



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA**  
**SECRETARÍA GENERAL**

**DILIGENCIA**  
**EXPEDIENTE 6.961/2023 URBANISMO**

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 28 ABRIL 2023.

Firmado electrónicamente  
El Vicesecretario General

**Gustavo García-Villanova Zurita**

Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8S80**

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**

**04-05-2023 14:31:30**

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 1 de 35





**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).**



**PROMOTOR:**

*GUERSA INVERSIONES S.L.U. con C.I.F.: B-19.652.775 y domicilio en Calle Moraleda de Zafayona, Nº 5, 18210. Peligros (Granada), representada por D. Manuel Guerrero Martín con D.N.I.: 24. [REDACTED] 3-S y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Luis [REDACTED] (Granada).*

**ARQUITECTO:**

*GUILLERMO SÁNCHEZ GALDÓ con D.N.I.: 24. [REDACTED] 0- R en representación de la sociedad profesional ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U. con C.I.F.: B- 18.971.820 y con domicilio a efectos de notificaciones en Cuesta Gómez nº 39. 18009 (Granada).*

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





## INDICE.

### 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

- 1.1.- ENCARGO
- 1.2.- EQUIPO REDACTOR
- 1.3.- ANTECEDENTES
- 1.4.- RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD
- 1.5.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO
- 1.6.- RESPECTO DE LA INNECESARIDAD Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 1.7.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

### 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 2.1.- DESCRIPCIÓN DETALLADA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO.
- 2.2.- MATERIALIZACIÓN DE LA PROPUESTA

### 3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

#### ANEJOS:

ANEXO 1. RESUMEN EJECUTIVO (CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY DEL SUELO Y LA LEY LISTA)

ANEXO 2. FICHA CATASTRAL.

ANEXO 3. NOTA SIMPLE REGISTRAL.

---

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





## 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1.- ENCARGO.

Se encarga el presente “Estudio de Detalle” por parte de D. Manuel Guerrero Martín con D.N.I. nº: 24 [REDACTED] 3-S, que actúa en representación de GUERSA INVERSIONES S.L.U. con C.I.F.: B-19.652.775 y domicilio en Calle Moraleda de Zafayona, Nº 5, 18210. Peligros (Granada).

### 1.2.- EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

El presente Estudio de Detalle ha sido redactado por el Arquitecto Guillermo Sánchez Galdó, colegiado con el número 3.909 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, en representación de la sociedad profesional ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U. con C.I.F.: B- 18.971.820 y domicilio a efectos de notificaciones en Cuesta Gomérez nº 39. 18009 (Granada).

### 1.3.- ANTECEDENTES

El solar objeto del presente estudio se ubica en la calle San Isidoro s/n del término municipal de Granada, tiene una superficie de 1.005,74 m<sup>2</sup>, de forma sensiblemente rectangular con una dimensión longitudinal en su linde oeste de 41,07 m. y transversal en su linde Norte de 24,58 m., en cuanto a su topografía es sensiblemente horizontal.

Linda a Norte con dos espacios abiertos a calle San Isidoro y medianería de San Isidoro nº 5, a levante es medianero con edificio de Camino de Ronda nº 107, al Sur es medianero con las naves del supermercado DIA y a Poniente con edificio de la calle Arabial nº 74.

Se encuentra integrado en una manzana de edificación plurifamiliar totalmente consolidada en la década de los años setenta, dándose la circunstancia de contar con fachadas a espacios abiertos a vía pública y dimensiones adecuadas para configurar un patio de manzana de características suficientes para proyectar viviendas interiores.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





UBICACIÓN DEL SOLAR ORTOFOTO (fuente GOOGLE EARTH).

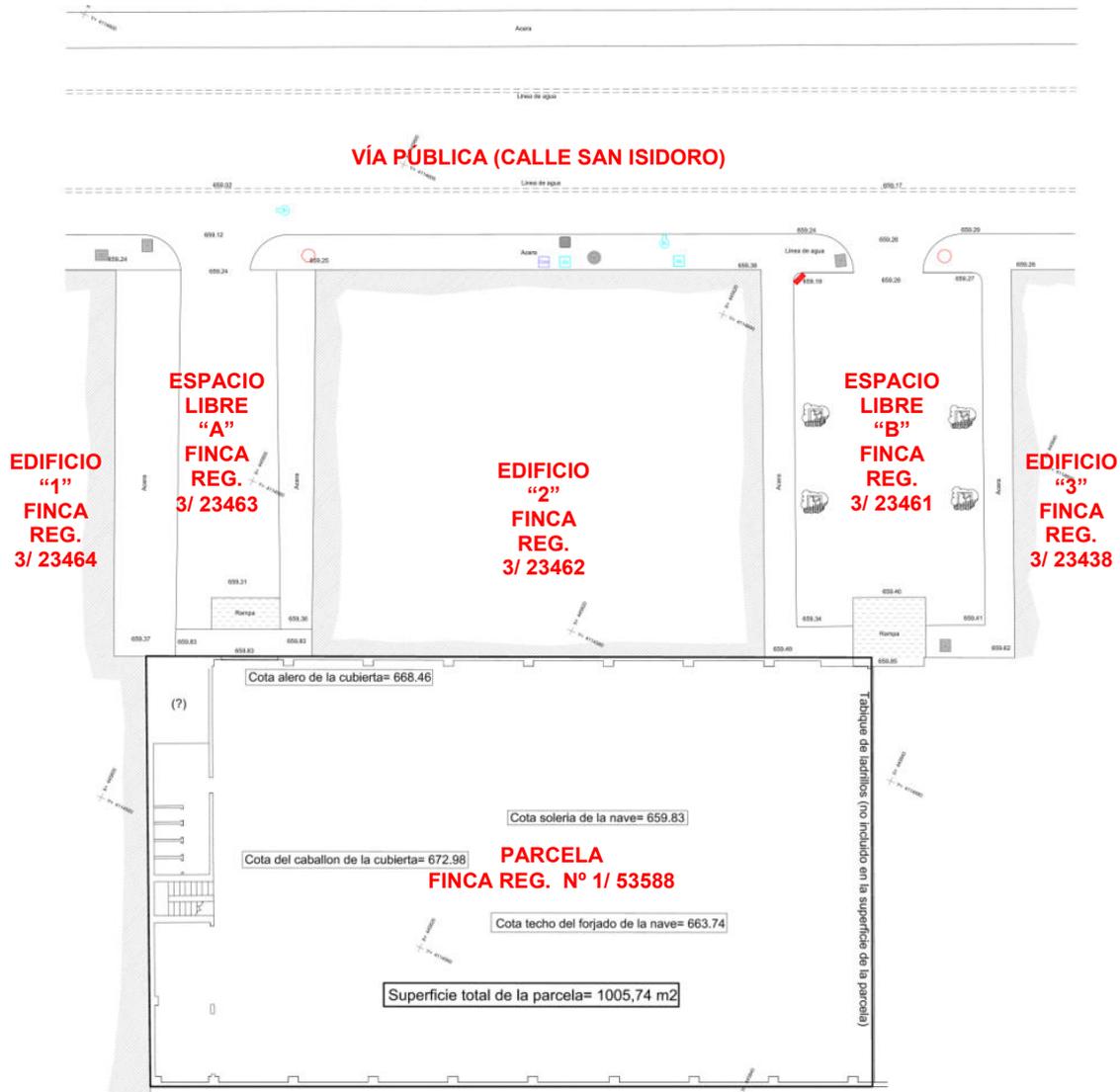
Su lindero frontal delimita la parcela con los dos espacios libres al que da frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público, Calle San Isidoro, de acuerdo con lo establecido en el Art. 7.2.1 apartado d) y en el art. 13.3 de la LISTA.

El solar cuenta con todos los servicios urbanos a pie de parcela.

Según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada en vigor (2001), el solar se encuentra dentro del **SUELO URBANO CONSOLIDADO** y le es de aplicación la calificación **RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA**.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU)  
EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





EXTRACTO DEL PLANO TOPOGRÁFICO  
con identificación de parcela, calle San Isidoro, espacios libres A y B y fincas colindantes.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).

Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8S80**

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital







A los efectos del presente estudio, tomaremos como punto de partida la superficie real comprobada topográficamente, ya que el resto de los linderos se encuentran consolidados por edificaciones colindantes.

Los dos espacios libres abiertos A y B a la calle San Isidoro, desde los cuales se producen los accesos a la parcela, coinciden con las fincas registrales 3/ 23463 y 3/ 23461 respectivamente y están inscritas en el del Registro de la Propiedad nº 7 de Granada.

### 1.5.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO

Conforme a la calificación y ordenación del PGOU de Granada de afección a la parcela, RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA, el art.7.12.3 establece que:

*"La edificación dispondrá su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU"*

No obstante, se permiten los patios abiertos a fachada según el art. 7.12.9. Apartado 3 del PGOU, reproducido a continuación:

*"3.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés."*

Por otro lado, las viviendas interiores han de cumplir las condiciones establecidas en art. 6.2.6.3 PGOU, reproducido a continuación:

*"6.2.6.3.- Condición de vivienda interior.*

*1.- Salvo que las condiciones particulares de calificación lo prohibiesen expresamente, se permitirán viviendas interiores que, en todo caso, deberán reunir todas y cada una de las siguientes condiciones:*

*a. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación - estancias, dormitorios, despachos y cocinas- tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa del presente PGOU de Granada.*

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





b. Al menos dos (2) piezas habitables tendrán huecos que abran sobre patios de manzana, que cumplirán con las determinaciones establecidas para los mismos en la normativa del presente PGOU de Granada. En caso de apartamentos, bastará con un (1) hueco, ubicado en la pieza principal.

2.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán disponer su superficie habitable a un nivel superior al del terreno en contacto con las mismas, previendo la disposición de un forjado antihumedad que cuando menos deje una cámara de aire de 25 cm”.

Por tanto, el presente Estudio de Detalle tiene como objetivo, por un lado, **la ordenación de volúmenes con disposición de patios abiertos a fachada en la parcela objeto** y, por otro, **la justificación de las condiciones de vinculación de viviendas interiores a los mismos**. Completando de este modo las determinaciones establecidas en el propio PGOU.

Concretamente, el presente Estudio, adopta las siguientes determinaciones para llevar a cabo los objetivos expuestos:

- I. Ordenación de volúmenes con disposición de patios abiertos en fachada de parcela a calle San Isidoro.
- II. Vinculación de viviendas interiores a dichos patios.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se redacta este documento para la completa definición de las determinaciones antes descritas y que se encuentran amparadas por el Art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Ley LISTA), que a continuación se transcribe:

*Artículo 71. Los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





Igualmente, la figura de los “Estudios de Detalle” se definen de forma más concreta en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, más concretamente en su artículo 94, que se reproduce a continuación:

*Artículo 94. Los Estudios de Detalle.*

*1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.*

*2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.*

*Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:*

*a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.*

*b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*

*c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.*

*Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.*

*3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*

*4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:*

*a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*

*b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





c) *Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

**En el desarrollo de los objetivos del presente Estudio de Detalle, en ningún momento, se trasgrede lo estipulado en el Art. 94, ya que no se modifica el uso urbanístico del suelo, no se altera la edificabilidad o el número de viviendas, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni se afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.**

**El estudio servirá para completar las determinaciones del PGOU relativas a la ordenación de los volúmenes que dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores a los patios abiertos a fachada.**

**Igualmente, el presente estudio, no sustituye a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.**

**El presente Estudio, conforme al punto 4º, incorpora los siguientes documentos:**

- a) **Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.**
- b) **Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.**
- c) **Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.**

#### **1.6.- RESPECTO DE LA INNECESARIDAD Y PROCEDENCIA DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO:**

Según el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su *artículo 85. Contenido documental*

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





de los *Instrumentos de ordenación urbanística*, los instrumentos de ordenación general y detallada contendrán un estudio económico financiero.

La Ley LISTA, en su sección 4ª, define los *instrumentos complementarios* como otra categoría diferente a los instrumentos de ordenación urbanística y donde incluye los *Estudios de Detalle*.

En el Art. 94. Punto 4. del Reglamento de la LISTA, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, respecto del contenido documental de los *Estudios de Detalle*, no advierte que estos deban contener un estudio económico financiero.

De la misma manera y por la propia naturaleza del presente estudio de detalle, en la que este instrumento complementario no implica transformación urbana física, exclusivamente pretende establecer alineaciones para la disposición de patios abiertos a fachada y la vinculación de viviendas interiores a estos, no necesitando actuaciones, obras o inversiones económicas asociadas para conseguir la materialización de las determinaciones previstas.

Por lo tanto, a la vista de lo anteriormente expuesto consideramos que no procede la elaboración de un estudio económico financiero para el presente Estudio de Detalle.

## 1.7.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

Planeamiento urbanístico actualmente en vigor y aplicable a esta parcela es:

- P.G.O.U. de Granada de 2.001.

Legislación urbanística aplicable:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





## 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 2.1.- DESCRIPCIÓN DETALLADA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO.

Se expone a continuación y de forma pormenorizada, el desarrollo de los objetivos del presente Estudio de Detalle y la justificación de su procedencia.

#### 2.1.1.- Ordenación de volúmenes con disposición de patios abiertos en fachada de parcela a calle San Isidoro.

Se propone una ordenación de volúmenes tal que los espacios libres (A y B) que dan a la calle San Isidoro y que se configuran como patios abiertos a fachada de la parcela objeto coincidente con la finca registral nº 1/ 53588 en desarrollo de lo establecido en el Art. 7.12.9.3 del PGOU.

Dicha ordenación queda definida en el plano de alineaciones resultantes.

#### 2.1.2.- Vinculación de viviendas interiores a dichos patios.

Se procede a la justificación de las condiciones de vinculación de viviendas interiores a los patios abiertos resultantes de la ordenación anterior.

### 2.2.- Justificación de su procedencia.

#### 2.2.1.- Justificación de la procedencia de la ordenación de volúmenes con disposición de patios abiertos en fachada de parcela a calle San Isidoro.

Como se ha comentado anteriormente, para la calificación de RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA (art. 7.12.9 apartado 3 PGOU Granada 2001) el PGOU establece:

*"3.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés."*

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





El presente estudio de detalle procede a completar lo establecido en el artículo anterior actuando en el frente de manzana que queda libre consolidado desde los años 70. Además, la intervención no está incluida en ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección). Por último, estos patios abiertos a fachada cumplen con las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23, como se justificará a continuación, no siendo en ningún caso del tipo inglés.

*“Artículo 7.3.23.- Dimensiones mínimas de los patios de parcela.*

*7.3.23.3. Patios abiertos.*

*1.- La embocadura del patio abierto deberá tener en todo caso un ancho mayor de un tercio de la altura máxima vinculada a dicho patio (H/3), con una dimensión mínima de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse en cualquier situación de paramentos enfrentados del patio abierto. La profundidad de los patios abiertos será como máximo tres veces la anchura de su embocadura.*

*2.- En el caso de los patios ingleses, caso de que se permita su existencia en las condiciones de calificación del presente PGOU, se atenderá para su regulación a los anteriores parámetros, cumpliéndose además que la profundidad mínima para los mismos será ; de trescientos (300) centímetros”.*

En ambos patios abiertos, el ancho es mayor de un tercio de la altura máxima vinculada a dicho patio (H/3) y mayor de seis (6) metros y la profundidad es menor de tres veces la anchura de su embocadura.

Se adjunta cuadro resumen con las justificaciones dimensionales:

DENOMINACIÓN PATIO	ALTURA MÁXIMA VINCULADA (H)	ANCHURA MÍNIMA (> H/3)	ANCHURA EMBOCADURA (E)	PROFUNDIDAD (< 3xE)
PATIO A	26,50 m	9,30 m > 8,83 m > 6 m. <b>CUMPLE</b>	9,35 m	22,08 m < 28,05 m <b>CUMPLE</b>
PATIO B	28,54 m	12,29 m > 9,51 m > 6 m. <b>CUMPLE</b>	12,31 m	22,15 m < 36,93 m <b>CUMPLE</b>

Por otro lado, el patio abierto se define en el Art. 7.3.21. del PGOU como: *“aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia, se denominará patio inglés”*, coincidiendo esta definición plenamente con los patios propuestos, no siendo del tipo inglés.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





## 2.1.2.-Justificación de la procedencia de la vinculación de viviendas interiores a dichos patios.

La condición de vivienda interior se define en el PGOU de Granada de la siguiente manera:

*“6.2.6.3.- Condición de vivienda interior.*

*1.- Salvo que las condiciones particulares de calificación lo prohibiesen expresamente, se permitirán viviendas interiores que, en todo caso, deberán reunir todas y cada una de las siguientes condiciones:*

*a. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación - estancias, dormitorios, despachos y cocinas- tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa del presente PGOU de Granada.*

*b. Al menos dos (2) piezas habitables tendrán huecos que abran sobre patios de manzana, que cumplirán con las determinaciones establecidas para los mismos en la normativa del presente PGOU de Granada. En caso de apartamentos, bastará con un (1) hueco, ubicado en la pieza principal.*

*2.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán disponer su superficie habitable a un nivel superior al del terreno en contacto con las mismas, previendo la disposición de un forjado antihumedad que cuando menos deje una cámara de aire de 25 cm”.*

Por tanto, para que se pueda cumplir con la condición 1.b, es necesario que los patios abiertos cumplan con las condiciones de “patio de manzana”

El patio de manzana se define en el Art. 7.3.21. del PGOU como *“aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores”.*

En el Art. 7.3.23.4. se definen las condiciones dimensionales de los patios de manzana:

*Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:*

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU)  
EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





a. Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones vinculadas al mismo, y como mínimo de nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.

b. En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ochenta y uno (81) metros cuadra dos, de la cual deberá encontrarse a la misma cota una superficie no inferior a cuarenta (40) metros cuadrados.

Se adjunta cuadro resumen con las justificaciones dimensionales:

DENOMINACIÓN PATIO	MENOR DE LAS ALTURAS MÁXIMAS VINCULADAS (H)	DIÁMETRO CÍRCULO ( $\geq H$ )	LUCES RECTAS ( $> 3$ m)	SUPERFICIE MÍNIMA ÚTIL (S)
PATIO A	0.00 m	9,30 m $> H > 9$ m. <b>CUMPLE</b>	36,80 m $> 3$ m. <b>CUMPLE</b>	248,75 m <sup>2</sup> $> 81$ m <sup>2</sup> (a la misma cota) <b>CUMPLE</b>
PATIO B	0.00 m	12,29 m $> H > 9$ m. <b>CUMPLE</b>	37,02 m $> 3$ m. <b>CUMPLE</b>	313,51 m <sup>2</sup> $> 81$ m <sup>2</sup> (a la misma cota) <b>CUMPLE</b>

Por lo tanto, los patios abiertos cumplen estrictamente con las condiciones de “patio de manzana”. La hipotética edificación vinculada a estos dos patios abiertos, en el caso de la alineación que queda abierta a vía pública, es cero (0), siendo por tanto la menor de las alturas máximas vinculadas al mismo.

Además, se cumplen el resto de condiciones del patio de manzana, superando sobradamente el diámetro inscribible de 9 m, la superficie mínima útil necesaria y teniendo en cuenta que las luces rectas de la fachada del futuro edificio a construir sobre la parcela objeto del presente estudio de detalle, son de unos 37 m, muy superiores a los 3 m exigidos por el PGOU.

Otras condiciones aplicables según el PGOU:

*Artículo 7.3.24. Acceso a los patios.*

*1.- Cualquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.*

**Los patios A y B son completamente accesibles.**

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).





2.- Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permiten el acceso a las viviendas que rodean al mismo. La cota de dichos patios de manzana se situará como máximo a una distancia inferior a ciento treinta (130) centímetros por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afeción.

**Los patios A y B son completamente accesibles y se encuentran a nivel de la vía pública.**

**En el desarrollo de los objetivos descritos en los apartados anteriores, 2.2.1. y 2.2.2, del presente Estudio de Detalle, en ningún momento se trasgrede lo estipulado en los apartados del Art. 94 de la Ley LISTA, ya que no se modifica el uso urbanístico del suelo, no se altera la edificabilidad o el número de viviendas, ni se incrementa el aprovechamiento urbanístico, ni se afecta negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.**

**El estudio servirá para completar las determinaciones establecidas por el PGOU conforme a lo anteriormente expuesto.**

**Igualmente, el presente estudio, no sustituye a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.**

## **2.2.- MATERIALIZACIÓN DE LA PROPUESTA.**

Los ajustes contenidos en el presente Estudio de Detalle, una vez obtenida su aprobación definitiva, se materializarán mediante la obtención de la correspondiente licencia de obras para proceder a la construcción del futuro edificio en la parcela, que llevará a cabo la trasposición a la realidad física de las alineaciones y volúmenes y condiciones de vivienda interior previstos por el presente documento.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).

Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital





### 3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Se adjuntan al presente Estudio de Detalle, la siguiente lista de planos:

P01-Plano de situación

P02-Plano topográfico

P03-Plano de alineaciones a patios abiertos

P04-Plano de justificación del Artículo 7.3.23.3- Dimensiones mínimas de los patios abiertos: Planta

P05-Plano de justificación del Artículo 7.3.23.3- Dimensiones mínimas de los patios abiertos: Sección

P06-Plano de justificación del Artículo 7.3.23.4.- Dimensiones mínimas de los patios de manzana: Planta

P07-Plano de justificación del Artículo 7.3.23.4.- Dimensiones mínimas de los patios de manzana: Sección

Granada, marzo de 2.023



Guillermo Sánchez Galdó  
ARQUITECTO

EN REPRESENTACIÓN DE  
ESTUDIO SÁNCHEZ GALDÓ S.L.P.U.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).

Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital





**ANEXO I.  
RESUMEN EJECUTIVO**

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).

18

Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 19 de 35





## ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO

(CONFORME A LO DISPUESTO EN LA LEY DEL SUELO Y LA LEY LISTA)

### 1. Objetivo.

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo, por un lado, la **ordenación de volúmenes con disposición de patios abiertos a fachada en la parcela objeto y**, por otro, **la justificación de las condiciones de vinculación de viviendas interiores a los mismos**. Completando de este modo las determinaciones establecidas en el propio PGOU.

Concretamente, el presente Estudio, adopta las siguientes determinaciones para llevar a cabo los objetivos expuestos:

### 2. Ámbito del Estudio de Detalle.

El solar objeto del presente estudio se ubica en la calle San Isidoro s/n del término municipal de Granada, tiene una superficie de 1.005,74 m<sup>2</sup>, de forma sensiblemente rectangular con una dimensión longitudinal en su linde oeste de 41,07 m y transversal en su linde Norte de 24,58 m, en cuanto a su topografía es sensiblemente horizontal.

Linda a Norte con dos espacios abiertos a calle San Isidoro y medianería de San Isidoro nº 5, a levante es medianero con edificio de Camino de Ronda nº 107, al Sur es medianero con las naves del supermercado DIA y a Poniente con edificio de la calle Arabial nº 74.

Su referencia catastral es: 6047016VG4164E0001EB.

Se encuentra integrado en una manzana de edificación plurifamiliar totalmente consolidada en la década de los años setenta, dándose la circunstancia de contar con fachadas a espacios abiertos a vía pública y dimensiones adecuadas para configurar un patio de manzana de características suficientes para proyectar viviendas interiores.

Su lindero frontal delimita la parcela con los dos espacios libres al que da frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público, Calle San Isidoro, de acuerdo con lo establecido en el Art. 7.2.1 apartado d) y en el art. 13.3 de la LISTA.

El solar cuenta con todos los servicios urbanos a pie de parcela.

Según las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada en vigor (2001), el solar se encuentra dentro del **SUELO URBANO CONSOLIDADO** y le es de aplicación la calificación **RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA**.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).

Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital





UBICACIÓN DEL SOLAR ORTOFOTO (fuente GOOGLE EARTH).

### 3. Finalidad.

- I. Ordenación de volúmenes con disposición de patios abiertos en fachada de parcela a calle San Isidoro.
- II. Vinculación de viviendas interiores a dichos patios.

### 4. Alcance.

#### I. Ordenación de volúmenes con disposición de patios abiertos en fachada de parcela a calle San Isidoro.

Se propone una ordenación de volúmenes tal que los espacios libres (A y B) que dan a la calle San Isidoro y que se configuran como patios abiertos a fachada de la parcela objeto coincidente con la finca registral nº 1/ 53588 en desarrollo de lo establecido en el Art. 7.12.9.3 del PGOU.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).







**ANEXO II.  
FICHA CATASTRAL**

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).

22

Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 23 de 35



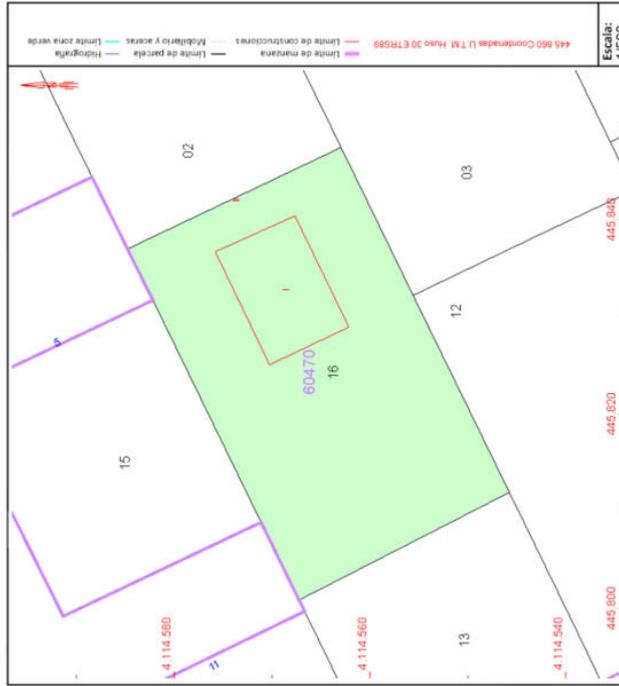


# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6047018V/G4164E0001EB

## PARCELA

Superficie gráfica: 960 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes, 6 de Marzo de 2023

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL SAN ISIDORO  
18003 GRANADA (GRANADA)

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Industrial  
**Superficie construida:** 1.806 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1980

Construcción		Superficie m <sup>2</sup>
Destino	Escalera / Planta / Puerta	960
APARCAMIENTO	1/00/01	846
APARCAMIENTO	1/01/01	

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).

Código seguro de verificación: 8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital





**ANEXO III.  
NOTA SIMPLE REGISTRAL**

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).

24

Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 25 de 35





=====

FINCA Nº: 1/ 53588

=====

=====

DATOS DE LA FINCA

=====

DESCRIPCIÓN:

URBANA. NAVE de una sola planta, techada de uralita, con fachadas a calles perpendiculares a la de San Isidoro, en Granada; con novecientos sesenta metros cuadrados; linda: frente: calles perpendiculares a la de San Isidoro, y finca de Don Miguel Paramo; derecha entrando: finca de los señores López Ruiz, Artacho Castellano y López González; izquierda: finca matriz de que procede, de Don José Jiménez Blanco; y espalda: finca de Don Gregorio Garnica.

C.R.U.: 18023000255064; REFERENCIA CATASTRAL: 6047016VG4164E0001EB.

URBANA: Nave industrial.

=====

TITULARIDAD

=====

GUERSA INVERSIONES SLU, con C.I.F.: B19652775, es titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud de la escritura de Compraventa otorgada en Granada ante Don FRANCISCO GIL DEL MORAL, el 18 de Enero de 2018, según la inscripción 3ª, obrante al folio 95 del Libro 526, Tomo 1.014 del Archivo, de fecha 22 de Marzo de 2018.

=====

CARGAS

=====

- AFECCIÓN.

Queda afecta esta finca, por Cinco años, al pago de la liquidación complementaria que en su caso se gire, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, Granada a 13 de Marzo de 2018

Nota al margen de Insc/Anot 2, del tomo 1.014, libro 526, folio 95.

- AFECCIÓN.

Queda afecta esta finca, por Cinco años, al pago de la liquidación complementaria que en su caso se gire, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, Granada a 13 de Marzo de 2018

Nota al margen de Insc/Anot 2, del tomo 1.014, libro 526, folio 95.

- AFECCIÓN.

AFECTA POR CINCO AÑOS, al pago de la liquidación que por el Impuesto en su caso proceda, quedando LIBERADA por la cantidad de DOCE MIL EUROS, satisfechas por autoliquidación. Granada a 22 de Marzo de 2018.

El documento a que se refiere el asiento adjunto, ha sido presentado al Impuesto Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, según escrito presentado en el Ayuntamiento de Granada, con fecha dieciocho de enero del año dos mil dieciocho, que se acredita. Granada a 22 de Marzo de 2018.

Nota al margen de Insc/Anot 3, del tomo 1.014, libro 526, folio 95.

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

NO hay documentos pendientes de despacho

Granada a 4 de Abril de 2019 .-

Expedida antes de la apertura del diario.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9211900106490931  
Huella: 6acdcf4e-d54bd08-53ca0b0c-d6bf218a-829a748e-b691b61a-72a06c67-511b9385

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).

Código seguro de verificación: **855DR5FPM6QG06QJ8SBO**

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital





**ADVERTENCIAS**

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



<http://www.registradores.org>

Pág. 3

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>  
CSV: 9211900106490691  
Huella: 6aedcf4e-d54bbd08-53cadb06-d6bf218a-829a748e-b691b61a-72a06c67-511b9385

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).

Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital





## Documentación gráfica: PLANOS

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA (Art. 7.12.9.3 del PGOU) Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS (Art. 6.2.6.3 del PGOU) EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).

27

Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma  
digital



Pag. 28 de 35



UBICACIÓN DE LA PARCELA CONFORME AL PLANO DE CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN FÍSICA (HOJA 25) DEL PGOU DE GRANADA 2001.



CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO  
 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA  
 ANEXIONES  
 NÚMERO DE PLANTAS



ESTUDIO SÁNCHEZ GALDO S.L.P.U.  
 ARQUITECTURA Y URBANISMO  
 CUESTA DE GOMÉREZ 39  
 18000 GRANADA  
 T.E/F/FAX +34 958 252 416  
 Móvil: + 34 615 422 371  
 email: estudio@gsstudios.com  
 web: www.gsstudios.com

CLIENTE / CLIENT:  
**GUERSA  
 INVERSIONES  
 S.L.U.**

PROYECTO / PROJECT NAME:  
 ESTUDIO DE DETALLE PARA  
 LA ORDENACIÓN DE  
 VOLÚMENES CON  
 DISPOSICIÓN DE PATIOS  
 ABIERTOS A FACHADA Y  
 VINCULACIÓN DE VIVIENDAS  
 INTERIORES A ESTOS EN  
 PARCELA SITA EN CALLE SAN  
 ISIDORO S/N (GRANADA).

TÍTULO DEL PLANO / SHEET TITLE:  
**PLANO DE SITUACIÓN.**

MODIF. / REV.	FECHA / DATE

NOTAS / NOTES:  
 ESTE DOCUMENTO PERTENECE AL ESTUDIO  
 SÁNCHEZ GALDO S.L.P.U. LA REPRODUCCIÓN  
 DEL CONTENIDO O PARTES DEL MISMO SIN  
 AUTORIZACIÓN PREVIA ESTA ESTRICTAMENTE  
 PROHIBIDA.

ESCALA / SCALE	FECHA / DATE
1/2000	MAR. 2023

Nº PLANO / SHEET NUMBER

**P01**

ARQUITECTO / ARCHITECT

  
 GUILLERMO SÁNCHEZ GALDO  
 en representación de  
 ESTUDIO SÁNCHEZ GALDO S.L.P.U.

Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

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

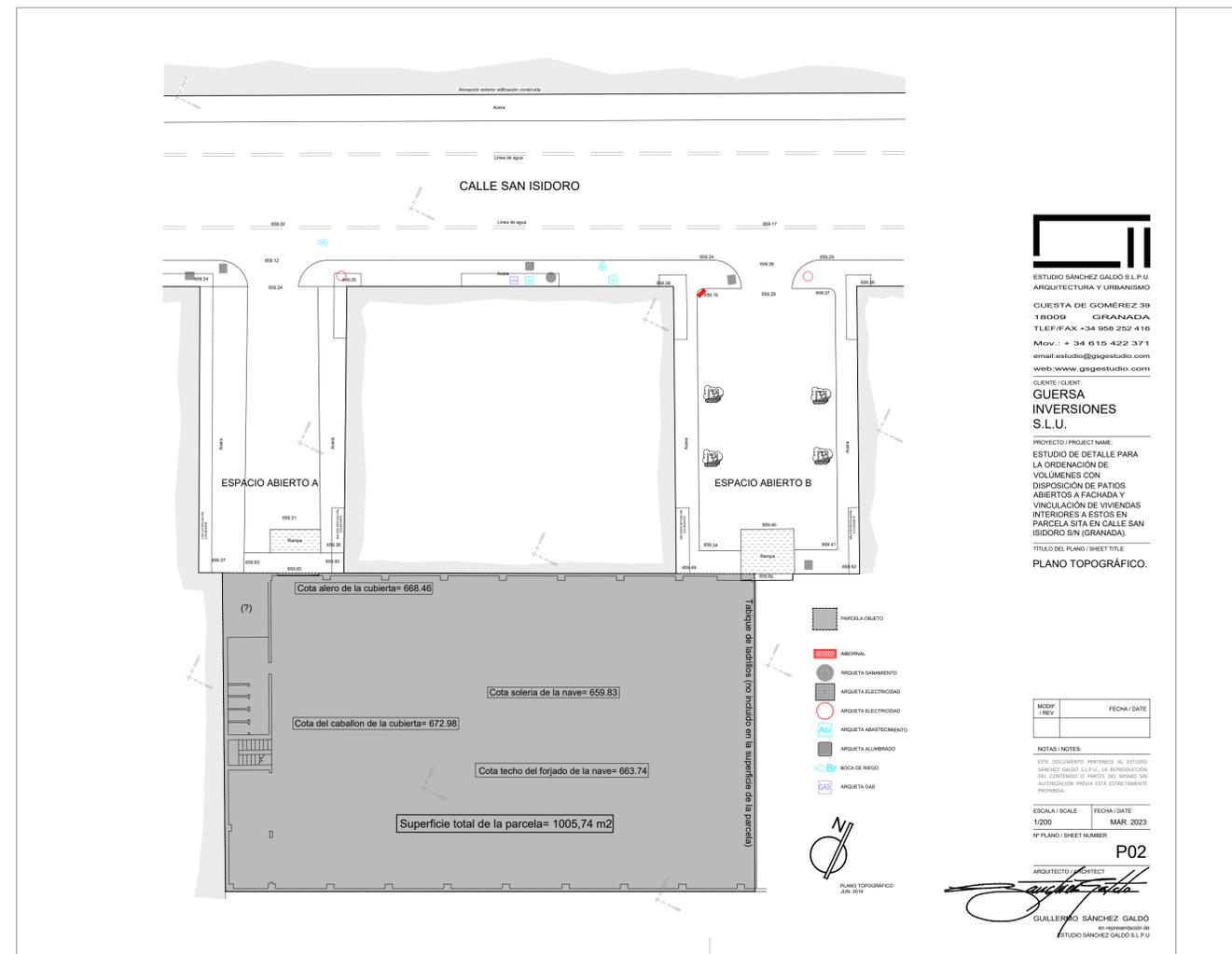
04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital



Pag. 29 de 35





Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8S80**

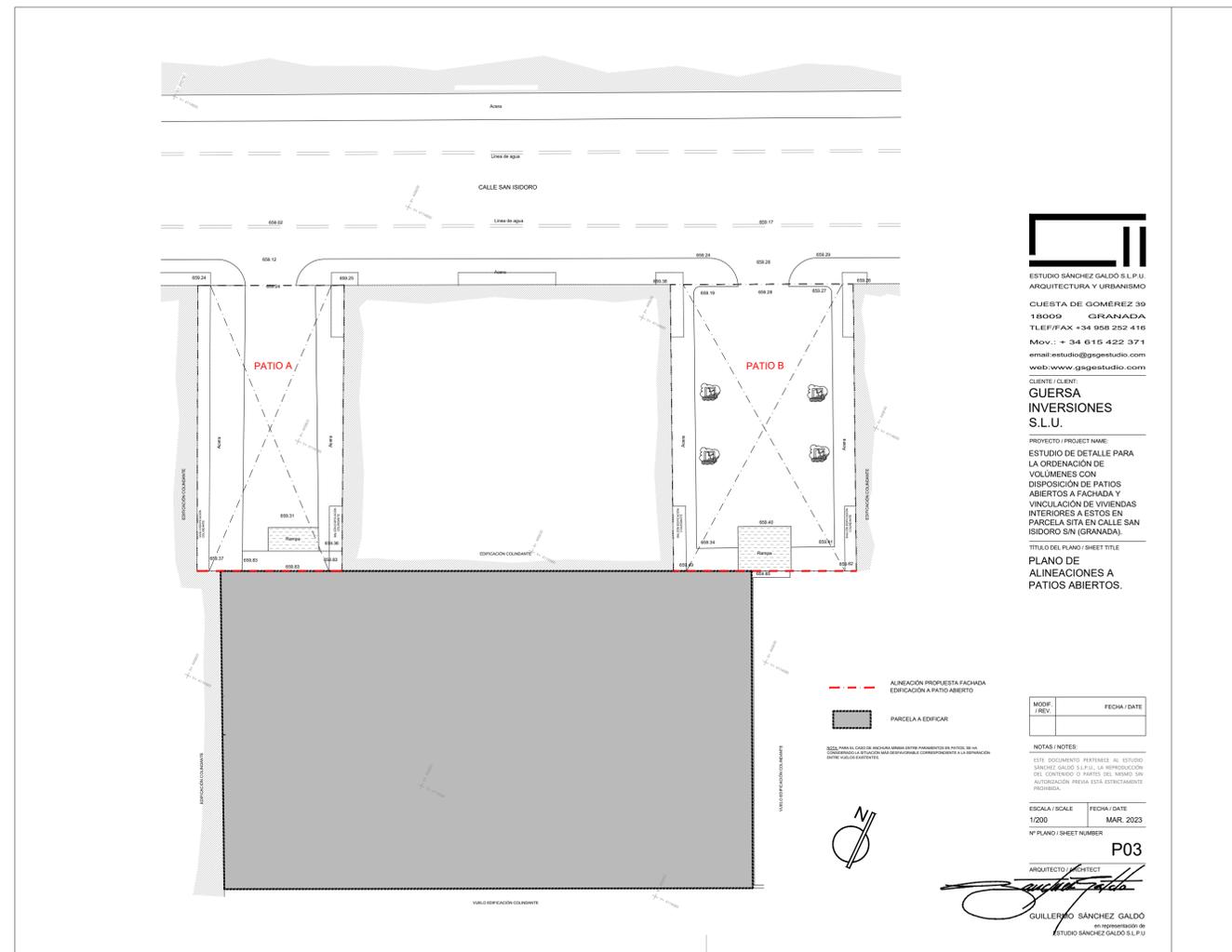
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital





ESTUDIO SANCHEZ GALDO S.L.P.U.  
 ARGITECTURA Y URBANISMO  
 CUESTA DE GOMÉREZ 39  
 18009 GRANADA  
 TLEF/FAK +34 958 252 416  
 Mov.: + 34 615 422 371  
 email: estudio@gsgestudio.com  
 web: www.gsgestudio.com

CLIENTE/CLIENT  
**GUERSA  
 INVERSIONES  
 S.L.U.**

PROYECTO / PROJECT NAME  
 ESTUDIO DE DETALLE PARA  
 LA ORDENACIÓN DE  
 VOLUMENES CON  
 DISPOSICIÓN DE PATIOS  
 ABIERTOS A FACHADA Y  
 VINCULACIÓN DE VIVIENDAS  
 INTERIORES A ESTOS EN  
 PARCELA SITA EN CALLE SAN  
 ISIDORO SIN (GRANADA).

TÍTULO DEL PLANO / SHEET TITLE  
**PLANO DE  
 ALINEACIONES A  
 PATIOS ABIERTOS.**

--- ALINEACIÓN PROPUESTA FACHADA  
 EDIFICACIÓN A PATIO ABIERTO

█ PARCELA A EDIFICAR

MODIF. /REV.	FECHA / DATE

NOTAS / NOTES  
 ESTE DOCUMENTO PERTENECE AL ESTUDIO  
 SANCHEZ GALDO S.L.P.U. LA REPRODUCCIÓN  
 DEL CONTENIDO O PARTES DEL MISMO SIN  
 AUTORIZACIÓN PREVIA ES UN DELITO.  
 PROMUEVA.

ESCALA / SCALE	FECHA / DATE
1/200	MAR. 2023

Nº PLANO / SHEET NUMBER  
**P03**

ARQUITECTO / ARCHITECT  
  
 GUILLERMO SANCHEZ GALDO  
 en representación de  
 ESTUDIO SANCHEZ GALDO S.L.P.U.

Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

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**

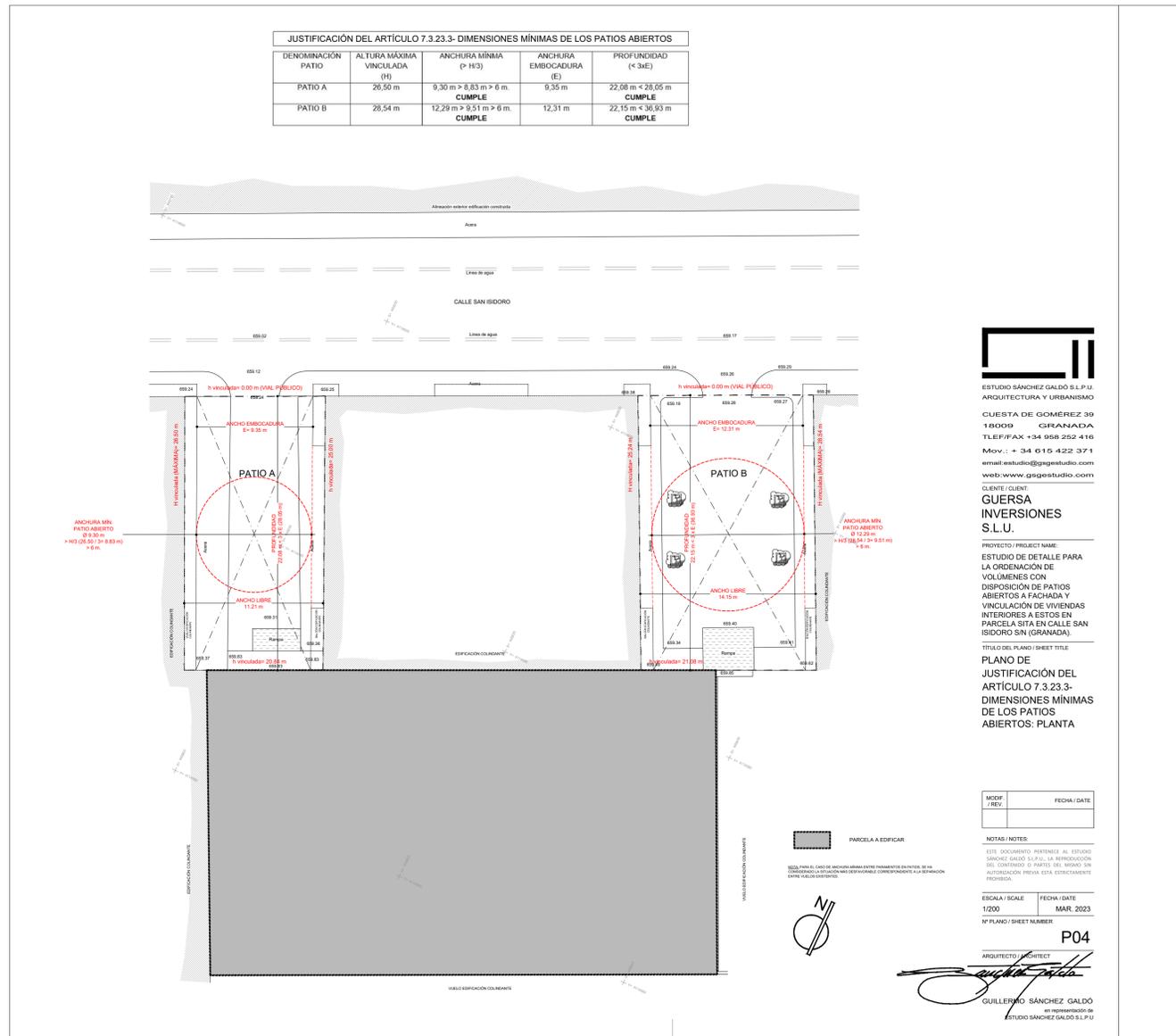
04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital



JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7.3.23.3- DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS ABIERTOS

DENOMINACIÓN PATIO	ALTURA MÁXIMA VINCULADA (H)	ANCHURA MÍNIMA (P+H/3)	ANCHURA EMBOCADURA (E)	PROFUNDIDAD (<3xE)
PATIO A	26,50 m	9,30 m > 8,83 m > 6 m. <b>CUMPLE</b>	9,35 m	22,08 m < 28,05 m <b>CUMPLE</b>
PATIO B	28,54 m	12,29 m > 9,51 m > 6 m. <b>CUMPLE</b>	12,31 m	22,15 m < 36,93 m <b>CUMPLE</b>



ESTUDIO SÁNCHEZ GALDO S.L.P.U.  
ARQUITECTURA Y URBANISMO  
CUESTA DE GÓMEZ 39  
18009 GRANADA  
TLEFFAX +34 958 252 416  
Mov.: + 34 615 422 371  
email: estudio@gsgestudio.com  
web: www.gsgestudio.com

CLIENTE / CLIENT  
**GUERSA INVERSIONES S.L.U.**

PROYECTO / PROJECT NAME:  
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES CON DISPOSICIÓN DE PATIOS ABIERTOS A FACHADA Y VINCULACIÓN DE VIVIENDAS INTERIORES A ESTOS EN PARCELA SITA EN CALLE SAN ISIDORO S/N (GRANADA).

TÍTULO DEL PLANO / SHEET TITLE  
**PLANO DE JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7.3.23.3- DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS ABIERTOS: PLANTA**

MODIF. / REV.	FECHA / DATE

NOTAS / NOTES  
ESTE DOCUMENTO PERTENECE AL ESTUDIO SÁNCHEZ GALDO S.L.P.U. SI REPRODUCCIÓN DEL CONTENIDO O PARTE DEL MISMO SIN AUTORIZACIÓN PRECISA ESTÁ EXPRESAMENTE PROHIBIDA.

ESCALA / SCALE	FECHA / DATE
1/200	MAR. 2023

Nº PLANO / SHEET NUMBER  
**P04**

ARQUITECTO / ARCHITECT  
*Guillermo Sánchez Galdo*  
GUILLERMO SÁNCHEZ GALDO  
en representación de  
ESTUDIO SÁNCHEZ GALDO S.L.P.U.

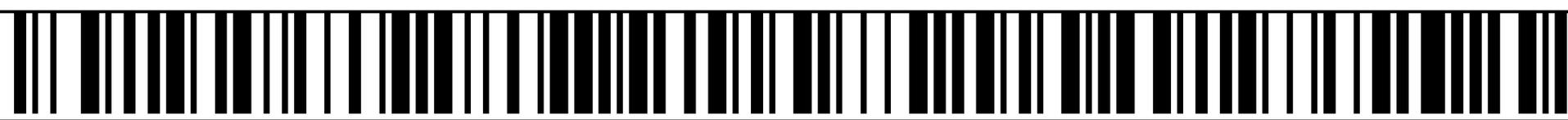
Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

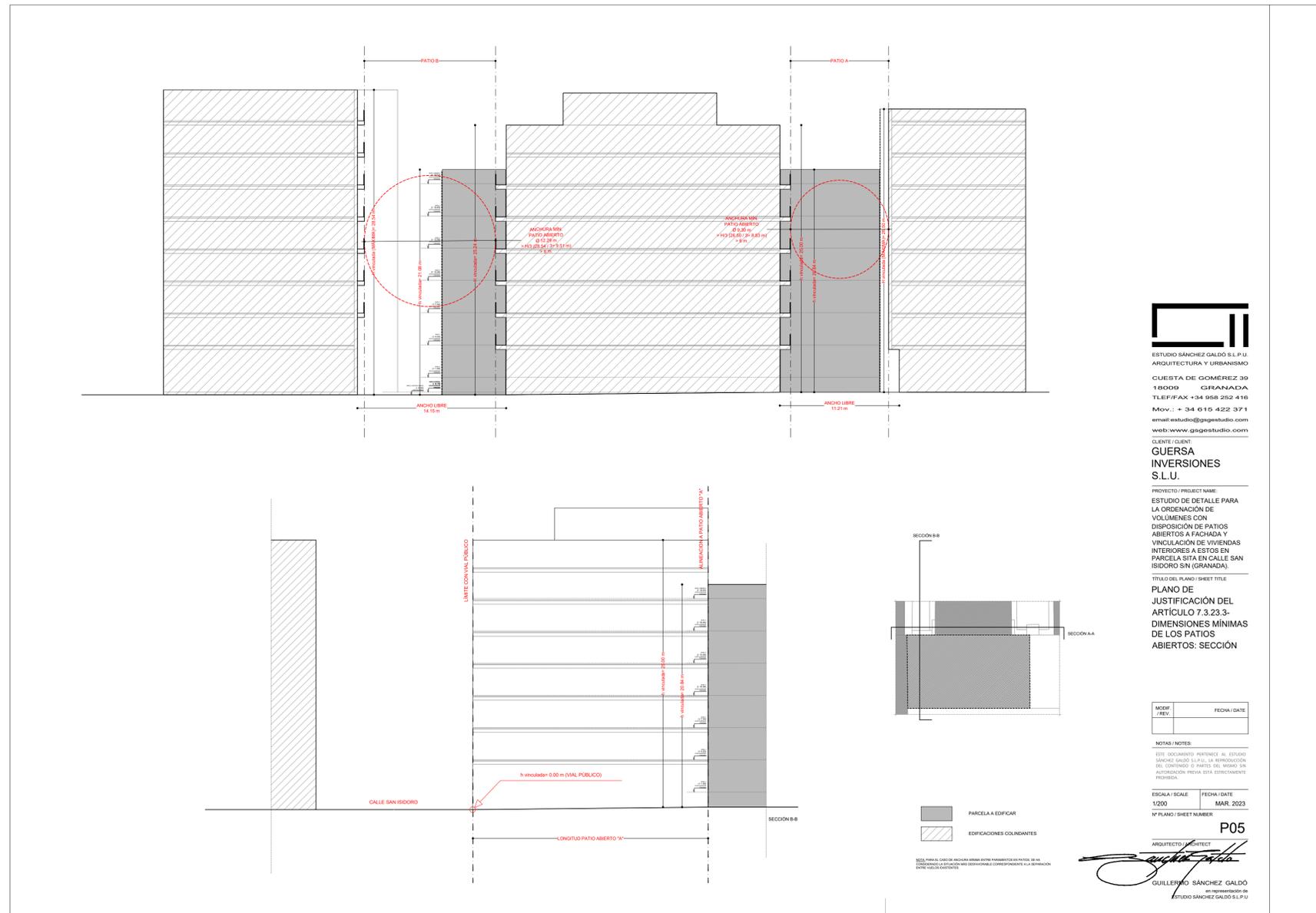
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital





Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8S80**

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

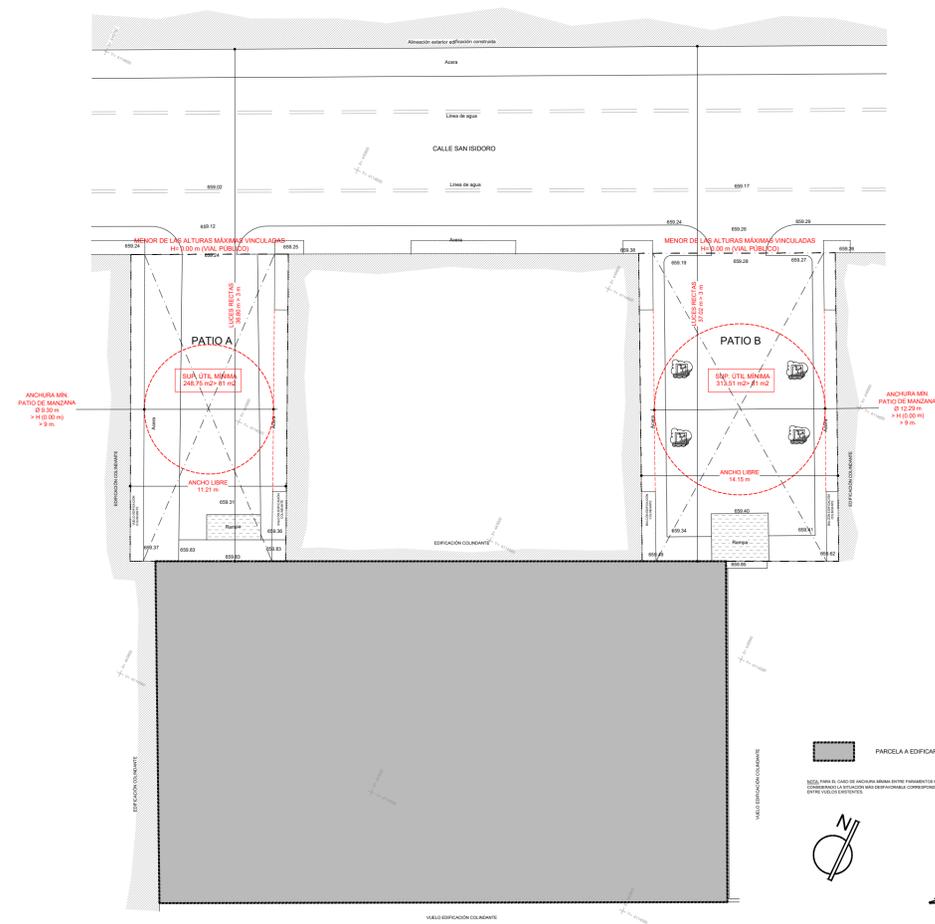
04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital



JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 7.3.23.4- DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS DE MANZANA

DENOMINACIÓN PATIO	MENOR DE LAS ALTURAS MÁXIMAS VINCULADAS (H)	DIÁMETRO CIRCULO (p=H)	LUCES RECTAS (p=3 m)	SUPERFICIE MÍNIMA ÚTIL (S)
PATIO A	0.00 m	9,30 m > H > 9 m. <b>CUMPLE</b>	36,80 m > 3 m. <b>CUMPLE</b>	248,75 m <sup>2</sup> > 81 m <sup>2</sup> (a la misma cota) <b>CUMPLE</b>
PATIO B	0.00 m	12,29 m > H > 9 m. <b>CUMPLE</b>	37,02 m > 3 m. <b>CUMPLE</b>	313,51 m <sup>2</sup> > 81 m <sup>2</sup> (a la misma cota) <b>CUMPLE</b>



ESTUDIO SÁNCHEZ GALDO S.L.P.U.  
ARCHITECTURA Y URBANISMO  
CUESTA DE GOMÉREZ 39  
1º BARRIO GRANADA  
TEL/FAX +34 958 252 416  
Mov. : + 34 616 422 371  
email: estudio@ggestudio.com  
web: www.ggestudio.com

CLIENTE / CLIENT:  
**GUERSA  
INVERSIONES  
S.L.U.**

PROYECTO / PROJECT NAME:  
ESTUDIO DE DETALLE PARA  
LA ORDENACIÓN DE  
VOLUMENES CON  
DISPOSICIÓN DE PATIOS  
ABIERTOS A FACHADA Y  
VINCULACIÓN DE VIVIENDAS  
INTERIORES A ESTOS EN  
PARCELA SITA EN CALLE SAN  
ISIDORO SN (GRANADA).

TÍTULO DEL PLANO / SHEET TITLE  
**PLANO DE  
JUSTIFICACIÓN DEL  
ARTÍCULO 7.3.23.4-  
DIMENSIONES MÍNIMAS  
DE LOS PATIOS DE  
MANZANA: PLANTA**

MODIF. / REV.	FECHA / DATE

NOTAS / NOTES:  
ESTE DOCUMENTO PERTENECE AL ESTUDIO SÁNCHEZ GALDO S.L.P.U. LA REPRODUCCIÓN DEL CONTENIDO O PARTE DEL MISMO SIN AUTORIZACIÓN PREVIA ESTÁ ESTRICTAMENTE PROHIBIDA.

ESCALA / SCALE: 1/200  
FECHA / DATE: MAR, 2023  
Nº PLANO / SHEET NUMBER: P06

ARCHITECTO / ARCHITECT:  
*Guillermo Sánchez Galdo*  
GUILLERMO SÁNCHEZ GALDO  
en representación de  
ESTUDIO SÁNCHEZ GALDO S.L.P.U.

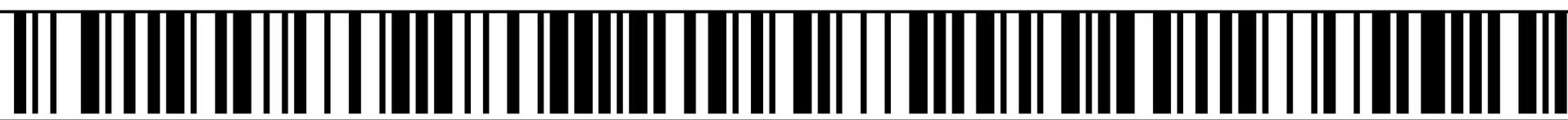
Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

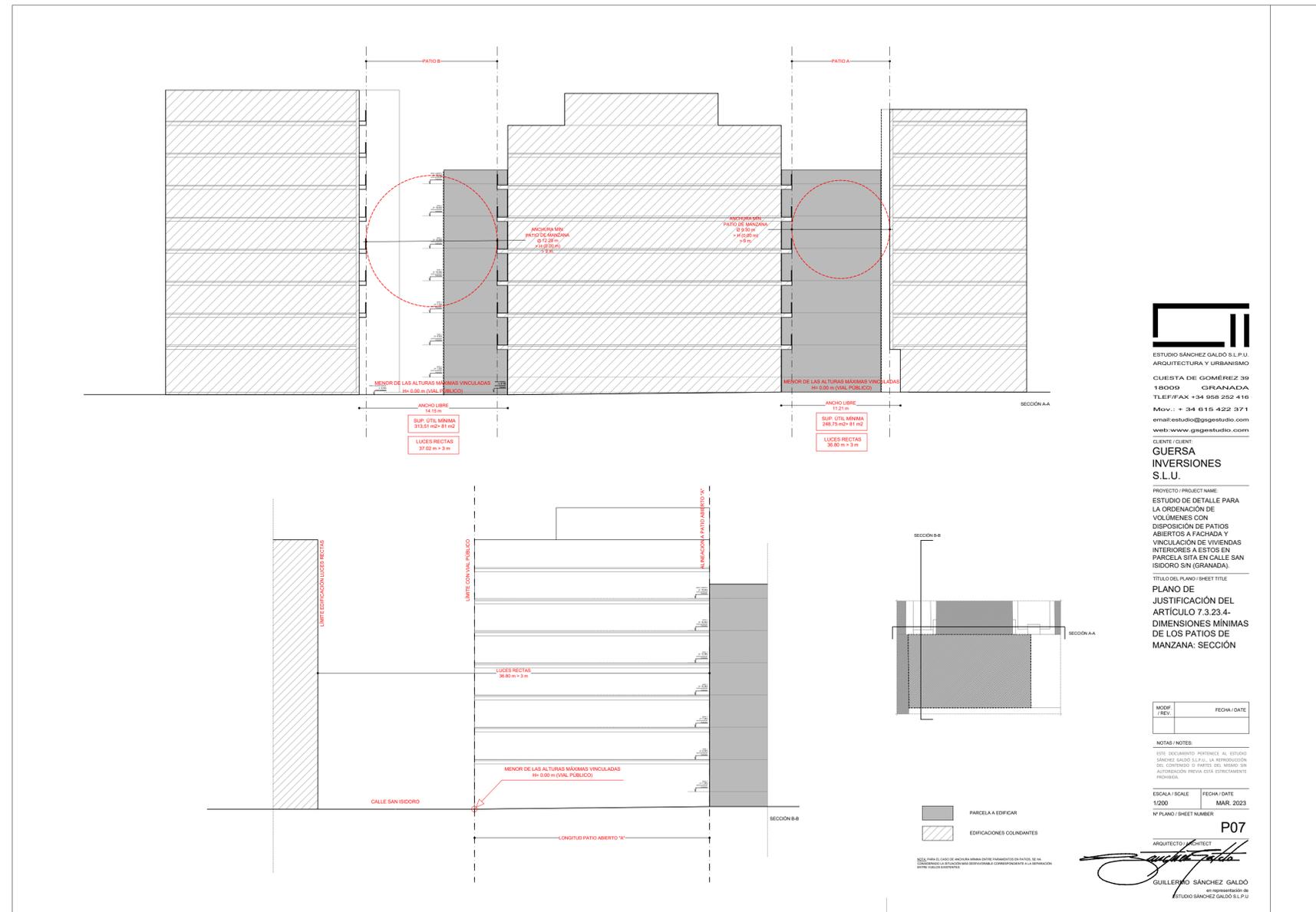
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección  
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital





Código seguro de verificación: **8S5DR5FPM6QG06QJ8SBO**

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

04-05-2023 14:31:30

Contiene 1 firma digital

