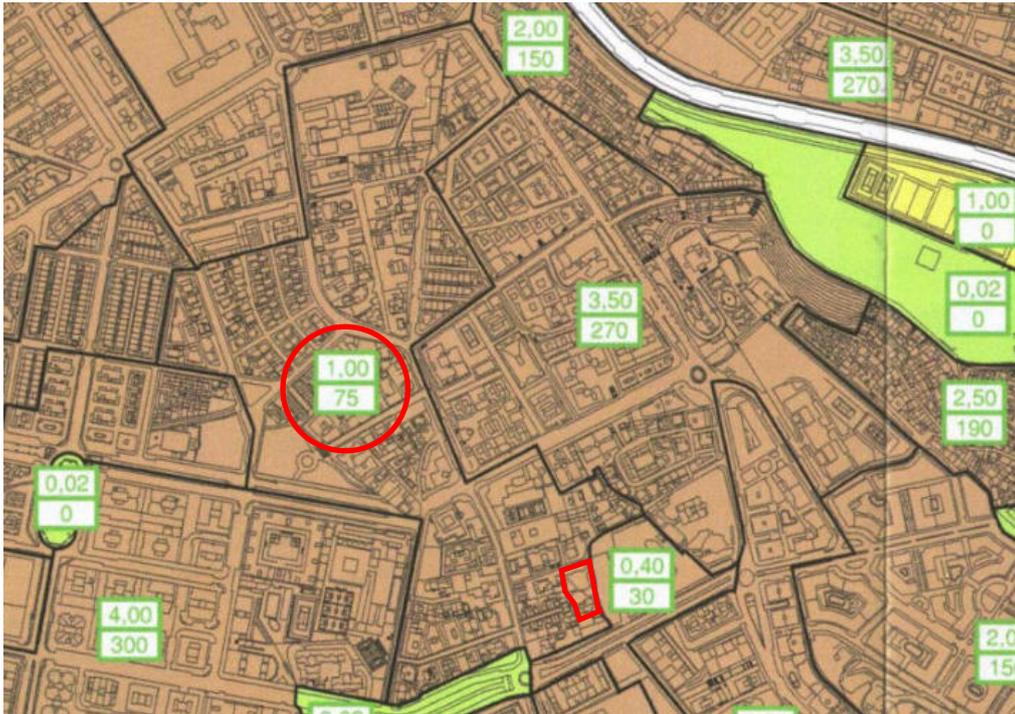


Figura 8: Imagen parcial del Plano de Usos, Densidades y Edificabilidades Globales del Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Granada a la LOUA.. En color rojo se marca superpuesta la zona objeto de innovación y el rótulo de parámetros máximos de las áreas homogéneas.

Con objeto de analizar la densidad de viviendas efectiva del área homogénea, se han realizado los siguientes cálculos:

a. Evaluación del número de viviendas existentes en la actualidad

Conforme a los datos catastrales de la zona definida en la AP-PGOU de Granada, (figura 9) existen un total de **386 viviendas**. La zona tiene una superficie total de 146.226 m2 (**14,6226 ha**), lo que arroja una densidad de **26,40 viv/ha**.

Se trata de descarga y tratamiento de datos conforme a “directiva INSPIRE”, donde a través de los datos abiertos que suministra la Dirección General del Catastro, mediante su tratamiento a través de procedimiento informático SIG, se han recogido la totalidad de inmuebles con uso residencial, contabilizados por el catastro como “vivienda”.

Se adjunta, en el Anexo 4, tabla con los datos obtenidos en el cálculo.





Figura 9: Información catastral según las zonas definidas en la AP-PGOU de Granada.
[Nota: las cifras de superficie total de la zona, conforme al nivel de precisión que permite su delimitación sobre la documentación en PDF disponible].

b. Evaluación del número de viviendas potenciales según PGOU

Conforme a las calificaciones y superficies incluidas en la zona, se ha calculado el número máximo de viviendas que podrían implantarse *ex novo* conforme a la aplicación de las parcelas mínimas, de 250 m² y 120 m² respectivamente, en las calificaciones afectadas en la zona homogénea.

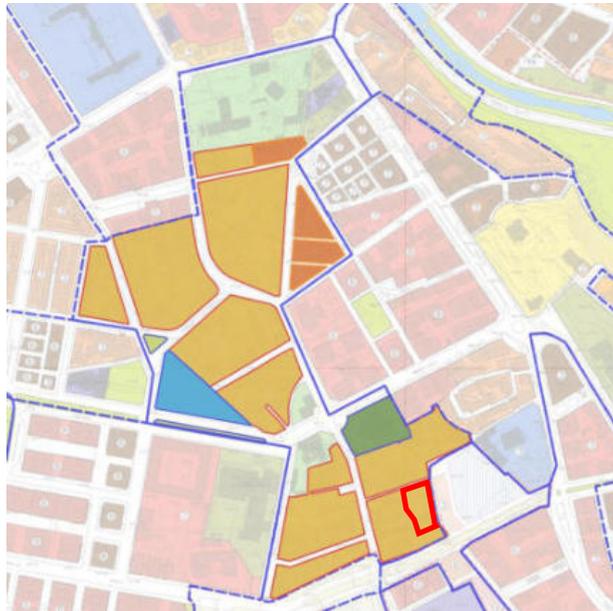


Figura 10: Calificaciones establecidas en la zona homogénea delimitada por el Documento de Adaptación del PGOU de Granada a la LOUA. En color rojo se marca superpuesta la zona objeto de innovación.

EXPTE 26503/2022 - Innovación de PGOU para cambio de calificación en calle Santa Luisa de Marillac 15 – Página 25

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



Pag. 26 de 81



El resultado que se obtiene es un total de **entre 347,1 y 341 viviendas** –dependiendo de si se aplica o no redondeo por manzana–, lo que supondría una densidad de entre **23,73 y 23,32 viv/ha**.

tipo de Ambito	parcela MININA	superficie	Num. VIV / Manzana	Viv / Mz. (enteros)	coef. edif	edif. TOTAL
ZONA-ADP		146.226,35				
DET-UN-AIS	250	8.881,25	35,525	35	0,9	7993,129
DET-UN-AIS	250	3.237,52	12,95	12	0,9	2913,764
DET-UN-AIS	250	7.595,67	30,383	30	0,9	6836,099
DET-UN-AIS	250	6.645,98	26,584	26	0,9	5981,379
DET-UN-AIS	250	6.177,74	24,711	24	0,9	5559,967
DET-UN-AIS	250	9.843,79	39,375	39	0,9	8859,413
DET-UN-AIS	250	3.763,52	15,054	15	0,9	3387,17
DET-UN-AIS	250	12.363,06	49,452	49	0,9	11126,752
DET-UN-AIS	250	13.810,94	55,244	55	0,9	12429,846
DET-UN-AIS	250	2.280,31	9,121	9	0,9	2052,275
DET-UN-HIL	120	1.635,23	13,627	13	1,2	1962,274
DET-UN-HIL	120	1.819,63	15,164	15	1,2	2183,557
DET-UN-HIL	120	1.598,14	13,318	13	1,2	1917,762
DET-UN-HIL	120	791,76	6,598	6	1,2	950,11

Total de la Zona	347,106	341	0,5071	74.153,50
	(viviendas)	(viviendas)		(m2t)

c. Conclusiones

Por tanto, se observa lo siguiente:

1. El aumento de viviendas propuesto **está ampliamente dentro del rango de densidad máxima** fijada para la zona en la AP-PGOU de 2001.

Frente a las 75 viv/ha de densidad máxima fijada para la zona, la densidad –tanto existente como potencialmente a implantar bajo las condiciones urbanísticas pomenorizadas de aplicación– se encuentra entre 24 y 26 viviendas por hectárea, en función de los parámetros de cálculo de referencia. Esto supone que el paso de las 7 viviendas unifamiliares aisladas –a implantar originalmente con las condiciones urbanísticas del PGOU 2001– a la propuesta de modificar dicho número de viviendas máximas en la parcela hasta 17, esté en todo caso dentro del rango de la densidad máxima del PGOU.



Según lo analizado, la modificación de la calificación no supone, en ningún caso, afección a la densidad máxima indicada de 75 viv/ha; con independencia de su limitado alcance a las parcelas propuestas.

III.6.2. Justificación del mantenimiento de la población en el ámbito

1. Justificación de la población total prevista en la zona homogénea

Para el análisis del nivel poblacional de un ámbito se precisará conocer, con antelación, la densidad de viviendas establecida por el planeamiento vigente, y compararlo con la densidad realmente implantada en el mismo.

En el apartado 2.d de la Memoria del Documento de la AP-PGOU, planeamiento vigente de aplicación, se establece que dicha adaptación parcial determinará:

Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente.

Por otro lado, para la fijación de la densidad global de una determinada zona de uso residencial, en el apartado 2.4.1.c. del referido documento se detalla que la misma se habrá de calcular según el siguiente criterio:

(Superficie ámbito x edificabilidad global x 0,75) / 100 = número de viviendas

En el referido criterio de cálculo se observa que, para la obtención del número de viviendas que dicha AP-PGOU establece, se afecta por un coeficiente de reducción de 0,75 a la edificabilidad global asignada a la zona homogénea, con la justificación de que “el 75% de la superficie construida se destinará, como media, a uso residencial” y, en la misma expresión, se reconoce la consideración de una vivienda por cada 100 m² de techo; al dividir por 100 la edificabilidad total de la misma.

Según lo anterior, lo que realmente se está fijando es el número de viviendas máximas que se pretende permitir en las diferentes zonas homogéneas de suelo, lo que no ha de implicar necesariamente que en todos y cada uno de los ámbitos de dichas zonas hayan de tener como tope la referida densidad, ya que la cantidad marcada se establece de manera global para el cómputo total de la zona; razonamiento este que justifica la necesidad de adaptar la densidad neta del ámbito en estudio al ajuste necesario para que la edificabilidad reconocida por el planeamiento vigente –que se recuerda que no se modifica por la presente innovación– se adapte a la regulación establecida por la AP-PGOU de 100 m²/viv, lo que implica una estimación de hasta 17 viviendas, en correspondencia con los 1.719,38 m² de edificabilidad que dicho planeamiento reconoce para las parcelas objeto de la innovación.

Entrando en el análisis de la zona homogénea de la AP-PGOU donde se localiza el ámbito en estudio, la densidad establecida para la misma –por el plano “Usos, densidades y edificabilidades globales”– es de 75 viv/ha; lo que, teniendo en cuenta los 146.226 m² de su superficie, implica que el número de viviendas para las que dicha zona está dimensionada podría llegar hasta 1.096. Sin embargo, si atendemos a la realidad de los datos catastrales, el número de viviendas reales en la referida zona asciende a 386; cantidad que representa tan solo el 35,22% del límite teórico aplicable.



2. Justificación del mantenimiento de la población en el ámbito de la innovación

Respecto al ámbito de la innovación, se ha de tener en cuenta para el cálculo de población tanto el coeficiente establecido en la Disposición Adicional Primera del Reglamento General de la LISTA como, igualmente, el resto de determinaciones y parámetros, tanto del Reglamento como del instrumento de planeamiento de aplicación (PGOU de Granada, adaptado parcialmente a la LOUA).

Disposición adicional primera. *Coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda*

Se establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística

En el supuesto de alojamientos protegidos u otras tipologías asimiladas, el coeficiente anterior se aplicará por cada 100 m² edificables de uso residencial.

[Extracto del art.78.2.a]

En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

- Sistema local de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.
- Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2.

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

[Extracto del art.82.6.c]

c) La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.

Atendiendo a lo expuesto, tanto la disposición adicional citada como el Reglamento General de la LISTA en sus artículos 78.2.a) y 82.6.c), establecen una correlación de cálculo de una vivienda por cada 100 m² edificables. Dicho criterio es igualmente compartido en la estimación del número de viviendas del PGOU de Granada, tanto en el procedimiento de Adaptación Parcial a la LOUA para determinar el número de viviendas como en las distintas fichas de las Áreas de Reforma y Planes Parciales del PGOU.

Según lo anterior, la relación de cálculo que se desprende de lo expuesto es precisamente la de 2,4 habitantes por cada 100 m² de techo; o lo que es lo mismo, un habitante por cada 41,66 m² de edificación.

De este modo, y en tanto la edificabilidad se mantiene inalterada en la modificación planteada, **de igual forma no se aumenta el número de habitantes en el ámbito de la innovación.**

III.7. Incidencia de las determinaciones en la ordenación Territorial

La presente innovación no afecta a la ordenación Territorial en ningún caso.



IV. MEMORIA ECONÓMICA

IV.1. Contenidos de la memoria económica

Según lo establecido en el Artículo 85 del Reglamento General de la LISTA en su apartado 1, en el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística se habrá de incluir una memoria económica con las siguientes características:

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

En base al tipo de actuación propuesta, se desarrolla la memoria económica conforme al siguiente esquema:

1. Evaluación económica de la promoción prevista. Se describen los gastos y beneficios previstos en la misma, justificando su viabilidad desde el punto de vista de la promoción.
2. Sostenibilidad económica respecto del impacto en la Hacienda Pública. Se evalúa el mínimo impacto de la innovación propuesta, aun cuando no se trata de una actuación de transformación.
3. Memoria de viabilidad económica. Donde se analizan y describen los aspectos que afectan o modifican la viabilidad respecto de la situación de origen.

IV.2. Evaluación económica de la promoción prevista

Las previsiones económicas, en base al acuerdo de no modificar la edificabilidad de derecho actual de las parcelas -0,9 m2t/m2s para la parcela original de 1.910,42 m2- ni la altura máxima de tres plantas permitida, para evitar de ese modo los costes urbanísticos derivados de la implantación de nuevas dotaciones, son:

Previsión de edificabilidad			
	Coef. Edif	m2s	m2t
Edificabilidad (original)	0,9	1.910,42	1.719,38
Edificabilidad (resultante)	0,9477	1.814,19	1.719,38

Tipología edificatoria	
Plantas bajo rasante	1
Plantas sobre rasante	3
Ocupación en planta	50,00%



Estimación de costes de construcción y promoción			
--	--	--	--

		€/m2 (*)	€
Sobre rasante	1.719,38	844,8	1.452.531 €
Bajo rasante	600,00	549,12	329.472 €
Urbanización interna	859,69	91,00	78.232 €
Urbanización vial	96,23	120,00	11.548 €
Servicios urbanos	(previsión)		30.000 €
Total PEM estimado			1.901.782 €
Gastos Generales		13,00%	247.232 €
Beneficio industrial		6,00%	114.107 €
Total Presupuesto (s/IVA)			2.263.120 €
Costes de licencia	(s/ PEM)	5,14%	97.752 €
Honorarios y tramitación		10,00%	226.312 €
Valor del solar	(reperc.m2t)	500,00 €	859.689 €
TOTAL COSTE DE LA PROMOCIÓN			3.446.873 €

(*) costes estimado según Costes de Referencia COA Granada o valores asimilables

Estimación de ingresos en venta			
---------------------------------	--	--	--

	m2t	€/m2t	€
Sobre rasante	1.719,38	2.200,00	3.782.632
Bajo rasante	600,00	900,00	540.000
Total estimación en venta			4.322.632

En la previsión de costes se han considerado los correspondientes a la cesión urbanizada del vial que se amplía y, en general –tanto en costes como en valor en venta de la futura promoción de viviendas resultante– se utilizan siempre referencias conservadoras, que aun así demuestran la viabilidad económica de la situación propuesta en el presente documento de innovación.

IV.3. Sostenibilidad económica respecto del impacto en la Hacienda Pública

En cuanto a la sostenibilidad económica desde el punto de vista de la Hacienda Pública afectada en la actuación –en este caso el Ayuntamiento de Granada– queda más que cubierta, ya que no incurre en gastos por la urbanización del vial que, como queda expuesto, recibe en cesión gratuita por los medios legales que procedan; y, en todo caso, obtendrá el IBI correspondiente a las viviendas resultantes como ingreso regular, además de los derechos por tasas de tramitación de licencias e impuestos de construcción.



El único aspecto que se vería afectado respecto a la sostenibilidad en el tiempo para la Administración es el mínimo aumento de viario público, y los gastos económicos que en su caso dicho incremento pudiera producir. En cualquier caso, el incremento de 96,23 m² de viario en el frente de la parcela se ven ampliamente compensados por la disminución de viario originariamente previsto y finalmente inexistente en el lindero este de las parcelas, así como la mayor facilidad de mantenimiento de una zona urbanizada con ancho suficiente para la adecuada utilización de medios mecánicos más eficaces en su mantenimiento.

Es por tanto, como consecuencia de lo indicado, que se aprecia una adecuada sostenibilidad económica en el tiempo de la propuesta presentada desde el punto de vista de la Hacienda Pública.

IV.4. Memoria de viabilidad económica

1. Estudio comparado de parámetros urbanísticos y redes públicas a modificar

Tal y como se ha descrito a lo largo de la innovación, la modificación supone el mantenimiento de la edificabilidad y usos existentes, afectando únicamente a la disposición de un mayor número de viviendas, pero de menor tamaño.

Comparativa de parámetros		
	originales	resultantes
Uso:	Residencial	Residencial
Edificabilidad:	1.719,38 m ² t	1.719,38 m ² t
Tipología:	Aislada	Bloque Abierto
Acometidas:	7	1
Nº viviendas	7	hasta 17

Respecto a la dotación de redes públicas de servicios urbanísticos, no se altera sustancialmente la previsión de origen, si bien contra el desarrollo de 7 acometidas independientes a lo largo de dos calles perpendiculares (una de ellas finalmente no desarrollada en el instrumento urbanístico colindante), la alternativa plantea la necesidad de solo una acometida a la única parcela propuesta; por lo que, con independencia de los requisitos concretos que las empresas suministradoras puedan incorporar –para lo cual se han cursado las correspondientes solicitudes de condiciones necesarias–, el desarrollo de la red de servicios urbanos será más sencillo al originalmente previsto en el planeamiento, al resultar una dotación más eficiente y de menor coste de conservación.

2. Determinaciones económicas básicas

En el apartado IV.2 de la presente memoria económica se desarrollan los valores y estimaciones básicas a tener en cuenta a efectos de inversión, donde cabe destacar el mantenimiento del mismo uso residencial y la edificabilidad originalmente previstos en el planeamiento, y donde solo se modifica la tipología edificatoria.

No están previstas ningún tipo de ayudas públicas, directas o indirectas, que puedan influir en el cálculo económico y su viabilidad.



En relación a la identificación de los agentes responsables del deber de costear las redes públicas, es el promotor de la actuación el que, en su caso, deberá costear el refuerzo y despliegue, si fuera necesario, de las redes de infraestructuras correspondientes.

3. Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y justificación de ingresos

Tal y como se desprende del análisis económico del apartado IV.2, la mayor parte del coste de la inversión viene directamente derivado de la propia construcción de la edificación en una parcela vacante. Los únicos costes adicionales corresponderán a la urbanización de los 96,23 m² de viario público que se ceden, así como, en su caso, el refuerzo de infraestructuras que pudiera resultar necesario; valores que no suponen una inversión significativa respecto al volumen de obra previsto.

Respecto a la financiación de la actuación, se entiende suficientemente justificada con la posterior puesta en venta de los inmuebles resultantes; al tratarse, tal y como se ha explicado, de una actuación sobre suelo urbano donde la única edificación existente –de considerable antigüedad– es propiedad de la promotora; no suponiendo necesidad de actuaciones de realojo de ningún tipo

No está prevista la intervención de empresas de rehabilitación, ni prestadoras de servicios energéticos ni otras empresas de infraestructuras, que puedan integrarse en la gestión de la actuación.

4. Horizonte temporal de la inversión y su amortización

Se considera un plazo máximo estimado de 3 años para el desarrollo de la actuación edificatoria y su puesta en venta, considerando el mismo como apropiado para que la actuación se realice con las suficientes garantías. En principio, el coste de infraestructuras necesarias a implantar para la adecuación del ámbito resulta de escasa repercusión, por lo que la amortización de la inversión está únicamente ligada a la ejecución y venta de la edificación; aspecto que, en base a las características urbanas de la zona, está suficientemente garantizado.

5. Evaluación de la capacidad pública de financiación y mantenimiento

La única inversión pública futura se corresponde con el mantenimiento de los viales que se generan, esto es los 96,23 m², si bien como se ha indicado, la superficie efectiva de viales se reduce al no haberse consolidado el vial previsto al este de las parcelas; por lo que, visto globalmente, la superficie de viario a mantener con la actuación es menor a la inicialmente prevista, lo que redundará positivamente en el mantenimiento y la carga financiera que esto conlleva a la administración.

6. Conclusiones

En base a lo descrito, se considera suficientemente justificada la inversión propuesta en la innovación presentada, al entender que se realiza una adecuada gestión del suelo, mediante una inversión de mínimo riesgo, y con unos gastos de mantenimiento del sistema viario y sus infraestructuras menores para la Administración pública de los inicialmente previstos en el planeamiento actualmente vigente.



B. NORMATIVA

I. Criterios de la nueva normativa urbanística

La nueva ordenación urbanística vendrá establecida por una variante de la calificación existente, que se propone denominar “Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos Marillac”, de forma que, basada en las determinaciones ya previstas en el PGOU en el Capítulo Decimotercero del Título VII, se alteran –limitándolos– los siguientes parámetros específicos:

Ocupación de la Parcela: Se limita la ocupación en planta al 50% en todas las plantas y para cualquier uso; eliminando, por tanto, la posibilidad de ampliar la ocupación al 75%.

Edificabilidad Máxima: Se limita la edificabilidad a la preexistente en las parcelas, esto es, a un total de 1.719,38 m2 construidos sobre rasante.

Condiciones Particulares de Estética: Se añade un epígrafe 7 respecto de la calificación de referencia, donde se hace alusión expresa al requerimiento de mantener como suelo natural y con tratamiento de vegetación al menos el 50% del suelo libre de edificación.

En aplicación del artículo 5.2 de la LISTA y el 73.3 del RGLISTA, las determinaciones reguladas por la normativa referida en el apartado anterior tendrán el carácter de norma (N). Las indicaciones establecidas en planos sobre las opciones consideradas como alternativas de desarrollo de la presente innovación, se adjuntan a modo meramente orientativo; no suponiendo, por tanto, norma, directriz ni recomendación.

II. Nuevo articulado resultante

CAPÍTULO DECIMOTERCERO (B)

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS “MARILLAC”

Artículo 7.13B.1. Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos “Marillac” en los documentos gráficos del presente PGOU.



Se trata de una variante de la tipología Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos del Capítulo Decimotercero, con una serie de determinaciones específicas que lo diferencian del caso general.

Son por tanto de aplicación las determinaciones de la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos salvo los parámetros específicos diferenciales que se fijan a continuación.

Artículo 7.13B.5. Ocupación de parcela

1. La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja, para cualquier tipo de uso.

Artículo 7.13B.10. Edificabilidad máxima

1. La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta de 1.719,38 m² de techo; lo que resulta un coeficiente de 0,94774 m²/m²s a aplicar sobre el solar resultante de 1814,19 m² de suelo

Artículo 7.13B.13. Condiciones particulares de estética

Además de las determinaciones del Artículo 7.13.13, las siguientes:

7. Se dará un tratamiento que permita mantener el suelo natural y su permeabilidad para contribución al espacio verde urbano de al menos el 50% de la superficie libre de edificación.



C. CARTOGRAFÍA

Índice de planos:

Plano 01. Situación en el término municipal

Plano 02. Catastral

Plano 03. Alternativas. Opción 1

Plano 04. Alternativas. Opción 2

Plano 05. Alternativas. Opción 3

Plano 06. Plan General. Estado Actual

Plano 07. Plan General. Innovación

Plano 08. Ordenación Detallada

EXPTE 26503/2022 - Innovación de PGOU para cambio de calificación en calle Santa Luisa de Marillac 15 – Página 35

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene la firma digital



Pag. 36 de 81



D. ANEXOS

Anexo 1. Informe urbanístico del solar situado en el Callejón de las Monjas, s/n (Granada). Arquitecta: Silvia Fuentes Sánchez

Anexo 2. Topográfico georreferenciado

Anexo 3. Fichas catastrales

Anexo 4. Datos justificativos del número de viviendas de la zona homogénea del Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Granada a la LOUA

Anexo 5. Estudio de paisaje





INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN CALLE SANTA LUISA DE MARILLAC, Nº 15 (GRANADA)

CARTOGRAFÍA

Promueve: Eugenia Sánchez López de Vinuesa

(Mayo 2024)

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma
digital



Pag. 38 de 81



ÍNDICE

Plano 01. Situación en el término municipal

Plano 02. Catastral

Plano 03. Alternativas. Opción 1

Plano 04. Alternativas. Opción 2

Plano 05. Alternativas. Opción 3

Plano 06. Plan General. Estado Actual

Plano 07. Plan General. Innovación

Plano 08. Ordenación Detallada

EXPT 26503/2022 - Innovación de PGOU para cambio de calificación en calle Santa Luisa de Marillac 15 – Página 2

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

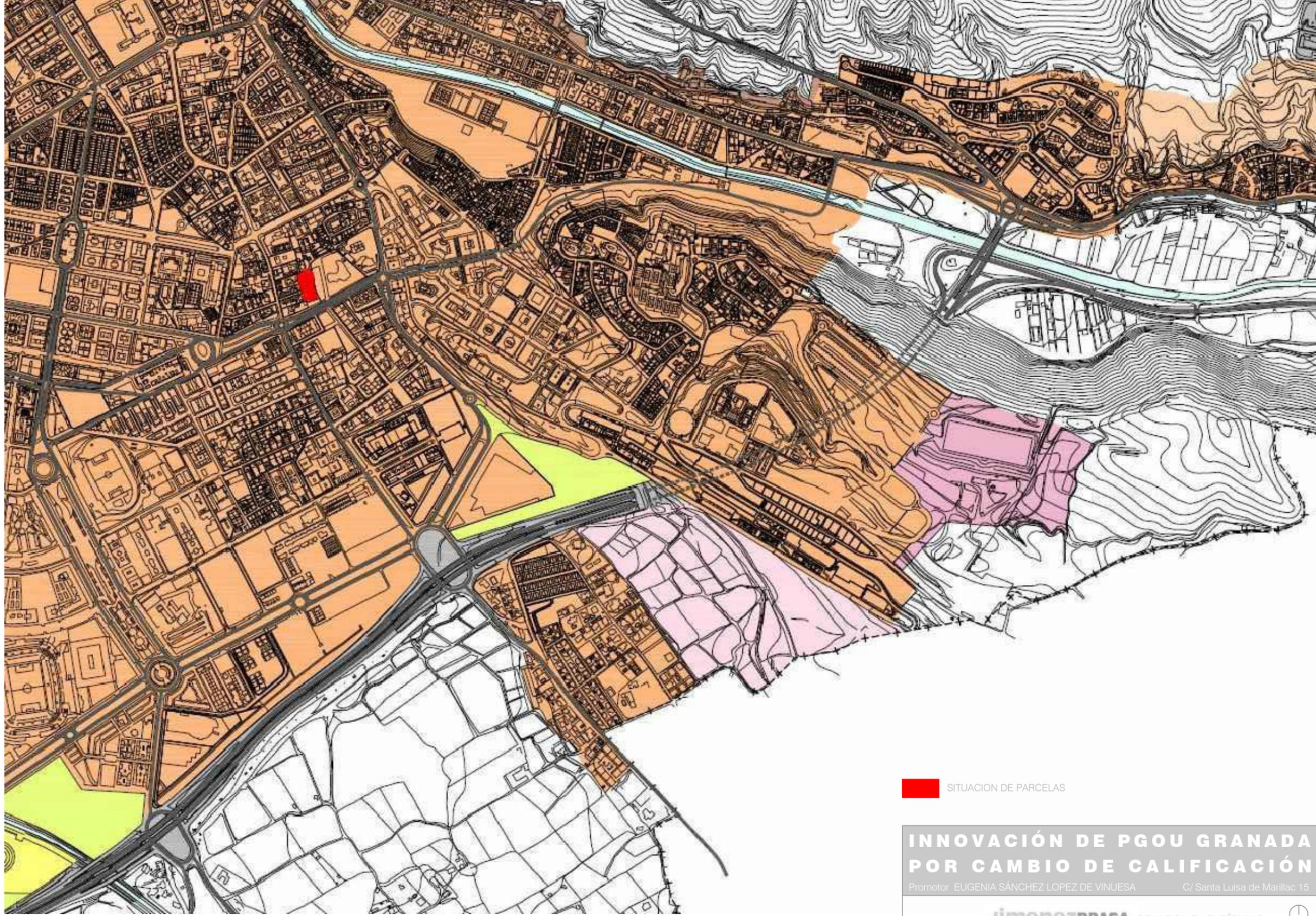
20-07-2024 19:34:01

Contiene la firma digital



Pag. 39 de 81





 SITUACION DE PARCELAS

INNOVACIÓN DE PGOU GRANADA POR CAMBIO DE CALIFICACIÓN

Promotor: EUGENIA SÁNCHEZ LOPEZ DE VINUESA C/ Santa Luisa de Marillac 15

Arquitectos **JimenezBRASA** SITUACION EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
YOLANDA BRASA SECO
EDUARDO JIMÉNEZ ARTACHO

01
NOVIEMBRE 2023

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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

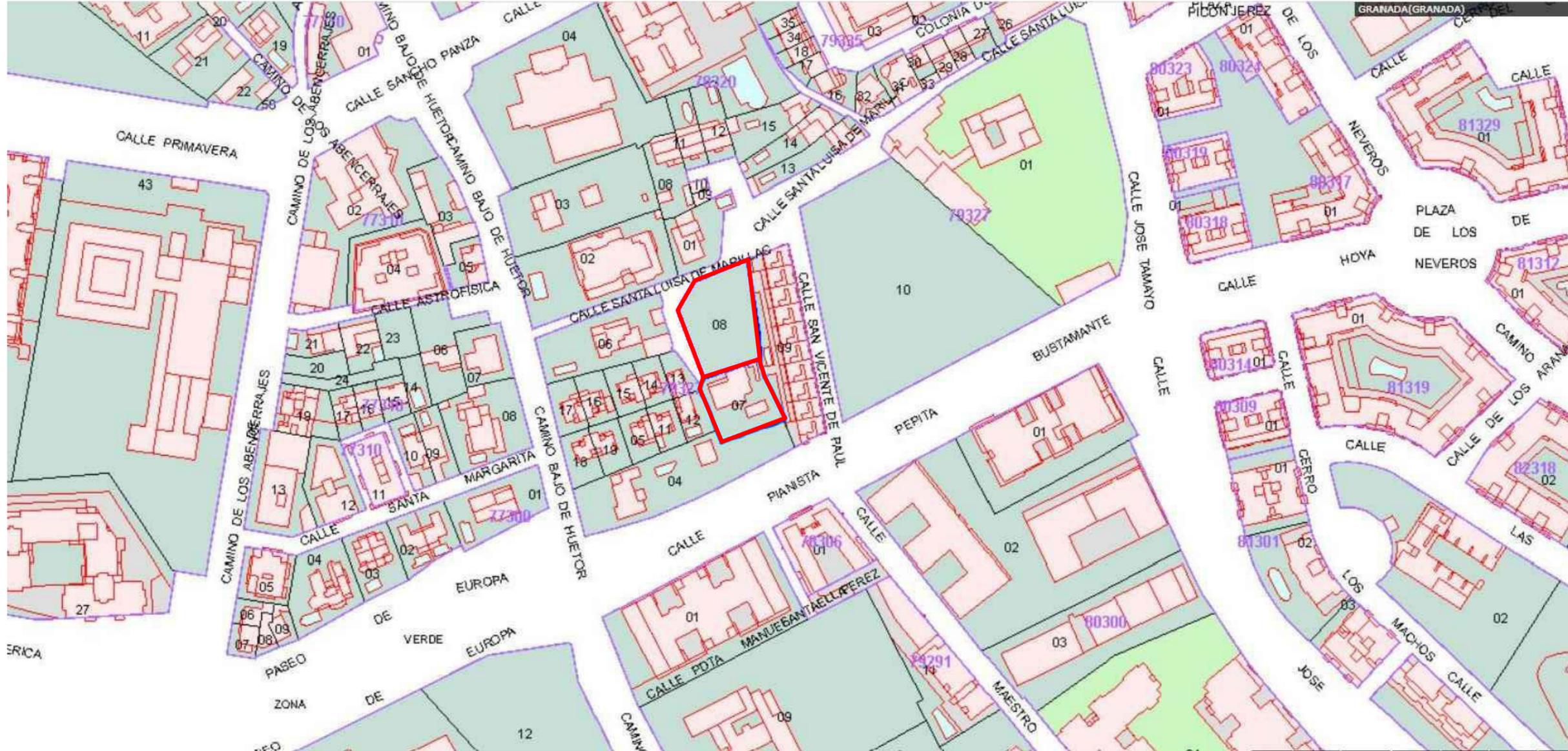
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SUEBITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital

Pag. 40 de 81





SITUACION DE PARCELAS

INNOVACIÓN DE PGOU GRANADA POR CAMBIO DE CALIFICACIÓN

Promotor: EUGENIA SÁNCHEZ LOPEZ DE VINUESA C/ Santa Luisa de Marillac 15

JimenezBRASA CATASTRAL
arquitectos
Arquitectos
YOLANDA BRASA SECO
EDUARDO JIMÉNEZ ARTACHO

02

NOVIEMBRE 2023

Código seguro de verificación: **ERC8PLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA SUEBITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital





**INNOVACIÓN DE PGOU GRANADA
 POR CAMBIO DE CALIFICACIÓN**

Promotor: EUGENIA SÁNCHEZ LOPEZ DE VINUESA C/ Santa Luisa de Marillac 15

Arquitectos **JimenezBRASA** ALTERNATIVAS OPCION 1
 YOLANDA BRASA SECO
 EDUARDO JIMÉNEZ ARTACHO

03
 NOVIEMBRE 2023

Código seguro de verificación: **ERC8PLCQ99R504R22RF6**

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

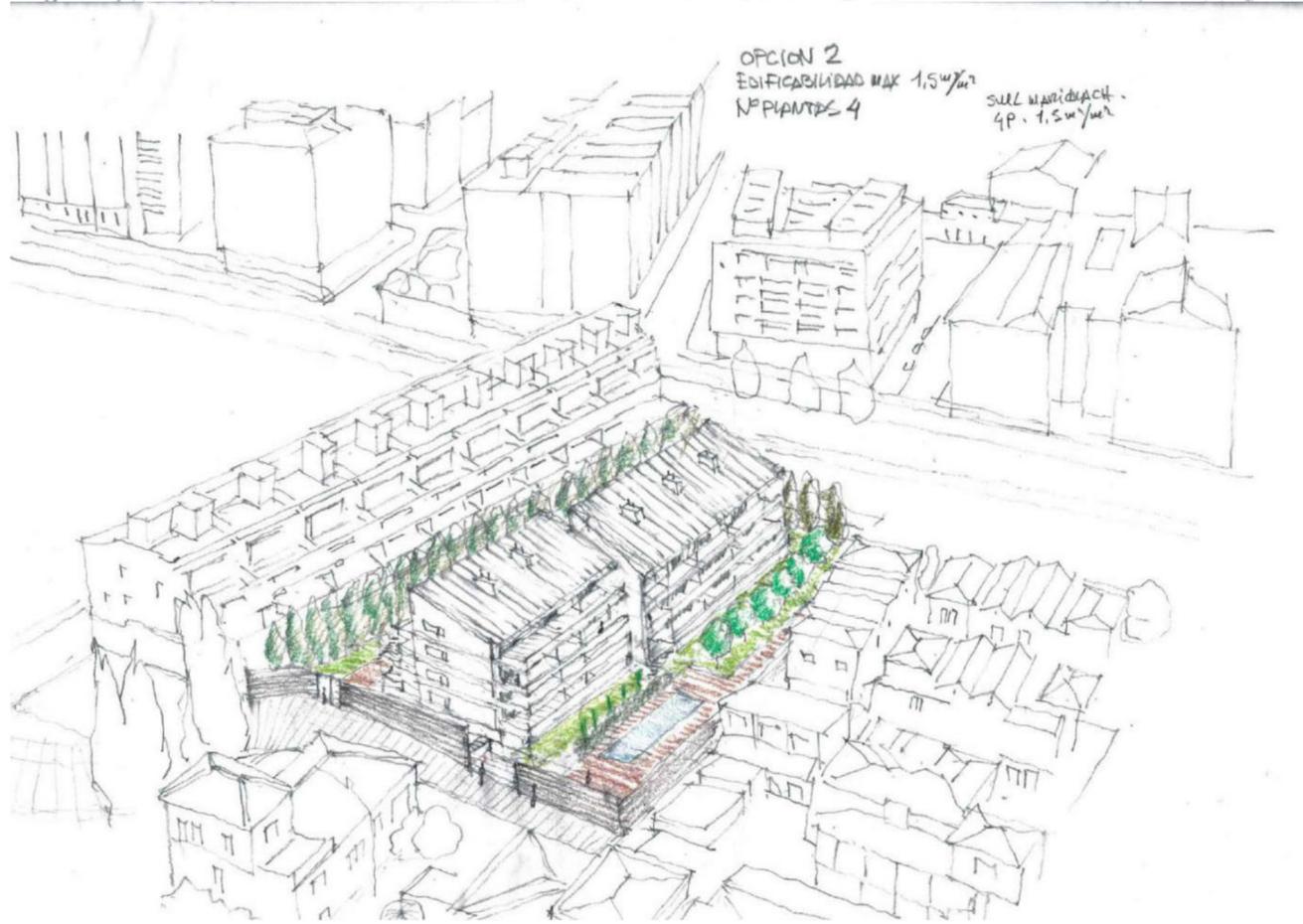
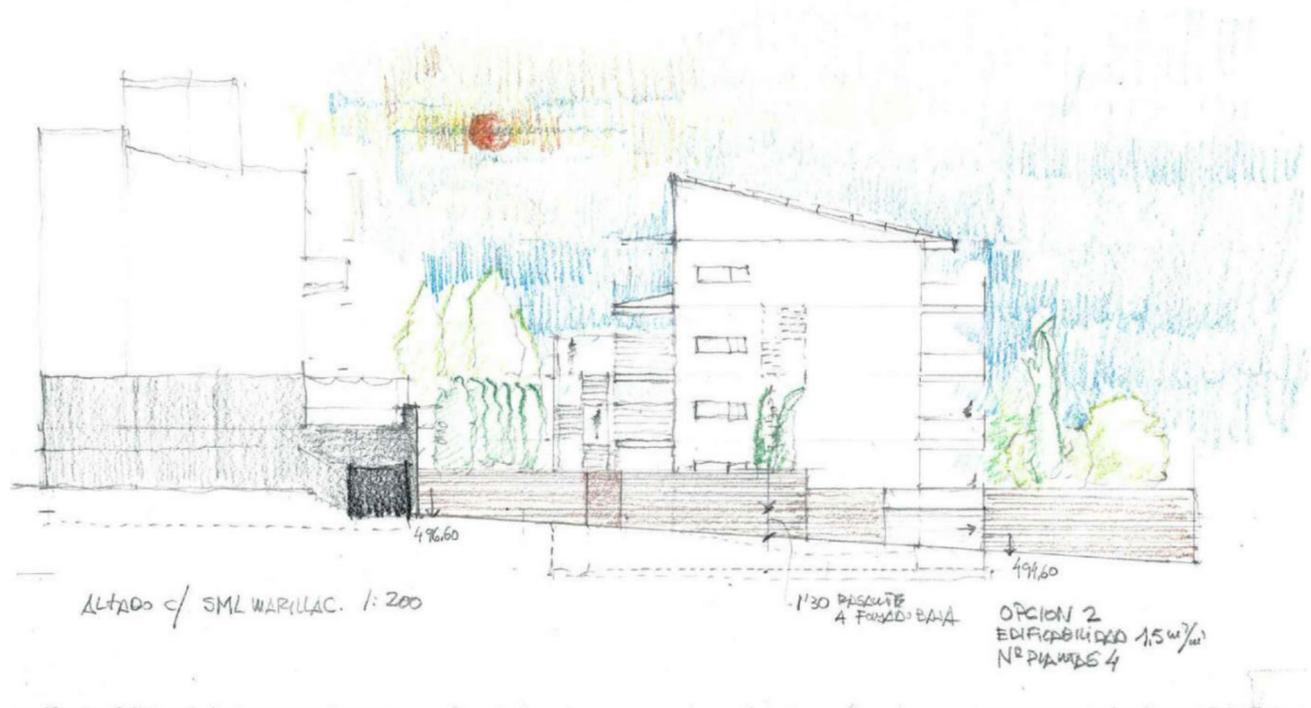
Firmado por GARCIA-VILLANOVA SUEBITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital

Pag. 42 de 81





INNOVACIÓN DE PGOU GRANADA POR CAMBIO DE CALIFICACIÓN
 Promotor: EUGENIA SÁNCHEZ LOPEZ DE VINUESA C/ Santa Luisa de Marillac 16
JimenezBRASA ALTERNATIVAS
 arquitectos OPCION 2
 Arquitectos: YOLANDA BRASA SECO, EDUARDO JIMÉNEZ ARTAÑO
 04
 NOVIEMBRE 2023

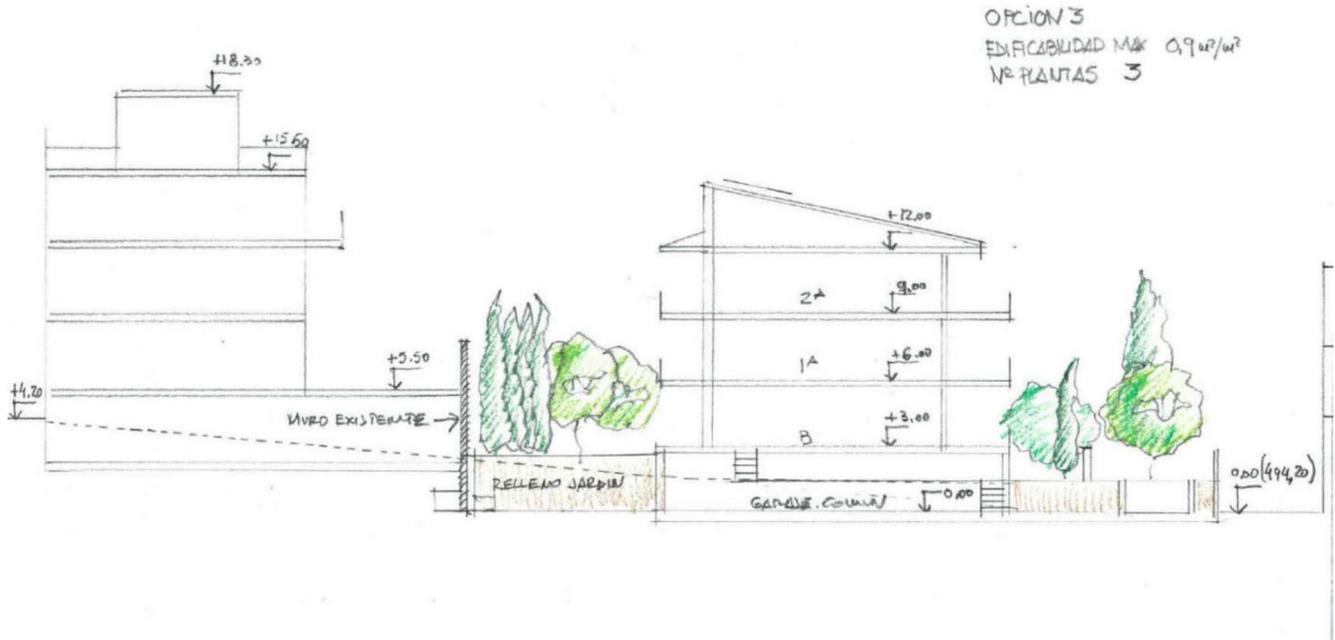
Código seguro de verificación: **ERCBPQC99R504R22RF6**
 La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica_sim/root

Firmado por **GRACIA-VILLANOVA SUBITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL 20-07-2024 19:34:01

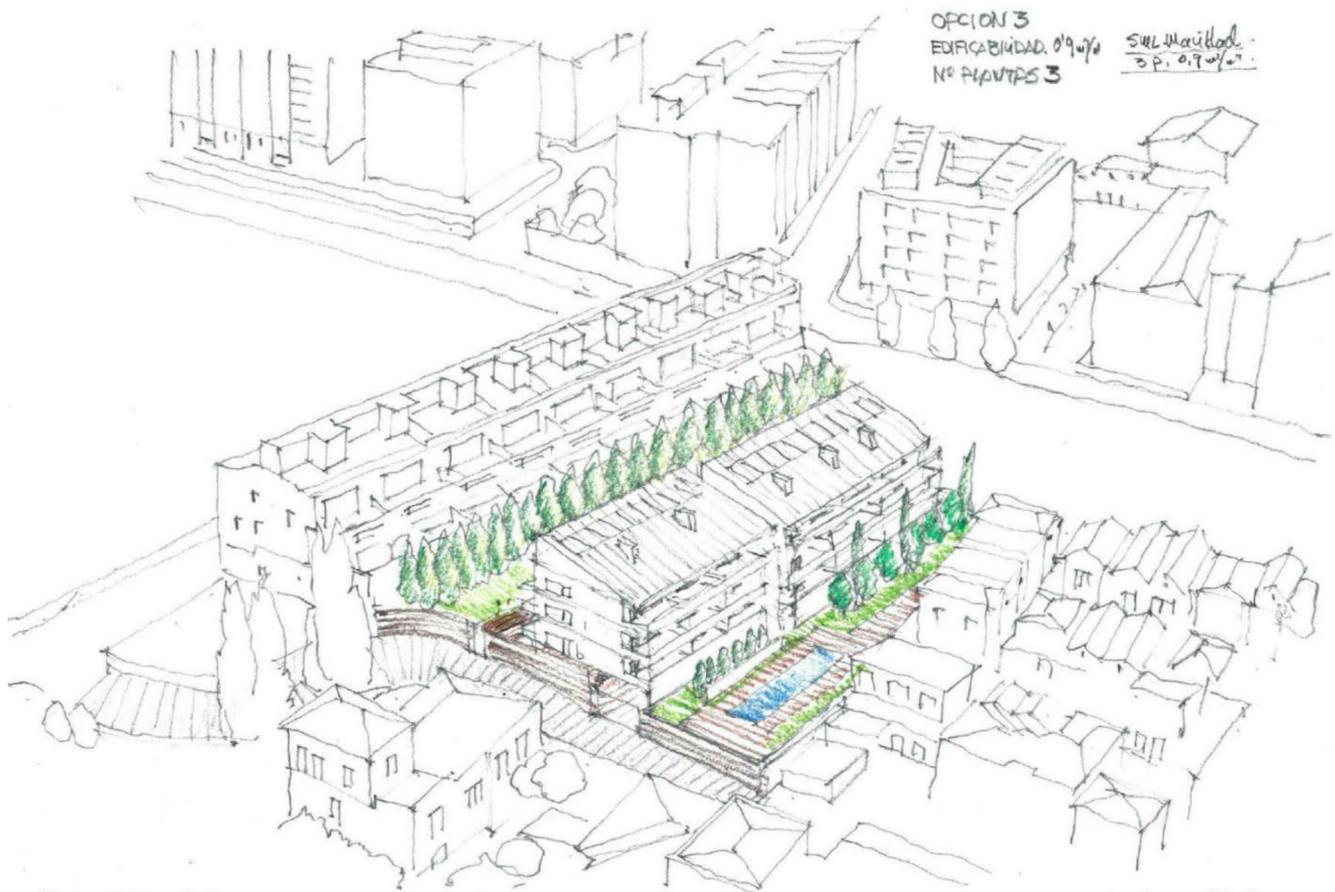
Contiene 1 firma digital



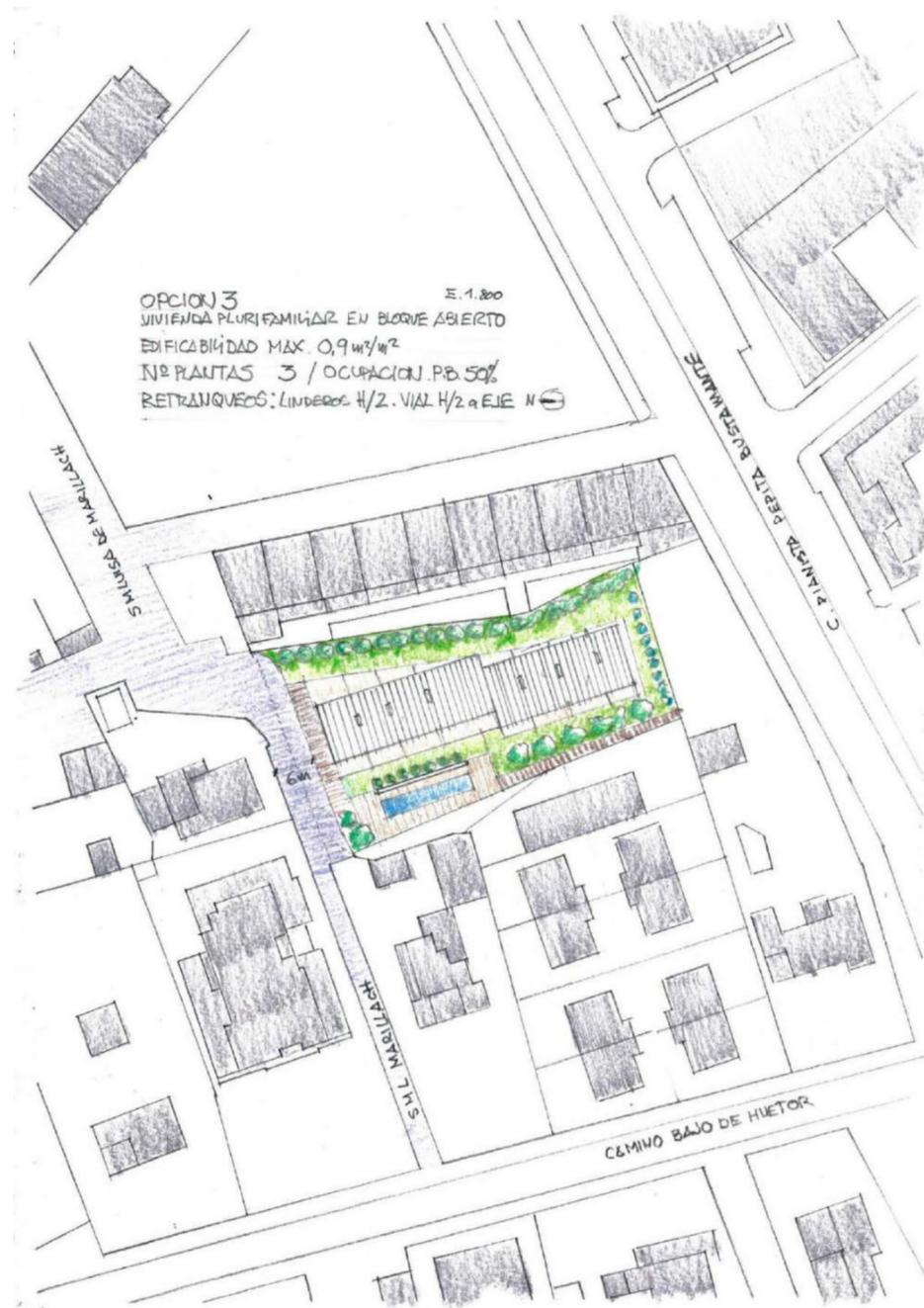
EDIFICIO EXISTENTE PARCELA OBJETO DE LA INNOVACIÓN E. EXISTENTE



OPCIÓN 3
 EFICACIDAD MÁX 0,9 m²/m²
 Nº PLANTAS 3



OPCIÓN 3
 EFICACIDAD 0,9 m²/m² S/L Marillac
 Nº PLANTAS 3 O.P. 0,9 m²/m²



OPCIÓN 3
 VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO
 EFICACIDAD MÁX 0,9 m²/m²
 Nº PLANTAS 3 / OCUPACIÓN P.D. 50%
 RETRAQUEOS: LINDEROS 4/2. VIAL 4/2 a EJE N-S

**INNOVACIÓN DE PGOU GRANADA
 POR CAMBIO DE CALIFICACIÓN**

Promotor: EUGENIA SÁNCHEZ LOPEZ DE VINUESA C/ Santa Luisa de Marillac, 15

JimenezBRASA ALTERNATIVAS
 arquitectos
 YOLANDA BRASA SECO
 EDUARDO JIMÉNEZ ARTACHO

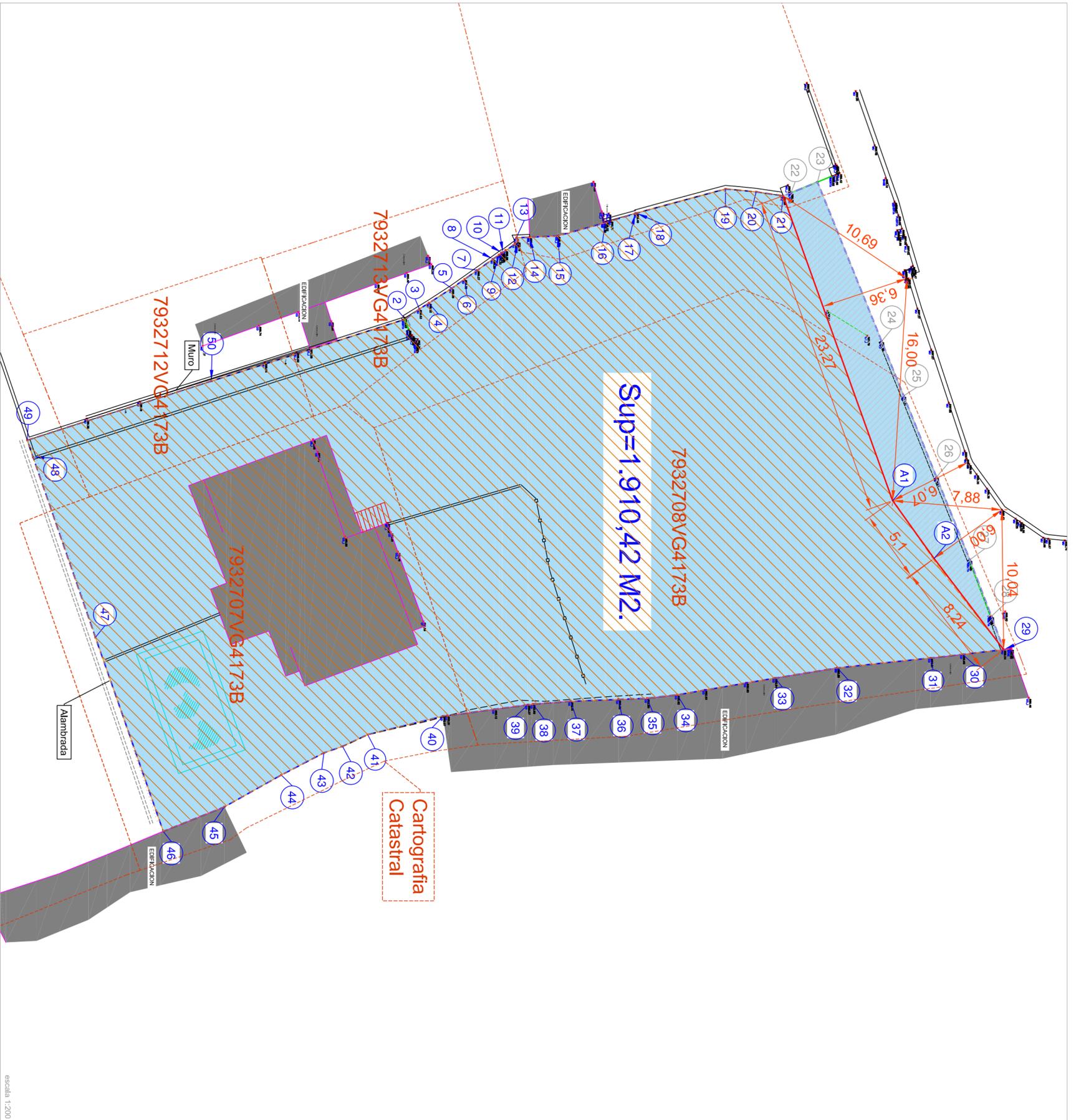
05
 NOVIEMBRE 2023

Código seguro de verificación: **ERCBP LCQ99R504R22RF6** 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 **GARCIA-VILLANOVA SUBITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL 20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital





COORDENADAS ETRS89 PARCELA RESULTANTE			COORDENADAS ETRS89 PARCELA RESULTANTE		
Nº DE PUNTO	COORD. X	COORD. Y	Nº DE PUNTO	COORD. X	COORD. Y
2	447717,106	4112902,878	A1	447730,143	4112937,883
3	447716,370	4112903,892	A2	447724,293	4112940,886
4	447715,850	4112904,989	29	447740,839	4112945,854
5	447714,888	4112906,213	30	447741,184	4112942,986
6	447714,228	4112907,141	31	447741,444	4112940,606
7	447713,592	4112908,043	32	447742,155	4112933,980
8	447712,782	4112909,182	33	447742,887	4112929,427
9	447712,481	4112909,604	34	447744,089	4112922,414
10	447712,325	4112909,814	35	447744,340	4112920,249
11	447712,331	4112909,955	36	447744,420	4112918,190
12	447711,526	4112910,980	37	447744,554	4112914,761
13	447711,254	4112910,853	38	447744,794	4112912,048
14	447711,129	4112913,818	39	447744,807	4112911,676
15	447710,155	4112917,223	40	447745,624	4112905,587
16	447709,508	4112919,400	41	447746,949	4112900,173
17	447709,485	4112919,479	42	447747,795	4112898,371
18	447709,449	4112919,479	43	447748,280	4112897,031
19	447707,749	4112925,881	44	447749,853	4112893,969
20	447707,589	4112928,078	45	447752,133	4112889,885
21	447708,245	4112930,023	46	447753,891	4112885,491
			47	447759,981	4112880,621
			48	447727,008	4112876,137
			49	447728,798	4112875,724
			50	447721,550	4112868,947

	PARCELA ORIGINAL	1.910,42 m²
	SUPERFICIE DESTINADA A VIAL	96,23 m²
	NUEVA CALIFICACION Residencial Bloque Abierto Marillac	1.814,19 m²
	NUEVA ALINEACION	

INNOVACION DE PGOU GRANADA POR CAMBIO DE CALIFICACION

Promotor: EUGENIA SANCHEZ LOPEZ DE VILUESA

Jimenezbarasa ORDENACION DETALLADA

Geómetras: VOYANNA BRUNA SICO, EDUARDO JIMENEZ ANTONIO

08

ABRIL 2024



**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN CALLE SANTA LUISA DE MARILLAC, Nº 15 (GRANADA)**

ANEXO 1
Informe urbanístico del solar situado en el Callejón de las Monjas, s/n (Granada).
Arquitecta: Silvia Fuentes Sánchez

Promueve: Eugenia Sánchez López de Vinuesa

(Mayo 2024)

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene la firma
digital



Pag. 48 de 81



INFORME URBANISTICO DEL SOLAR SITUADO EN
EL CALLEJON DE LAS MONJAS S/N. GRANADA
Ref. Catastral: 79.32.7.08 VG4173B0001TE
Registro nº 3: Finca 82.300 Tomo/Libro/Folio 1362/1379/6

SILVIA FUENTES SANCHEZ-ARQUITECTA COL. 13617 COAM

Encargan la redacción del presente informe **DÑA. VIRTUDES MARÍA Y DÑA. ROSARIO ARTACHO SÁNCHEZ** con DNI 44.265.954-Q y 44.266.354-W respectivamente, y domicilio en Plaza del Campillo 5, 18009 Granada, como propietarias del citado solar.

Se redacta el informe con objeto de describir las condiciones urbanísticas y edificatorias que han venido afectando y afectan al solar citado, sito en el Callejón de las Monjas s/n, de Granada, como resultado del Planeamiento y las actuaciones urbanísticas sobre el mismo, así como describir las condiciones y problemática actuales ocasionadas en el entorno.

Se trata de un solar de 916,91 m² de superficie, de forma aproximadamente rectangular, que linda al Norte con carril denominado Callejón de las Monjas, al Sur con finca de Dña. Eugenia Sánchez López de Vinuesa, al Oeste con carril particular de paso, y al Este con la antigua huerta de la casa Noviciado de las Hermanas de la Caridad, previsto como vial de nueva apertura según PGOU-1985 y PGOU-2001, sobre el que actualmente se ha ubicado la parcela C.4 del Área de Reforma 4.03.

Planeamiento y procedimientos urbanísticos que le han venido afectando:

1. 1985 - PGOU DE GRANADA
2. 1988 - LICENCIA DE OBRAS solicitada y concedida bajo el nº de expte 1291/88, para la ejecución de cuatro viviendas unifamiliares adosadas sobre el solar.
3. 1990 - ESTUDIO DE DETALLE del solar y propuesta de segregación realizados por el Arquitecto D. Eduardo Ortiz, aprobado definitivamente el 27 de Abril de 1.990 y publicado en el B.O.P. nº 80 de 11 de Abril de 1.991. (Nº expte. 2792/88)
4. 2001 - PGOU DE GRANADA
5. 2003 - NOTIFICACIÓN DE OBLIGACIÓN DE EDIFICAR según publicación hecha en el B.O.P. nº 172 de 29 de Julio de 2003 con el nº de expediente 1199/03.
6. 2004 - PLAN ESPECIAL EN A.R. 4.03 AVDA. CIRCUNVALACIÓN aprobado por el Pleno Municipal del Ayto. de Granada en sesión celebrada el 30 de Abril del 2004 que afecta directamente al solar objeto del presente informe por ser limítrofe el mismo, a lo largo de todo su lindero este, de 35.60 m de longitud aprox., con el Área de Reforma 4.03.
7. 2007 - INCLUSIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES, según nº de expte. 7898/2007

ANTECEDENTES

El solar actual es el resultado de la segregación de una finca inicial según escritura otorgada ante el notario de Granada D. Vicente Moreno Torres en septiembre de 1992, en base a lo definido en el **Estudio de Detalle** redactado por el Arquitecto D. Eduardo Ortiz y siguiendo el planeamiento vigente en el momento, es decir, el **PGOU de 1985**. Dicho PGOU planteaba la apertura de una nueva calle sobre parte de la huerta del convento de la Caridad y a lo largo de todo el lindero existente entre ésta y la finca matriz de la que se segrega el solar objeto de este informe, tal y como se refleja en el plano de alineaciones que se adjunta a continuación:



Plano de alineaciones del PGOU 1985

INFORME URBANISTICO DEL SOLAR SITUADO EN EL CALLEJON DE LAS MONJAS S/N
SILVIA FUENTES SANCHEZ-ARQUITECTA

1

(Ref. 08-0011270-002-06735)

14/10/08 - Nº 08-0011270

Pág. 1 de 8

366090 SILVIA FUENTES SANCHEZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



Pag. 49 de 81

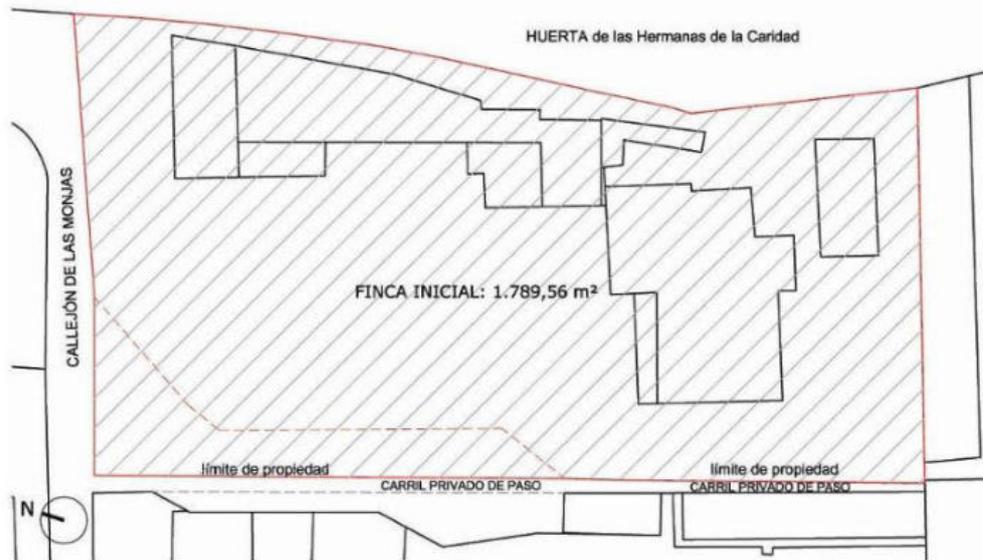


El Estudio de Detalle, extendido a la totalidad de la finca, se redactó a petición del Excmo. Ayuntamiento de Granada, según informe del técnico municipal recibido el 11 de Agosto de 1988, en el que se reclamaba y se justificaba la necesidad de la redacción de un Estudio de Detalle, previo a la edificación de las cuatro viviendas proyectadas sobre el solar objeto de este informe y tramitadas bajo el nº de expediente 1291/88, con el fin de "completar la fase de planeamiento que requiere el proceso de desarrollo de esa zona"

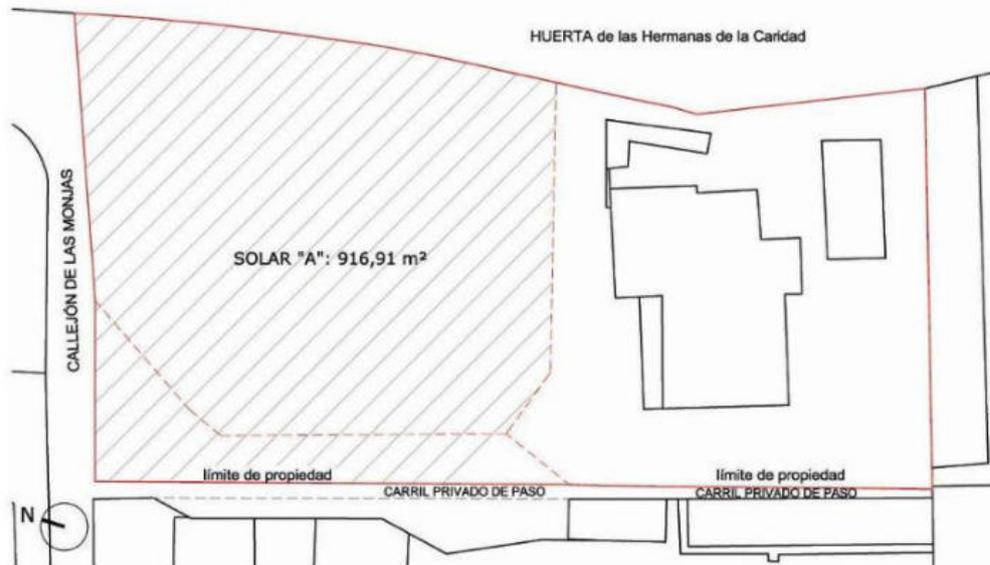
Como resultado, la finca inicial quedó dividida en **dos parcelas A y B**, siendo la parcela A, la correspondiente al solar objeto de este informe, tal y como se indica a continuación:

- Parcela "A" con una superficie de **916,91 m²** propiedad de Virtudes María y Rosario Artacho Sánchez.
- Parcela "B" de **872,65 m²**, en la que existe actualmente una vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas.

El lindero Este de ambas parcelas con la huerta del Convento de la Caridad, de longitud de 65 metros aprox., estaba formado, tal y como todavía hoy se puede apreciar y como aparece en fotografías antiguas e información suministrada por la propiedad, por un muro de contención de mampostería de piedra de 4 metros de altura aproximadamente y de 60cm de espesor. Dicho muro, perteneciente a las fincas A y B, ha sido demolido en parte como consecuencia de las obras llevadas a cabo en la parcela C-4 del A.R. 4.03.



Estado de la finca inicial, previo a la segregación.



Solar "A" resultante de la segregación

INFORME URBANISTICO DEL SOLAR SITUADO EN EL CALLEJON DE LAS MONJAS S/N
SILVIA FUENTES SANCHEZ-ARQUITECTA

2



Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

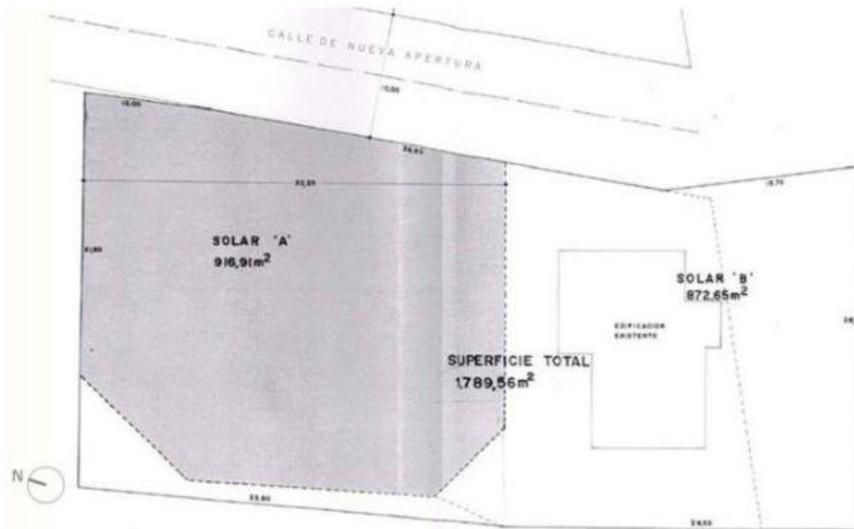
20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital

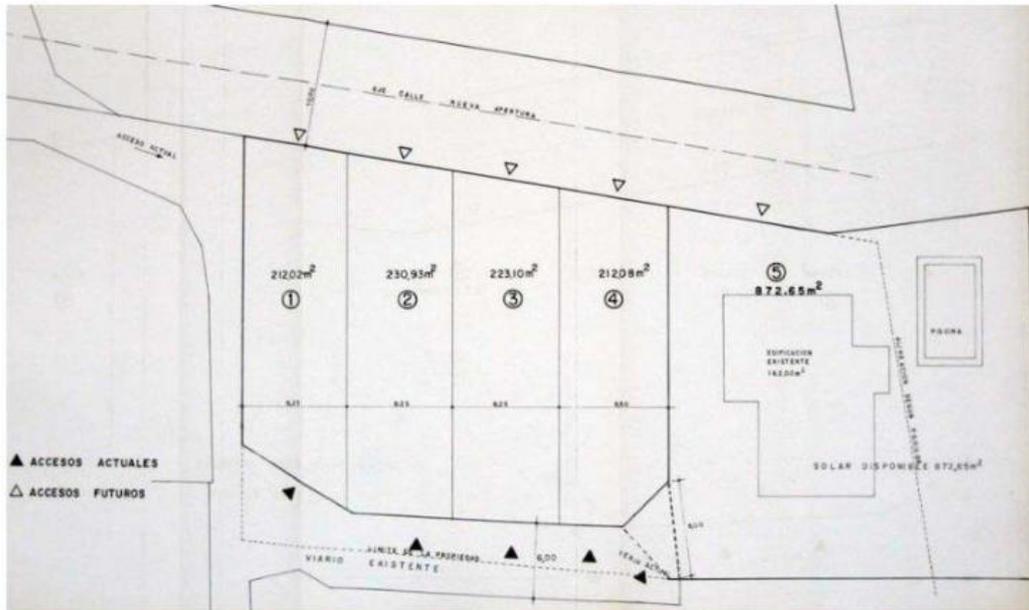


El Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 27 de Abril de 1.990, además de marcar el lindero de separación entre ambas parcelas, definía un volumen a lo largo de la calle de nueva apertura como "envolvente holgada del proyecto de las cuatro viviendas y su posible continuidad", a las que se accedía desde dicha calle, "así como las rasantes de las vías, en una propuesta ajustada a las existentes y al terreno".

Todas las iniciativas y planteamientos llevados a cabo por la propiedad, y aprobados por el Ayuntamiento, (Estudio de Detalle aprobado definitivamente y proyecto para ejecución de cuatro viviendas con licencia concedida) se redactaron en base al planeamiento vigente en la fecha, que recogía este vial de nueva apertura previsto por el PGOU de 1.985 y posteriormente por el PGOU de 2001). El citado vial garantizaba y resolvía el acceso a vía pública de la finca "B", planteando como acceso provisional el del carril privado trasero mientras se desarrollaba el nuevo vial. Lo mismo para las cuatro viviendas del solar "A", tal y como se muestra a continuación:



ESTUDIO DE DETALLE. Segregación



ESTUDIO DE DETALLE. Plano 07. Alineaciones y Accesos

INFORME URBANÍSTICO DEL SOLAR SITUADO EN EL CALLEJÓN DE LAS MONJAS S/N
SILVIA FUENTES SANCHEZ-ARQUITECTA



Código seguro de verificación: ERCPBLCQ99R504R22RF6

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 GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene la firma digital



FIGURAS ACTUALES DE PLANEAMIENTO QUE LE RIGEN

Si bien, tanto el PGOU de Granada de 1985 como el del 2001, incluían la huerta de las Hermanas de la Caridad dentro de un área de reforma, proyectando la ejecución de un vial de nueva apertura sobre dicha huerta y a lo largo de todo el lindero este del solar "A" y de la finca "B", la situación actual según el Planeamiento vigente es la siguiente:

1. El Plan general de Ordenación Urbana de Granada aprobado en 2001, vigente a fecha de hoy, establece y define en su ficha de Planeamiento en Suelo Urbano del "Área de Reforma AR-4.03 Avda. Circunvalación" las características del viario. Tal y como se especifica en las observaciones de dicha ficha:

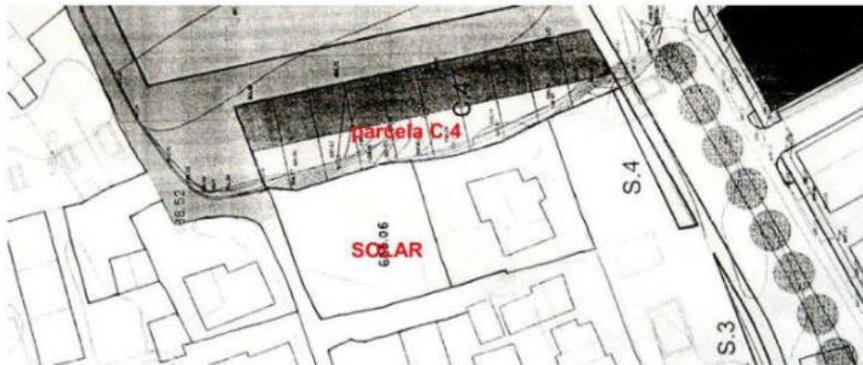
"El trazado del viario y el espacio libre grafiado en los planos de calificación y ordenación física es vinculante"



Plano de Calificación y Ordenación Física. PGOU-2001

2. Plan Especial del A.R. 4.03 Avda. Circunvalación de 30 de Abril de 2004.

A pesar de lo expuesto anteriormente, el Plan Especial del A.R. 4.03 ha eliminado el vial de nueva apertura previsto por el PGOU-85 y definido como vinculante por el PGOU-2001, adosando la parcela C.4, con asignación de uso Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales (3 plantas), a los solares "A" y "B", con asignación de uso Residencial Unifamiliar Aislado.



Plan Especial AR. 4.03 Avda. Circunvalación.

De modo que el Plan Especial del A.R. 4.03 Avda. Circunvalación, ha modificado cuestiones fundamentales planteadas en el Plan General de Ordenación Urbana que como indica el PGOU 2001, son vinculantes:

- La anulación del nuevo vial Este de ocho metros de ancho, previsto por el PGOU 2001 (y anteriormente en el PGOU 1985), quedando como único lindero a la vía pública el correspondiente al Callejón de las Monjas.
- El adosamiento de la parcela C4 con asignación de uso residencial unifamiliar en asociaciones lineales de tres plantas, al lindero Este de los solares "A" y "B".

INFORME URBANISTICO DEL SOLAR SITUADO EN EL CALLEJON DE LAS MONJAS S/N

SILVIA FUENTES SANCHEZ-ARQUITECTA

4



Código seguro de verificación: ERCPBLCQ99R504R22RF6

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 GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



Pag. 52 de 81

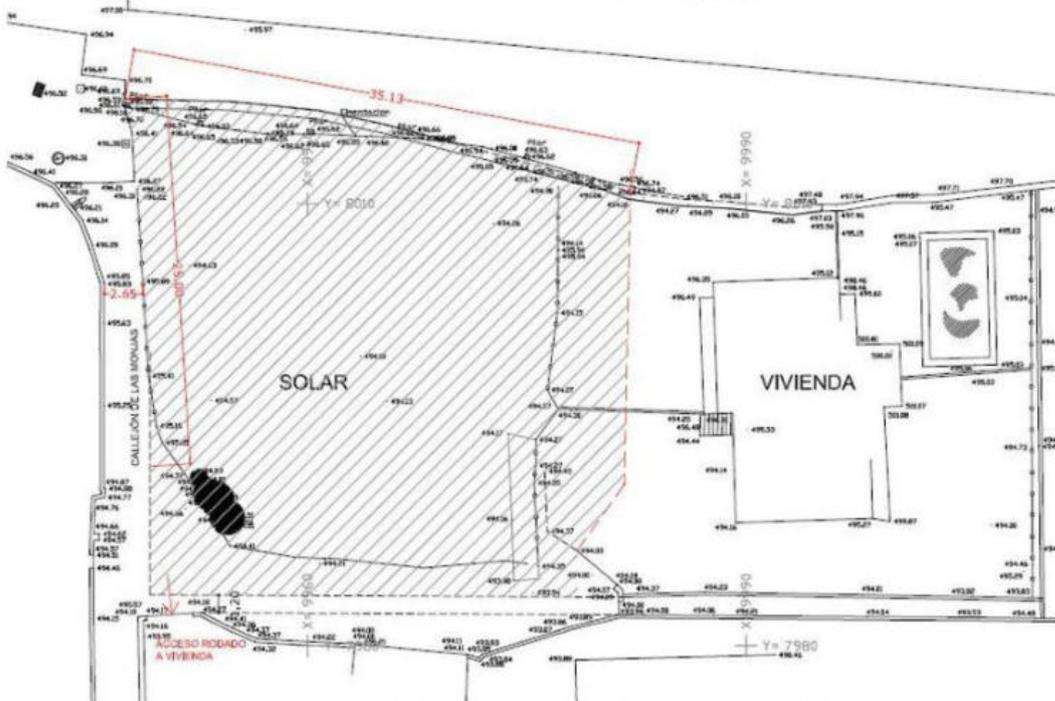


Este plan Especial ha planteado modificaciones de carácter fundamental y potestativas del PGOU, al suprimir el nuevo viario planteado con carácter vinculante y de primer orden, y ha generado un grave problema en los solares limítrofes, ya que se les ha privado de un planteamiento en que la accesibilidad a los mismos estaba resuelta.

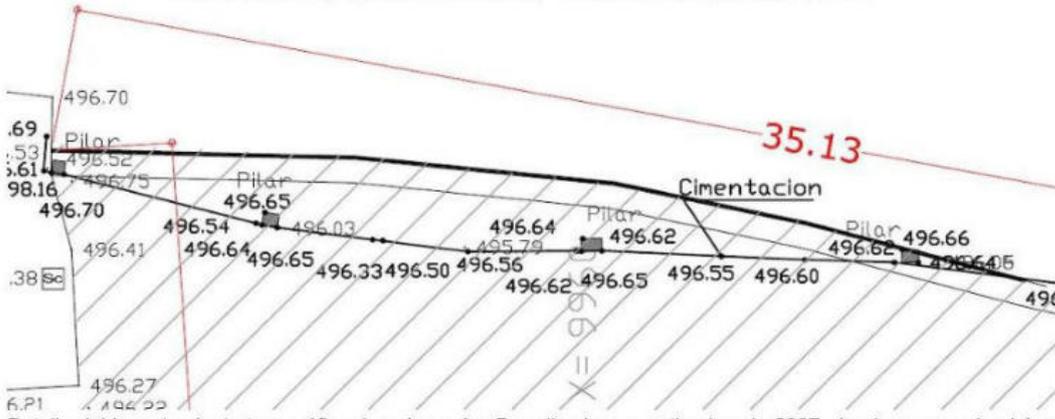
ESTADO ACTUAL DEL ENTORNO

Actualmente están en ejecución las obras para la construcción del edificio de viviendas de la parcela C.4, ubicada sobre el vial público de nueva apertura definido en el PGOU vigente y con la calificación de residencial unifamiliar en asociaciones lineales y altura de tres plantas, que debido a las condicionantes topográficas del terreno, resulta por su fachada oeste, disponer de la altura equivalente a cuatro plantas y media. Además y debido a la simplificación del Plano urbanístico con respecto a los verdaderos límites de propiedad, esta construcción no ha respetado los límites con el solar A referido, invadiendo en la zona noreste una franja de suelo de unos 28 m² aproximadamente, cuestión ésta que parece haberse corregido recientemente por la propiedad de la parcela C.4.

PARCELA C.4.



Levantamiento topográfico de solares A y B realizado en septiembre de 2007



Detalle del levantamiento topográfico de solares A y B realizado en septiembre de 2007, donde se aprecia el área

INFORME URBANÍSTICO DEL SOLAR SITUADO EN EL CALLEJÓN DE LAS MONJAS S/N

SILVIA FUENTES SANCHEZ-ARQUITECTA



Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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

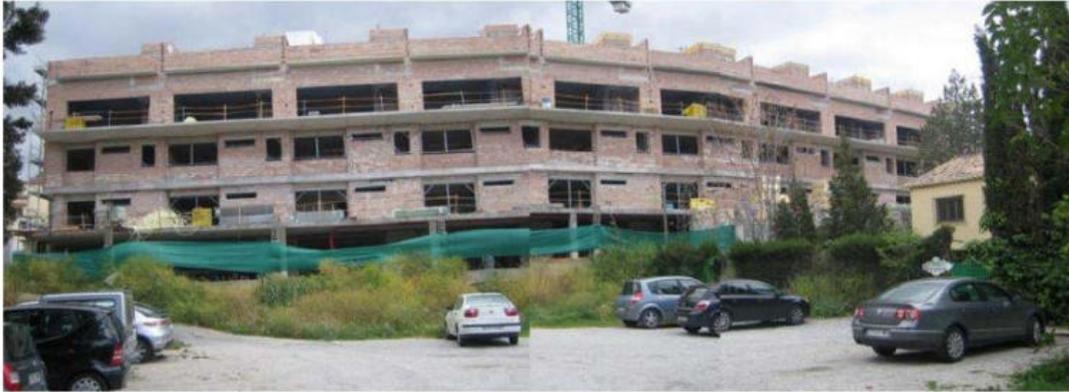
Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

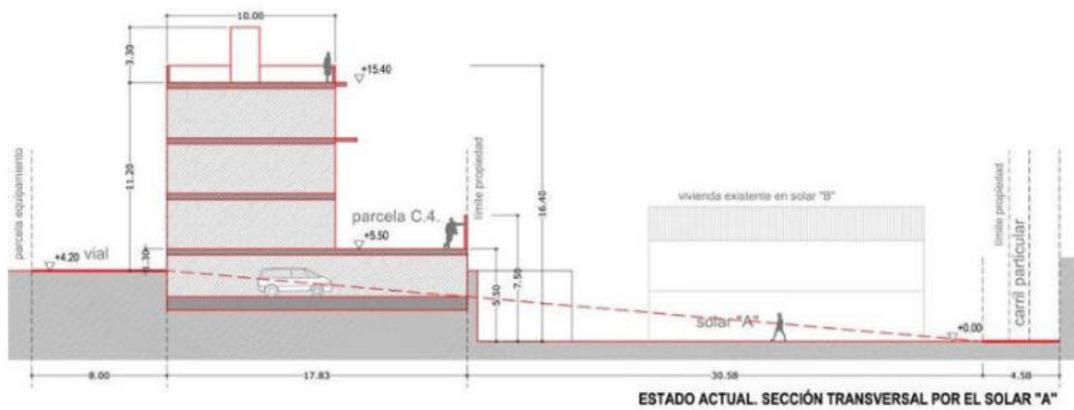
Contiene 1 firma digital



invadida por cimentación y pilares de la propiedad colindante.



Fotografía del edificio colindante sobre la Parcela C4 en construcción



INFORME URBANISTICO DEL SOLAR SITUADO EN EL CALLEJON DE LAS MONJAS S/N
SILVIA FUENTES SANCHEZ-ARQUITECTA



Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



CONCLUSIONES

Con las condiciones urbanísticas previstas en la Ordenación vigente para el solar, en que se le asigna la calificación de Residencial Unifamiliar Aislada :

RUAIS- Residencial Unifamiliar Aislada (3 plantas)

Parcela Mínima: Sup mínima: 250 m²
Lindero frontal: 10 m

Edificabilidad Máx: 3 plantas: 0,90 m²/m²s
Altura máxima: para 3 plantas: 1.120cm

Ocupación s/rasante: 30%

Ocupación b/rasante: coincidiendo con el perímetro construido s/rasante

El solar A, con una superficie de 916,91m², podría dividirse en tres parcelas, en las que se podrían edificar teóricamente tres viviendas.

Pero la realidad es que con el planeamiento vigente a fecha de hoy no es posible edificar por los siguientes motivos:

1. El Callejón de las monjas, de ancho medio aprox. 2,65 m, principal y única vía pública de acceso al solar "A" y a otra finca vecina, no cumple la sección mínima establecida en el Art.1.3.1 c) de la red viaria del PGOU vigente
2. Así mismo, el vial existente incumple el ancho mínimo de 3,5 m previsto para los viales de aproximación a los edificios según NBE-CPI96, normativa vigente en la fecha de redacción de los planes urbanísticos que afectan al solar, y según el apartado 1.1 del DB SI-5 (Seguridad contra incendios) "Intervención de los bomberos" del Código Técnico de la Edificación.
3. Sólo una de las parcelas que se pudieran materializar sobre el solar dispondría de lindero frontal a la vía pública, pues las otras dos restantes, quedarían con acceso desde el carril privado.

Como conclusión, y por todo lo expuesto anteriormente, la aprobación del Plan Especial limítrofe ha generado un problema de accesibilidad a los solares "A", "B". Atendiendo al PGOU que ordena este ámbito, en combinación con el Plan Especial limítrofe, resulta una ordenación "no resuelta".

Ocasiona un claro perjuicio sobre el derecho a edificar el solar, no pudiendo materializarse la edificabilidad prevista en el PGOU 2001, y no siendo además el solar directamente edificable.

Por estas cuestiones, a fecha de hoy, con el Planeamiento Vigente sobre la mesa, y estando en revisión el PGOU de Granada, los solares "A" y "B" a los que venimos refiriéndonos no tienen condiciones urbanísticas y suficientes que resuelvan cuestiones fundamentales como su acceso a través de viario público, así como las infraestructuras necesarias, etc, que hagan posible la urbanización.

Sería necesaria la elaboración y aprobación de la figura de planeamiento correspondiente para resolver todas estas cuestiones urbanísticas.

INFORME URBANISTICO DEL SOLAR SITUADO EN EL CALLEJON DE LAS MONJAS S/N
SILVIA FUENTES SANCHEZ-ARQUITECTA

7

(Ref. 08-0011270-002-06739)

14/10/08 - N° 08-0011270

Pág. 7 de 8

366099 SILVIA FUENTES SANCHEZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



Código seguro de verificación: ERCPBLCQ99R504R22RF6

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 GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



Pag. 55 de 81



RESPECTO A LA OBLIGACION DE EDIFICACION DEL SOLAR

Publicada la obligación de edificar este solar (exp 1199/2003), según la Ley 6/98 y la Ley 7/02, a contar desde la fecha de su publicación en el BOP nº 172 de 29 de Julio de 2003, con plazo de un año, y siguiendo el planeamiento vigente en la fecha indicada, PGOU 2001, indicar que no se dispuso del periodo reglamentario para tal cosa, puesto que previamente la fecha límite de un año, fue aprobado definitivamente el citado Plan Especial A.R. 4.03 Avda. Circunvalación el 30 de Abril de 2004, por lo que el procedimiento fue interrumpido, afectando al solar y no pudiendo llevarse a cabo posteriormente la obligación de edificar como se ha expuesto sobradamente en este informe.

De modo que no parece procedente la inclusión del solar en el registro municipal de solares bajo el nº de expediente 7898 / 2007, mientras estas cuestiones no sean resueltas.

Granada a 15 de julio de 2008

Silvia Fuentes Sánchez

Arquitecta colegiada nº 13.617 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid



(Ref. 08-0011270-002-00735)

14/10/08 - Nº 08-0011270

Pág. 8 de 8

366099 SILVIA FUENTES SANCHEZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO

INFORME URBANISTICO DEL SOLAR SITUADO EN EL CALLEJON DE LAS MONJAS S/N
SILVIA FUENTES SANCHEZ-ARQUITECTA

8



Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



Pag. 56 de 81





**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN CALLE SANTA LUISA DE MARILLAC, Nº 15 (GRANADA)**

**ANEXO 2
Topográfico georreferenciado**

Promueve: Eugenia Sánchez López de Vinuesa

(Mayo 2024)

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

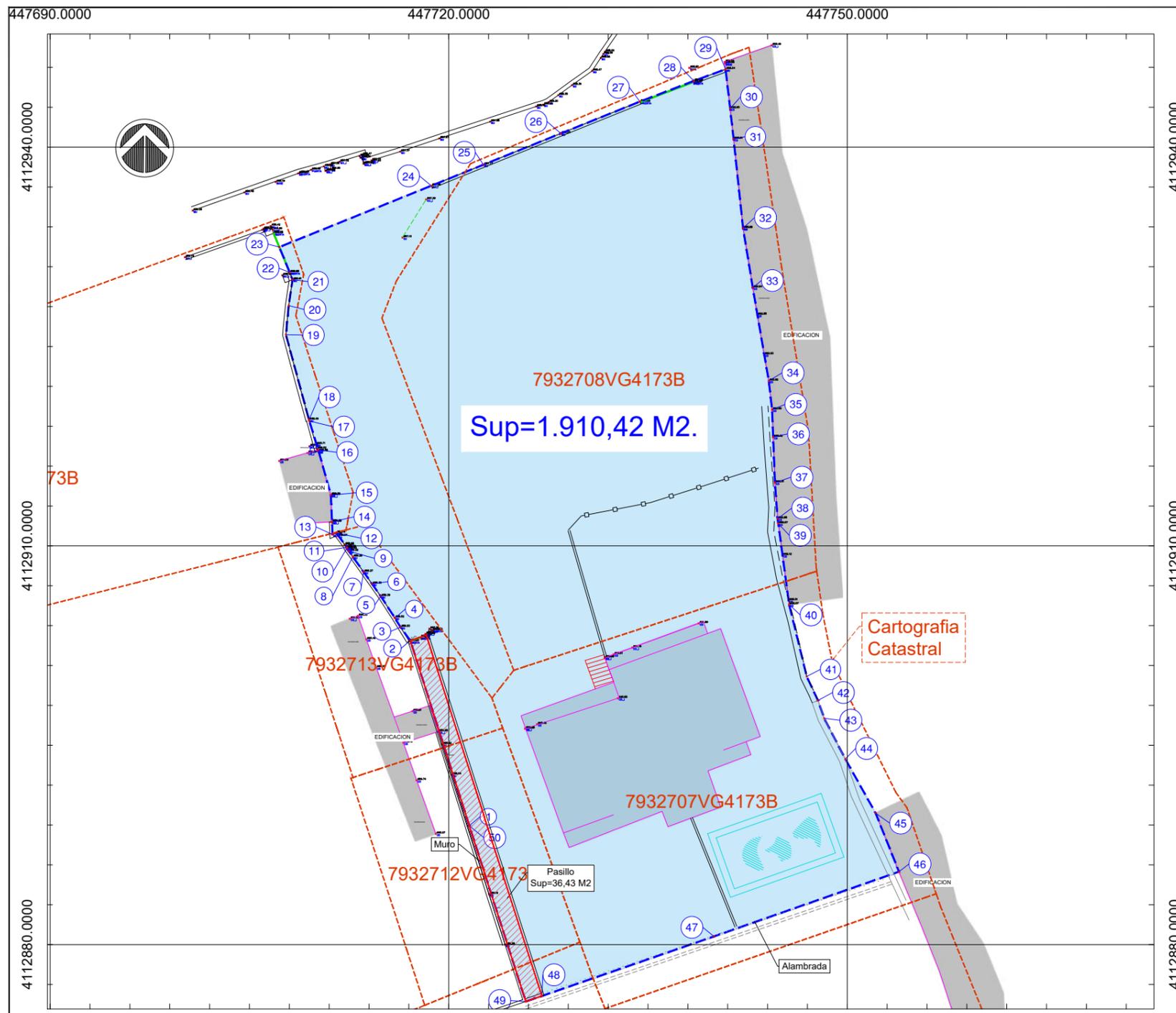
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma
digital





COORDENADAS ETRS89 PARCELA			COORDENADAS ETRS89 PARCELA		
Nº DE PUNTO	COORD. X	COORD. Y	Nº DE PUNTO	COORD. X	COORD. Y
1	447721.550	4112888.947	26	447728.439	4112941.028
2	447717.106	4112902.878	27	447734.388	4112943.424
3	447716.370	4112903.892	28	447738.444	4112944.978
4	447715.950	4112904.569	29	447740.839	4112945.854
5	447714.886	4112906.213	30	447741.184	4112942.906
6	447714.228	4112907.141	31	447741.444	4112940.606
7	447713.592	4112908.043	32	447742.155	4112933.900
8	447712.782	4112909.182	33	447742.887	4112929.427
9	447712.481	4112909.604	34	447744.089	4112922.414
10	447712.325	4112909.814	35	447744.340	4112920.249
11	447712.331	4112909.895	36	447744.420	4112918.190
12	447711.526	4112910.980	37	447744.554	4112914.761
13	447711.254	4112910.853	38	447744.754	4112912.048
14	447711.216	4112911.805	39	447744.807	4112911.676
15	447711.129	4112913.818	40	447745.624	4112905.587
16	447710.185	4112917.223	41	447746.949	4112900.173
17	447709.508	4112919.400	42	447747.795	4112898.371
18	447709.485	4112919.479	43	447748.260	4112897.031
19	447707.749	4112925.881	44	447749.853	4112893.969
20	447707.959	4112928.078	45	447752.133	4112889.895
21	447708.245	4112930.023	46	447753.891	4112885.491
22	447708.031	4112930.576	47	447739.961	4112880.621
23	447707.250	4112932.481	48	447727.008	4112876.137
24	447718.688	4112937.093	49	447725.798	4112875.724
25	447722.612	4112938.677	50	447721.550	4112888.947

447690.0000	447720.0000	447750.0000	4112880.0000	4112910.0000	4112940.0000		
Promotor/Encargo ROSARIO ARTACHO		Proyecto LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE PARCELAS CON REFERENCIA CATASTRAL Nº 7932708VG4173B0001TE Y 7932707VG4173B0001LE, SITAS EN CALLE SANTA LUISA DE MARILLAC 15, GRANADA	Escala 1:300 Formato A3	Equi. C.N Sist. Coord. ETRS89	Fecha 13/12/2022	Título del Plano LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO SUPERFICIE. COORDENADAS	Nº Plano 1 Hoja 1 de 1

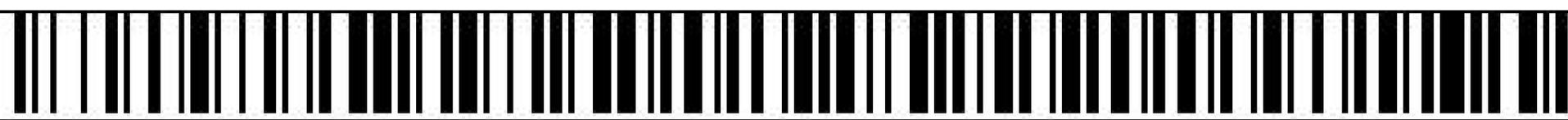
Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital





**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN CALLE SANTA LUISA DE MARILLAC, Nº 15 (GRANADA)**

**ANEXO 3
Fichas catastrales**

Promueve: Eugenia Sánchez López de Vinuesa

(Mayo 2024)

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma
digital



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7932708VG4173B0001TE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL SANTA LUISA DE MARILLAC 15 Suelo 18008 GRANADA [GRANADA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral: [2024]: 96.012,33 €

Valor catastral suelo: 96.012,33 €

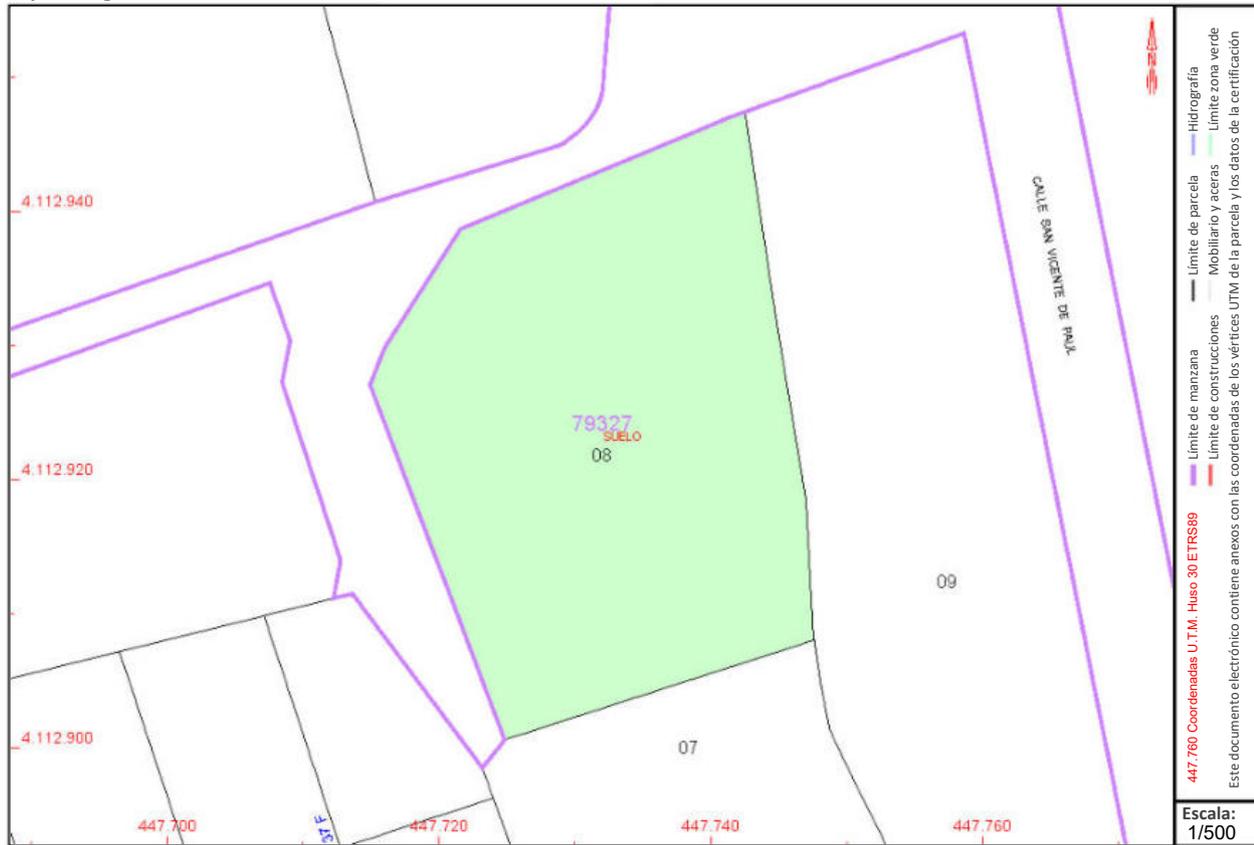
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
ARTACHO SANCHEZ VIRTUDES MARIA	44265954Q	83,34% de propiedad	CU SAN CONRADO 24 18008 GRANADA [GRANADA]
ARTACHO SANCHEZ ROSARIO	44266354W	16,66% de propiedad	PS DE LO BASILIOS 14 Es:A Pl:03 Pt:0A 18008 GRANADA [GRANADA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.045 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante:44265954Q ARTACHO SANCHEZ VIRTUDES MARIA

Finalidad: urbanística

Fecha de emisión:25/04/2024

Fecha de firma: 25/04/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: DT2P5R7088X27F50 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

Hoja 1/2

Código seguro de verificación: ERCPBLCQ99R504R22RF6

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 GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL 20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



Pag. 60 de 81



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7932707VG4173B0001LE

Localización: CL SANTA LUISA DE MARILLAC
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
SANCHEZ LOPEZ DE VINUESA EUGENIA	23670028S	PZ DEL CAMPILLO 5[T] Es:2 Pl:02 Pt:C 18009 GRANADA [GRANADA]



Referencia catastral: 7932709VG4173B-----

Localización: CL SAN VICENTE DE PAUL 2 RESIDENCIAL MONJAS DEL CN
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7932707VG4173B0001LE

5!#h{ 59{/wLt=L1h{ 59[Lba-9.[9

Localización: CL SANTA LUISA DE MARILLAC 18008 GRANADA [GRANADA]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 406 m²

Año construcción: 1969

Valor catastral: [2024]:

185.876,62 €

Valor catastral suelo:

99.423,43 €

Valor catastral construcción:

86.453,19 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
SANCHEZ LOPEZ DE VINUESA EUGENIA	23670028S	100,00% de propiedad	PZ DEL CAMPILLO 5[T] Es:2 Pl:02 Pt:C 18009 GRANADA [GRANADA]

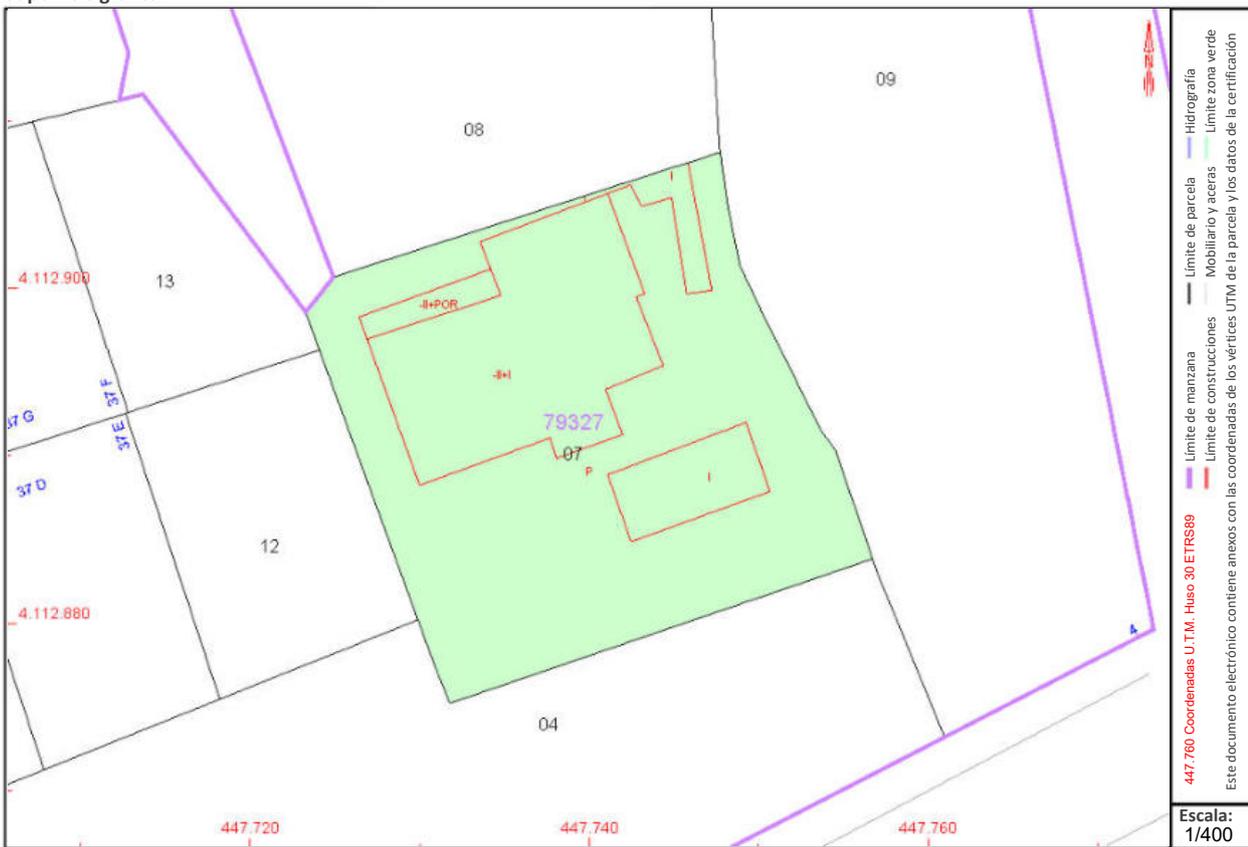
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
0/00/01	VIVIENDA	186	0/01/01	APARCAMIENTO	183
0/00/02	ALMACEN	37			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 674 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: 23670028S SANCHEZ LOPEZ DE VINUESA EUGENIA

Finalidad: urbanística

Fecha de emisión: 25/04/2024

Hoja 1/2

Código seguro de verificación: ERCBPLCQ99R504R22RF6

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

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



Pag. 62 de 81



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7932708VG4173B0001TE
Localización: CL SANTA LUISA DE MARILLAC 15
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
ARTACHO SANCHEZ VIRTUDES MARIA	44265954Q	CU SAN CONRADO 24 18008 GRANADA [GRANADA]



Referencia catastral: 7932704VG4173B0001GE
Localización: CM BAJO DE HUETOR 41
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
TORAN BUSTAMANTE MARIA PALOMA	00659468N	CL MARSELLA 13 Pl:04 Pt:B 28022 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 7932712VG4173B0001FE
Localización: CM BAJO DE HUETOR 37[E]
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MORALES TRECASSTRO IRENE	75141528E	CM BAJO DE HUETOR 37[E] 18008 GRANADA [GRANADA]



Referencia catastral: 7932713VG4173B0001ME
Localización: CM BAJO DE HUETOR 37[F]
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
TRECASSTRO RAMIREZ MARGARITA	24293736D	CM BAJO DE HUETOR 37 18008 GRANADA [GRANADA]



Referencia catastral: 7932709VG4173B-----
Localización: CL SAN VICENTE DE PAUL 2 RESIDENCIAL MONJAS DEL CN
GRANADA [GRANADA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		





**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN CALLE SANTA LUISA DE MARILLAC, Nº 15 (GRANADA)**

**ANEXO 4
Datos justificativos del número de viviendas de la zona homogénea del
Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Granada a la LOUA**

Promueve: Eugenia Sánchez López de Vinuesa

(Mayo 2024)

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma
digital



Pag. 64 de 81



Anexo 4. Datos justificativos del número de viviendas de la zona Homogénea de AP-PGOU Granada

reference	localId	currentUse	number Of Bu.	number Of Dw (dwellings) N° Viviendas	value	value_uom
7434301VG4173C	7434301VG4173C	1_residencial	1	1	333 m2	
7434302VG4173C	7434302VG4173C	1_residencial	1	1	190 m2	
7434303VG4173C	7434303VG4173C	1_residencial	1	1	188 m2	
7434304VG4173C	7434304VG4173C	1_residencial	1	1	202 m2	
7434305VG4173C	7434305VG4173C	1_residencial	1	1	197 m2	
7434306VG4173C	7434306VG4173C	1_residencial	16	11	1254 m2	
7434307VG4173C	7434307VG4173C	1_residencial	6	4	611 m2	
7434308VG4173C	7434308VG4173C	1_residencial	1	1	551 m2	
7434309VG4173C	7434309VG4173C	1_residencial	20	19	2273 m2	
7435003VG4173E	7435003VG4173E	1_residencial	1	1	124 m2	
7435004VG4173E	7435004VG4173E	1_residencial	1	1	178 m2	
7435005VG4173E	7435005VG4173E	1_residencial	1	1	188 m2	
7435006VG4173E	7435006VG4173E	1_residencial	1	1	188 m2	
7435007VG4173E	7435007VG4173E	1_residencial	1	1	182 m2	
7435008VG4173E	7435008VG4173E	1_residencial	1	1	182 m2	
7435009VG4173E	7435009VG4173E	1_residencial	1	1	166 m2	
7435010VG4173E	7435010VG4173E	1_residencial	1	1	154 m2	
7435011VG4173E	7435011VG4173E	1_residencial	1	1	190 m2	
7435012VG4173E	7435012VG4173E	1_residencial	1	1	203 m2	
7435013VG4173E	7435013VG4173E	1_residencial	1	1	172 m2	
7435014VG4173E	7435014VG4173E	1_residencial	1	1	174 m2	
7435015VG4173E	7435015VG4173E	1_residencial	1	1	220 m2	
7435016VG4173E	7435016VG4173E	1_residencial	1	1	162 m2	
7531001VG4173B	7531001VG4173B	1_residencial	1	1	202 m2	
7531002VG4173B	7531002VG4173B	1_residencial	1	1	297 m2	
7531003VG4173B	7531003VG4173B	1_residencial	1	1	208 m2	
7531004VG4173B	7531004VG4173B	1_residencial	1	1	478 m2	
7531005VG4173B	7531005VG4173B	1_residencial	1	1	256 m2	
7531006VG4173B	7531006VG4173B	1_residencial	1	1	314 m2	
7531008VG4173B	7531008VG4173B	1_residencial	1	1	341 m2	
7531009VG4173B	7531009VG4173B	1_residencial	36	14	1881 m2	
7531010VG4173B	7531010VG4173B	1_residencial	74	30	3943 m2	
7531011VG4173B	7531011VG4173B	1_residencial	37	36	3465 m2	
7531012VG4173B	7531012VG4173B	1_residencial	1	1	369 m2	
7531013VG4173B	7531013VG4173B	1_residencial	1	1	200 m2	
7531014VG4173B	7531014VG4173B	1_residencial	1	1	332 m2	
7531016VG4173B	7531016VG4173B	1_residencial	1	1	396 m2	
7531017VG4173B	7531017VG4173B	1_residencial	1	1	370 m2	
7531019VG4173B	7531019VG4173B	1_residencial	1	1	305 m2	
7531020VG4173B	7531020VG4173B	4_2_retail	1	0	93 m2	
7531021VG4173B	7531021VG4173B	1_residencial	1	1	310 m2	
7531022VG4173B	7531022VG4173B	3_industrial	1	0	131 m2	
7531034VG4173B	7531034VG4173B	1_residencial	8	8	1807 m2	
7531035VG4173B	7531035VG4173B	1_residencial	1	1	399 m2	
7531036VG4173B	7531036VG4173B	1_residencial	1	1	419 m2	
7531037VG4173B	7531037VG4173B	1_residencial	5	3	536 m2	
7531038VG4173B	7531038VG4173B	1_residencial	1	1	381 m2	
7534401VG4173D	7534401VG4173D	1_residencial	1	1	153 m2	
7534402VG4173D	7534402VG4173D	1_residencial	1	1	153 m2	
7534403VG4173D	7534403VG4173D	1_residencial	1	1	167 m2	
7534404VG4173D	7534404VG4173D	1_residencial	1	1	153 m2	
7534405VG4173D	7534405VG4173D	1_residencial	1	1	170 m2	
7534406VG4173D	7534406VG4173D	1_residencial	1	1	165 m2	
7534501VG4173D	7534501VG4173D	1_residencial	1	1	150 m2	

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



reference	localId	currentUse	number Of Bu.	number Of Dw (dwellings) N° Viviendas	value	value_uom
7534502VG4173D	7534502VG4173D	1_residencial	1	1	179	m2
7534503VG4173D	7534503VG4173D	1_residencial	1	1	209	m2
7534504VG4173D	7534504VG4173D	1_residencial	1	1	158	m2
7534505VG4173D	7534505VG4173D	1_residencial	1	1	183	m2
7534506VG4173D	7534506VG4173D	1_residencial	1	1	225	m2
7534507VG4173D	7534507VG4173D	1_residencial	1	1	150	m2
7534701VG4173D	7534701VG4173D	1_residencial	1	1	139	m2
7534702VG4173D	7534702VG4173D	1_residencial	1	1	154	m2
7534703VG4173D	7534703VG4173D	1_residencial	1	1	178	m2
7534704VG4173D	7534704VG4173D	1_residencial	1	1	150	m2
7534705VG4173D	7534705VG4173D	1_residencial	1	1	138	m2
7534706VG4173D	7534706VG4173D	1_residencial	1	1	139	m2
7534707VG4173D	7534707VG4173D	1_residencial	1	1	139	m2
7534708VG4173D	7534708VG4173D	1_residencial	1	1	148	m2
7534709VG4173D	7534709VG4173D	1_residencial	1	1	156	m2
7534710VG4173D	7534710VG4173D	1_residencial	1	1	139	m2
7534711VG4173D	7534711VG4173D	1_residencial	1	1	158	m2
7534712VG4173D	7534712VG4173D	1_residencial	1	1	165	m2
7535401VG4173F	7535401VG4173F	1_residencial	1	1	159	m2
7535402VG4173F	7535402VG4173F	1_residencial	1	1	150	m2
7535403VG4173F	7535403VG4173F	1_residencial	1	1	154	m2
7535404VG4173F	7535404VG4173F	1_residencial	1	1	173	m2
7535405VG4173F	7535405VG4173F	1_residencial	1	1	174	m2
7535406VG4173F	7535406VG4173F	1_residencial	1	1	160	m2
7535407VG4173F	7535407VG4173F	1_residencial	1	1	154	m2
7535408VG4173F	7535408VG4173F	1_residencial	1	1	169	m2
7535409VG4173F	7535409VG4173F	1_residencial	1	1	175	m2
7535410VG4173F	7535410VG4173F	1_residencial	1	1	144	m2
7634701VG4173D	7634701VG4173D	1_residencial	1	1	159	m2
7634702VG4173D	7634702VG4173D	1_residencial	1	1	184	m2
7634703VG4173D	7634703VG4173D	1_residencial	1	1	185	m2
7634704VG4173D	7634704VG4173D	1_residencial	1	1	141	m2
7635001VG4173F	7635001VG4173F	1_residencial	1	1	458	m2
7635002VG4173F	7635002VG4173F	1_residencial	1	1	618	m2
7635003VG4173F	7635003VG4173F	1_residencial	1	1	330	m2
7635004VG4173F	7635004VG4173F	1_residencial	1	1	311	m2
7635005VG4173F	7635005VG4173F	1_residencial	1	1	588	m2
7635006VG4173F	7635006VG4173F	1_residencial	1	1	630	m2
7635007VG4173F	7635007VG4173F	1_residencial	1	1	167	m2
7635008VG4173F	7635008VG4173F	1_residencial	1	1	171	m2
7635009VG4173F	7635009VG4173F	1_residencial	1	1	204	m2
7635010VG4173F	7635010VG4173F	1_residencial	1	1	555	m2
7635101VG4173F	7635101VG4173F	1_residencial	1	1	495	m2
7635102VG4173F	7635102VG4173F	1_residencial	1	1	416	m2
7635103VG4173F	7635103VG4173F	1_residencial	1	1	196	m2
7635104VG4173F	7635104VG4173F	1_residencial	1	1	497	m2
7635105VG4173F	7635105VG4173F	1_residencial	1	1	496	m2
7635106VG4173F	7635106VG4173F	1_residencial	1	1	168	m2
7635107VG4173F	7635107VG4173F	1_residencial	1	1	175	m2
7636302VG4173F	7636302VG4173F	4_3_publicSei	1	0	435	m2
7636303VG4173F	7636303VG4173F	4_3_publicSei	1	0	428	m2
7636304VG4173F	7636304VG4173F	4_3_publicSei	1	0	2469	m2
7636305VG4173F	7636305VG4173F	1_residencial	1	1	72	m2
7636306VG4173F	7636306VG4173F	1_residencial	1	1	223	m2
7636307VG4173F	7636307VG4173F	1_residencial	1	1	188	m2
7636308VG4173F	7636308VG4173F	1_residencial	1	1	198	m2

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01



Contiene 1 firma digital



reference	localId	currentUse	number Of Bu.	number Of Dw (dwellings) N° Viviendas	value	value_uom
7636309VG4173F	7636309VG4173F	4_3_publicSei	1	0	356	m2
7636310VG4173F	7636310VG4173F	1_residential	1	1	234	m2
7636311VG4173F	7636311VG4173F	4_1_office	1	0	2841	m2
7636312VG4173F	7636312VG4173F	4_1_office	1	0	8339	m2
7636313VG4173F	7636313VG4173F	3_industrial	1	0	2636	m2
7730001VG4173B	7730001VG4173B	1_residential	1	1	558	m2
7730002VG4173B	7730002VG4173B	1_residential	2	2	666	m2
7730003VG4173B	7730003VG4173B	1_residential	2	2	404	m2
7730004VG4173B	7730004VG4173B	1_residential	1	1	424	m2
7730005VG4173B	7730005VG4173B	1_residential	11	10	887	m2
7730006VG4173B	7730006VG4173B	1_residential	1	1	151	m2
7730007VG4173B	7730007VG4173B	1_residential	1	1	113	m2
7730008VG4173B	7730008VG4173B	1_residential	1	1	115	m2
7730009VG4173B	7730009VG4173B	1_residential	1	1	125	m2
7731001VG4173B	7731001VG4173B	4_3_publicSei	1	0	1237	m2
7731002VG4173B	7731002VG4173B	4_1_office	1	0	3694	m2
7731003VG4173B	7731003VG4173B	1_residential	1	1	519	m2
7731004VG4173B	7731004VG4173B	1_residential	24	22	3126	m2
7731005VG4173B	7731005VG4173B	1_residential	2	2	390	m2
7731006VG4173B	7731006VG4173B	1_residential	1	1	201	m2
7731007VG4173B	7731007VG4173B	1_residential	1	1	152	m2
7731008VG4173B	7731008VG4173B	1_residential	1	1	487	m2
7731009VG4173B	7731009VG4173B	1_residential	1	1	234	m2
7731010VG4173B	7731010VG4173B	1_residential	1	1	260	m2
7731011VG4173B	7731011VG4173B	1_residential	21	21	1871	m2
7731012VG4173B	7731012VG4173B	1_residential	12	12	992	m2
7731013VG4173B	7731013VG4173B	1_residential	6	3	869	m2
7731015VG4173B	7731015VG4173B	1_residential	1	1	250	m2
7731016VG4173B	7731016VG4173B	1_residential	1	1	262	m2
7731017VG4173B	7731017VG4173B	1_residential	1	1	210	m2
7731019VG4173B	7731019VG4173B	1_residential	2	2	594	m2
7731021VG4173B	7731021VG4173B	1_residential	1	1	419	m2
7731022VG4173B	7731022VG4173B	1_residential	1	1	498	m2
7734001VG4173D	7734001VG4173D	1_residential	1	1	133	m2
7734002VG4173D	7734002VG4173D	1_residential	1	1	112	m2
7734003VG4173D	7734003VG4173D	1_residential	1	1	110	m2
7734004VG4173D	7734004VG4173D	1_residential	1	1	110	m2
7734005VG4173D	7734005VG4173D	1_residential	1	1	149	m2
7734006VG4173D	7734006VG4173D	1_residential	1	1	110	m2
7734007VG4173D	7734007VG4173D	1_residential	1	1	114	m2
7734008VG4173D	7734008VG4173D	1_residential	1	1	160	m2
7734009VG4173D	7734009VG4173D	1_residential	1	1	122	m2
7734010VG4173D	7734010VG4173D	1_residential	1	1	123	m2
7734011VG4173D	7734011VG4173D	1_residential	1	1	127	m2
7734012VG4173D	7734012VG4173D	1_residential	1	1	119	m2
7734013VG4173D	7734013VG4173D	1_residential	1	1	121	m2
7734014VG4173D	7734014VG4173D	1_residential	1	1	144	m2
7734015VG4173D	7734015VG4173D	1_residential	1	1	263	m2
7734101VG4173D	7734101VG4173D	1_residential	1	1	341	m2
7734102VG4173D	7734102VG4173D	1_residential	4	3	424	m2
7734103VG4173D	7734103VG4173D	1_residential	1	1	302	m2
7734104VG4173D	7734104VG4173D	1_residential	1	1	179	m2
7734105VG4173D	7734105VG4173D	1_residential	1	1	131	m2
7734106VG4173D	7734106VG4173D	1_residential	1	1	168	m2
7734107VG4173D	7734107VG4173D	1_residential	1	1	129	m2
7734108VG4173D	7734108VG4173D	1_residential	1	1	249	m2

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



reference	localId	currentUse	number Of Bu.	number Of Dw (dwellings) N° Viviendas	value	value_uom
7734109VG4173D	7734109VG4173D	1_residencial	1	1	194	m2
7734110VG4173D	7734110VG4173D	1_residencial	4	4	481	m2
7734501VG4173D	7734501VG4173D	1_residencial	1	1	206	m2
7734502VG4173D	7734502VG4173D	1_residencial	1	1	110	m2
7734503VG4173D	7734503VG4173D	1_residencial	1	1	110	m2
7734504VG4173D	7734504VG4173D	1_residencial	1	1	198	m2
7734505VG4173D	7734505VG4173D	1_residencial	1	1	193	m2
7832001VG4173B	7832001VG4173B	1_residencial	1	1	353	m2
7832002VG4173B	7832002VG4173B	1_residencial	14	14	2930	m2
7832003VG4173B	7832003VG4173B	1_residencial	1	1	312	m2
7832004VG4173B	7832004VG4173B	4_3_publicSei	1	0	2403	m2
7832008VG4173B	7832008VG4173B	1_residencial	1	1	326	m2
7832009VG4173B	7832009VG4173B	3_industrial	1	0	32	m2
7832010VG4173B	7832010VG4173B	3_industrial	1	0	29	m2
7832011VG4173B	7832011VG4173B	1_residencial	1	1	261	m2
7832012VG4173B	7832012VG4173B	1_residencial	1	1	275	m2
7832013VG4173B	7832013VG4173B	1_residencial	1	1	362	m2
7832014VG4173B	7832014VG4173B	1_residencial	1	1	446	m2
7832015VG4173B	7832015VG4173B	1_residencial	1	1	320	m2
7932704VG4173B	7932704VG4173B	1_residencial	1	1	351	m2
7932705VG4173B	7932705VG4173B	1_residencial	1	1	222	m2
7932706VG4173B	7932706VG4173B	1_residencial	1	1	670	m2
7932707VG4173B	7932707VG4173B	1_residencial	1	1	406	m2
7932711VG4173B	7932711VG4173B	1_residencial	1	1	214	m2
7932712VG4173B	7932712VG4173B	1_residencial	1	1	209	m2
7932713VG4173B	7932713VG4173B	1_residencial	1	1	188	m2
7932714VG4173B	7932714VG4173B	1_residencial	1	1	201	m2
7932715VG4173B	7932715VG4173B	1_residencial	1	1	201	m2
7932716VG4173B	7932716VG4173B	1_residencial	1	1	224	m2
7932717VG4173B	7932717VG4173B	1_residencial	1	1	221	m2
7932718VG4173B	7932718VG4173B	1_residencial	1	1	201	m2
7932719VG4173B	7932719VG4173B	1_residencial	1	1	201	m2
TOTAL Número de Viviendas				386		

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital





**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
EN CALLE SANTA LUISA DE MARILLAC, Nº 15 (GRANADA)**

**ANEXO 5
ESTUDIO DE PAISAJE**

Promueve: Eugenia Sánchez López de Vinuesa

(Mayo 2024)

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma
digital



EQUIPO DE REDACCIÓN:

Autoría: Jiménez Brasa, Arquitectos

Colaboradores: Juan Carlos Reina Fernández, Arquitecto

Pablo Montes Medialdea, Arquitecto

EXPT 26503/2022 - Innovación de PGOU para cambio de calificación en calle Santa Luisa de Marillac 15 – Página 2

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene 1 firma digital



Pag. 70 de 81



ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
II. DIAGNÓSTICO PAISAJÍSTICO	4
II.1. Identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico	4
II.2. Criterios de integración paisajística	11
II.3. Actuaciones de mejora de la visibilidad e integración visual	12
III. PRESERVACIÓN DE LA CALIDAD Y PERCEPCIÓN DEL MEDIO URBANO	12
III.1. Medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano.	12
IV. CONSIDERACIÓN DE ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL PAISAJE DEL ÁMBITO	13
IV.1. Adecuación de la actuación viaria	13
IV.2. Adecuación de la actuación edificatoria	13

EXPTE 26503/2022 - Innovación de PGOU para cambio de calificación en calle Santa Luisa de Marillac 15 – Página 3

JIMENEZ BRASA Arquitectos
Camino del REY 3 18004 GRANADA

Código seguro de verificación: **ERCBPLCQ99R504R22RF6**

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 **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

20-07-2024 19:34:01

Contiene la firma digital



Pag. 71 de 81



I. INTRODUCCIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.4 de la LISTA, en relación a las determinaciones para la preservación y mejora de la calidad y percepción del paisaje urbano del ámbito conforme a lo definido en el artículo 78.2.i), se desarrolla el presente Anexo de forma que se puedan identificar los elementos fundamentales para la intervención desde el punto de vista del impacto paisajístico de la actuación.

Considerando la limitada envergadura de la innovación, donde se propone una edificación que no altera el número de plantas de la regulación actual, ni altera la edificabilidad, el diagnóstico paisajístico desarrolla el análisis para evaluar el impacto de la nueva edificación en su entorno circundante.

Tal y como se explica más adelante, tanto por la escala de la intervención como por la posición de la edificación respecto a la topografía y edificaciones circundantes, el impacto de la innovación de planeamiento propuesta tiene un mínimo impacto en el entorno inmediato, y ningún tipo de influencia más allá de su entorno más inmediato.

II. DIAGNÓSTICO PAISAJÍSTICO

II.1. Identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico

Con objeto de identificar y caracterizar el área desde el punto de vista paisajístico, y aún como se ha indicado tratándose de una actuación reducida, a continuación se realiza el análisis de la trama urbana que influyen en la configuración del paisaje urbano.

Para ello, en coherencia con la escala de trabajo, se analizan los siguientes elementos:

1. Vegetación.

Uno de los elementos que caracterizan esta zona urbana es la presencia de vegetación de un porte suficiente para configurar uno de los principales hitos visuales persistentes.

En diferentes perspectivas del entorno tanto los setos de las propiedades históricas existentes como otros elementos vegetales se disponen de tal forma en el entorno directo de la actuación que **califican el entorno urbano**, dotando la zona de una imagen característica.





Figuras 1 y 2: Vista de la calle Santa Luisa de Marillac hacia el este, con la calle José Tamayo al fondo y Vista de la calle Santa Luisa de Marillac hacia el oeste.



Figura 3: Vista desde la calle Santa Luisa de Marillac hacia el ámbito de la innovación, en el inicio del callejón de las Monjas.

Como se puede observar en las imágenes, así como se deriva de la vista aérea de la zona, la presencia de vegetación es una de las condiciones de partida a considerar.

Incluidas las actuaciones más recientes, como es el caso de la edificación en calle San Vicente de Paul, se desarrollan acompañadas de vegetación que mejoran la percepción y recorridos urbanos circundantes, con independencia de que el porte de este arbolado sea de menor envergadura.





Figuras 4 y 5: Vista de la calle San Vicente de Paul hacia la calle Santa Luisa de Marillac y hacia calle Pianista Pepita Bustamante.

2. Urbanización y pavimentos.

Las condiciones de urbanización del viario circundante actualmente existentes se caracterizan por aquellas donde la urbanización de estas zonas se mantiene con el asfalto como característica principal, a otras zonas donde esta urbanización se ha reformado más recientemente, donde el criterio generalizado es el de la disposición en el viario local de solución de adoquinados de hormigón armado gris, con plataforma continua.

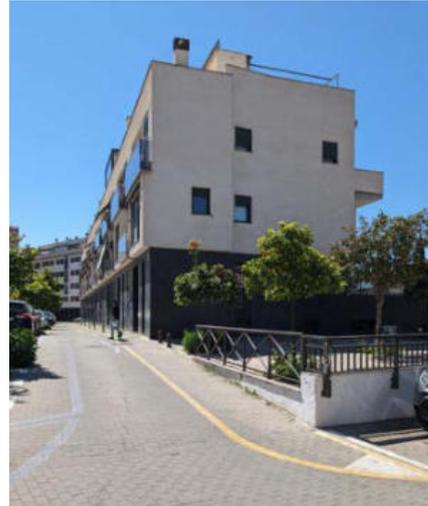
Se aprecia esta solución tanto en la calle San Vicente de Paul como en la zona próxima a la actuación en la calle Santa Luisa de Marillac.

3. Volumetría edificatoria.

Tanto de la existencia de tipologías edificatorias de diferentes épocas como derivado de la condición de edificaciones generalmente retiradas de la alineación, la presencia de los volúmenes edificatorios no supone un elemento que limite fuertemente la visibilidad, más allá de que en las zonas de viario más exiguo como es la propia Santa Luisa de Marillac en su tramo más próximo a la calle José Tamayo, por su propia configuración, se encuentre el espacio urbano más constreñido visualmente.

Si que tiene una cierta presencia más contundente, en tanto rompe el esquema de edificación predominante en el entorno, el edificio desarrollado en la calle San Vicente de Paul, que por su propia configuración de edificación alineada a vial, así como por su posición en ladera y la altura total que desarrolla, se configura como uno de los elementos más visibles en la zona.





Figuras 6 y 7: Vista de la calle Santa Luisa de Marillac hacia el oeste, con la edificación en calle San Vicente de Paul al fondo.



Figura 8: Vista desde el callejón de las Monjas hacia el este.

Así mismo, otras edificaciones del entorno presentan igualmente un volumen edificatorio notorio, aún cuando su impacto es más limitado debido fundamentalmente a su localización en zonas más bajas. Esta situación ocurre en el entorno del Camino Bajo de Huétor e incluso en el Callejón de Las Monjas, como se observa a continuación.





Figuras 9 y 10: Vista del callejón de las Monjas hacia el oeste, con el Camino Bajo de Huétor al fondo.



Figura 11: Vista desde el Camino Bajo de Huétor hacia el ámbito de estudio, con grupo de unifamiliares en primer plano y al fondo, por encima, el edificio en calle San Vicente de Paul.

4. Topografía y estructura urbana.

El entorno de la actuación, derivado de la propia configuración urbana que ha adquirido la zona como se describe en el resto de documentación de la innovación, se caracteriza por su acceso y visibilidad únicamente desde la calle Santa Luisa de Marillac, teniendo el resto de sus fachadas limitadas por edificaciones y otros solares (como el que se sitúa directamente al sur hacia la calle Pianista Pepita Bustamante)



que refuerzan su carácter interior y con muy limitada presencia urbana más allá del entorno inmediato desde su tramo de varío de acceso.

En relación a la topografía de la zona, incide de forma considerable en la disposición de las parcelas la diferencia de cota que existe entre la zona de actuación y la calle San Vicente de Paul, salvada con unas escaleras y placeta en el encuentro entre la citada calle y la calle Santa Luisa de Marillac, pero que se evidencia de forma especialmente abrupta en el lindero este de la parcela, donde la implantación edificatoria colindante da como resultado un muro ciego de 5 metros de altura a todo lo largo del lindero.



Figuras 12, 13 y 14: Vistas del lindero este de las parcelas objeto de actuación



5. Percepción y Conos Visuales.



Figuras 15 y 16: Conos visuales en calle Santa Luisa de Marillac y callejón de las Monjas.



Figuras 17 y 18: Perspectivas en la zona de fachada a viario de la actuación.

Tal y como se puede observar, y se desprende de las características ya descritas del entorno, la caracterización de los conos visuales son los encuentros de las calles Callejón de Las Monjas y Santa Luisa de Marillac con el resto de la trama urbana exterior por un lado, y la percepción directa de las parcelas en su más inmediata proximidad.



6. Síntesis de las condiciones de contorno

El análisis de los elementos urbanos que caracterizan el área objeto de estudio aportan la información esencial para evaluar la existencia de una escena urbana concreta, acotada y con una serie de elementos a considerar:

- La actuación se encuentra en una zona de trama urbana exigua, interior, donde la impronta estética del entorno se configura a raíz de la diversidad edificatoria y la volumetría retranqueada de la línea de fachada.
- La única actuación que presenta un cierto impacto sobre las parcelas es el contacto en el lindero este, donde el salto topográfico existente provoca el único punto donde la intervención deberá prestar una mayor atención para la mejora de la percepción de esta zona.
- La presencia de vegetación en el entorno aporta una cualificación urbana de alto valor ambiental, tanto estético como acústico.

II.2. Criterios de integración paisajística

De acuerdo al análisis realizado, se proponen a continuación los criterios que la intervención debe considerar. Los criterios irán enfocados a:

1. La adecuada integración de la edificación en su entorno. Uno de los criterios a considerar a la hora de alterar las condiciones edificatorias es la adecuada integración de la nueva tipología en la particular estructura urbana de la zona, donde su escala local y presencia de vegetación son los elementos característicos a considerar.

- La posición aislada de la edificación en la parcela asegura una integración adecuada a las condiciones topográficas del entorno, de forma que no se produzcan alteraciones de consideración en el perfil natural del terreno y se adapte a las condiciones de contorno de las parcelas.
- Igualmente la posición aislada del inmueble es coherente con la disposición típica de la edificación del entorno, donde la presencia de los volúmenes retirados de los linderos es una característica deseable en esta zona interior.

2. La mejora de la percepción y habitabilidad urbana. Otro factor que ha de tenerse en cuenta es la mejora de las condiciones de contorno, aportando condiciones adecuadas de movilidad y disposición de sombra que mejoren el ambiente urbano inmediato.

- La ampliación del viario de acceso a las parcelas favorece la estructura viaria, permitiendo además la disposición de arbolado exterior a la edificación.
- Así mismo, el retranqueo de la línea de fachada permite una mejor integración con las edificaciones circundantes, aportando una mejora en la amplitud urbana y perspectiva visual.



II.3. Actuaciones de mejora de la visibilidad e integración visual

Las actuaciones de mejora que la actuación debe acometer son las relacionadas con su integración y relación volumétrica con la edificación lineal en calle San Vicente de Paul, que por su desarrollo en altura, longitud y cota topográfica, suponen el único elemento que provoca una cierta distorsión de escala en la zona.

La edificación propuesta en la nueva tipología mejora de este modo la disposición de volúmenes frente a varias edificaciones aisladas, permitiendo una mejora del control volumétrico y de conjunto, sirviendo además de adecuada transición tipológica en la zona.

III. PRESERVACIÓN DE LA CALIDAD Y PERCEPCIÓN DEL MEDIO URBANO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.5 de la LISTA, en relación a las determinaciones para la preservación y mejora de la calidad y percepción del paisaje urbano del ámbito conforme a lo definido en el artículo 78.2.i), tal y como se ha analizado anteriormente, para preservar la calidad y percepción del medio urbano en la presente actuación es fundamental la disposición volumétrica y la posición del edificio.

De este modo, conforme a la tipología propuesta en la innovación, se resuelve un volumen retirado de la línea de fachada, con presencia de vegetación circundante, y que por su limitada altura se integra en la sección urbana quedando por debajo de la envolvente volumétrica de los edificios de su entorno.

Igualmente, la propuesta mejora la integración y el contacto de las parcelas con la actuación colindante en calle San Vicente de Paul, minorando el impacto del muro existente, para lo cual el tratamiento vegetal del interior de la parcela es uno de los elementos positivos a considerar.

En todo caso, además se deberán tener en consideración para su correcta integración urbana, la disposición del frente de fachada y la pequeña ampliación del viario urbano que se produce, para completar su adecuada integración y mejorar las condiciones de sombra en época estival.

III.1. Medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano.

Volumetría. El edificio se adaptará a la volumetría y posición en la parcela indicada en la normativa urbanística, siendo fundamentalmente el parámetro de edificación en bloque abierta, retirada de los linderos, el factor determinante para su adecuada inserción en la trama de la zona.

Tal y como se ha analizado, la altura propuesta queda muy por debajo de la envolvente de la edificación del entorno por el efecto de la topografía de la zona y la



elevación del edificio al este de las parcelas, lo que permite un encaje volumétrico en altura incluso una planta por debajo de la altura que podría considerarse máxima recomendable.

Frente de fachada y vegetación. Además de lo anterior, tal y como se ha indicado en el diagnóstico y acorde a las determinaciones sectoriales, la integración de vegetación en la fachada urbana, disponiendo arbolado de alineación en la vía urbana supone un elemento complementario adecuado, donde pese al mínimo desarrollo lineal de la actuación, configura un elemento de mejora urbana para la población y la movilidad peatonal de la zona.

IV. CONSIDERACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL PAISAJE DEL ÁMBITO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37.6 de la LISTA, en relación a las determinaciones para la adaptación al paisaje urbano del ámbito conforme a lo definido en el artículo 78.2.i), y en lo relativo al alcance limitado de la innovación propuesta, se contemplan a continuación aquellas medidas tenidas en cuenta para el control de la adecuada percepción urbana del mismo.

IV.1. Adecuación de la actuación viaria

La actuación de urbanización se integrará en las características propias de la zona, ampliando el viario y disponiendo una zona conforme a los criterios de urbanización municipal, pudiendo integrarse en continuidad con solución de adoquinado o aquella otra que en su caso se determine por el Ayuntamiento de Granada.

IV.2. Adecuación de la actuación edificatoria

El control de la actuación edificatoria está garantizado mediante la ordenanza de aplicación al efecto que se propone implantar sobre la parcela, de forma que la disposición aislada y alargada del inmueble a lo largo de las parcelas favorece su integración en la trama urbana y mejora las condiciones de contacto con el resto de las parcelas del entorno.

Los elementos esenciales a este respecto son la condición del edificio como aislado, el tratamiento complementario de la parcela mediante la vegetación, y en menor medida la altura métrica del mismo, siempre que quede dentro de la envolvente del entorno urbano descrita.

