

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECER  
LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN  
EN LA PARCELA RP-9 DEL PLAN PARCIAL  
"LA AZULEJERA" DE GRANADA.**

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

**PROMOTOR:**

**EMUVYSSA**

**ARQUITECTO:**

**31 Ángel Callejillo Capilla**

Granada  
**EL/LA SECRETARIO/A GENERAL**

**OFICIAL  
ARQUITECTOS  
GRANADA**  
MAYO 2008

**VISADO**  
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS  
El visado del presente documento se  
adhiere a la página de informe adherido al dorso  
de la última página de la memoria



---

**ESTUDIO DE DETALLE PARA  
ESTABLECER LAS CONDICIONES DE  
ORDENACIÓN EN LA PARCELA RP-9  
DEL PLAN PARCIAL "LA AZULEJERA"**

---

**Promotor:**

**Emuvyssa**

**Arquitecto:**

**Ángel Vallecillo Capilla**



31 OCT 2008

Granada  
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
P.D.  
*[Handwritten signature]*

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
DECLARACIÓN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS.**

**PROYECTO.** Estudio de Detalle para establecer las Condiciones de Ordenación en la parcela sita RP-9, definida en el Plan Parcial "La Azulejera".

**EMPLAZAMIENTO.** Plan Parcial "La Azulejera".

**LOCALIDAD.** Granada.

**PROMOTOR.** Emuvyssa.

D. Ángel Vallecillo Capilla, arquitecto autor del presente proyecto, declara bajo su responsabilidad que las circunstancias y normativa urbanísticas reflejadas a continuación corresponden a las aplicadas en el mismo.

**1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA**

**1.1. PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA:**

**General.** Plan General de Ordenación Urbana de Granada  
**Parcial.** Plan Parcial "La Azulejera".

**1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Urbano

**1.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO.** (Zona, uso, ordenanza).

Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto.

**2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS**

**2.1. PARCELACION MINIMA.**

<b>Superficie del solar</b>	<b>Normas</b>	<b>Proyectado en E. D.</b>
<b>Longitud de la fachada</b>	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup> .

**2.2. OCUPACIÓN.**

<b>Ocupación en planta baja</b>	- No vivienda 75 %	75,00 %
	- Vivienda 50 %	50,00 %
<b>Ocupación en otras plantas</b>	50 %	50,00 %

<b>Ocupación en planta ático</b>	50 %.	75,00 %.
<b>Ocupación Bajo Rasante</b>		
<b>Fondo máximo edificable</b>		

<b>Dimensión patios</b>	>1/3 H	> 1/3 H.
-------------------------	--------	----------

**2.3. ALTURAS.**

<b>Altura máxima</b>	17,80m.	17,80 m
<b>Número Máximo de plantas</b>	5 plantas	5 plantas
<b>Semisótano, altura sobre rasante/terreno</b>	< 1,30m, (criterios del Plan Parcial).	< 1,30 m, (criterios del Plan Parcial).

**2.4. EDIFICABILIDAD**

0,79590 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,79590 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
--	--

**2.5. SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**

<b>Retranqueos a fachada (eje de calle)</b>	H = 1/2 de la edificación Vinculada a la parcela	H = 1/2 de la edificación Vinculada a la parcela
<b>Otros retranqueos</b>	H = 1/2 de la edificación Vinculada a la parcela	H = 1/2 de la edificación Vinculada a la parcela

**2.5. USOS**

Residencial	Residencial
-------------	-------------

**2.7. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.**

**3. OTRAS CONDICIONES URBANÍSTICAS**



*[Handwritten signature]*

Granada, a 29 de abril de 2008.

EL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA HA COTEJADO LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS CONTENIDOS EN LAS COLUMNAS NORMAS DE ESTA DECLARACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA OBRANTE EN NUESTROS ARCHIVOS.

# **ORDENACIÓN DE LA PARCELA RP-9 DEL PP "LA AZULEJERA"**

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GRANADA**

### **1.- OBJETO**

Se redacta el presente Estudio de Detalle con la finalidad de ordenar la edificación en la parcela neta, designada como RP-9 por el Plan Parcial "La Azulejera", definido en el PGOU de Granada.

### **2.- MEMORIA EXPOSITIVA:**

#### **2.1.- Autor del encargo**

Este Estudio de Detalle me ha sido encargado por la empresa Emuyyssa.

#### **2. 2.- Definición del Trabajo**

El trabajo consiste en la redacción del Estudio de Detalle que defina las nuevas condiciones de ordenación y parámetros urbanísticos que regularán la edificación posible en esta parcela.

#### **2. 3.- Datos de la parcela**

##### ***Situación:***

La parcela se localiza en la zona Sur-Oeste del Plan Parcial "La Azulejera", término municipal de Granada.

##### ***Forma:***

Es de forma irregular, trapezoidal.



**Topografía:**

Existe un desnivel de 11,00 m entre sus dos cotas más diferenciadas.

**Superficie:**

La superficie neta de la parcela es de 4.392,49 m<sup>2</sup>.

**Orientación:**

La fachada principal está orientada al Noreste; la opuesta al Suroeste y las otras dos, al Noroeste y Sureste, respectivamente.

**Lindes:**

Linda al Noreste y Suroeste con calle de nueva apertura, definidas en el Plan Parcial "La Azulejera"; las otras lindes los son, en medianería, con sendas propiedades privadas.

**Servidumbres:**

Aparentemente, el solar no está afectado de ningún tipo de servidumbre física o jurídica.

## **2. 4.- Solución adoptada**

Las condiciones de Ordenación, definidas para esta parcela, son las mismas que se recogen en el Plan Parcial; solo se modifica la ocupación de las plantas bajo rasante que pasa a ser del 75%, con la condición de que, la zona que sobresalga del contorno del edificio, planteado sobre rasante, deberá quedar en sótano.

## **2. 5.- Propiedad del suelo**

La parcela pertenece a la sociedad EMUVYSSA.



## 2. 6.- Normativa urbanística aplicable según el PP La Azulejera:

La parcela está localizada en el término municipal de Granada, que está regulado urbanísticamente por el PGOU de Granada, y el Plan Parcial "La Azulejera"; está clasificada como suelo Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto, afectada por la normativa que a continuación se especifica:

a.-	Edificabilidad.....	0,79590 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
b.-	Número de plantas.....	5.0 plantas.
c.-	Ocupaciones máximas:	
	- Planta baja, no vivienda.....	75,00 %.
	- Planta baja, vivienda.....	50,00 %.
	- Resto de plantas.....	50,00 %.
	- Ocupación Bajo rasante.....	50,00 %.
d.-	Parcela mínima de actuación.....	2.000,00 m <sup>2</sup> .
e.-	Alineaciones:	
	- Retranqueos a calles, medidos desde el eje.	H = ½ de la altura del volumen vinculado a la parcela.
	- Retranqueos a otros linderos.....	H = ½ de la altura del volumen vinculado a la parcela.
f.-	Altura de la edificación.....	17,80 m.
g.-	Número de plantas.....	5 plantas.
h.-	Tipología.....	Bloque abierto, BQ.
j.-	Altura de semisótano.....	Permitidos, con los condicionantes establecidos en el Plan Parcial.
k.-	Usos permitidos:	Residencial plurifamiliar



### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA:

#### 3.1.-De los aspectos funcionales y formales de la solución adoptada:

Las condiciones de ordenación, propuestas en este Estudio de Detalle, son prácticamente las mismas del Plan Parcial; solo se ve afectada la ocupación de las plantas bajo rasante, que cumplirá con los criterios de interpretación del PGOU de Granada.

#### 3. 2.- Normativa Urbanística propuesta:

a.-	Edificabilidad.....	0,79590 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
b.-	Número de plantas.....	5,0 plantas.
c.-	Ocupaciones máximas:	
	- Planta baja, no vivienda.....	75,00 %.
	- Planta baja, vivienda.....	50,00 %.
	- Resto de plantas.....	50,00 %.
	- Ocupación bajo rasante.....	75,00 %.
d.-	Parcela mínima de actuación.....	2.000,00 m <sup>2</sup> .
e.-	Alineaciones:	
	- Retranqueos a calles, medidos desde el eje.	H = ½ de la altura del volumen vinculado a la parcela.
	- Retranqueos a otros linderos.....	H = ½ de la altura del volumen vinculado a la parcela.
f.-	Altura de la edificación.....	17,80 m.
g.-	Número de plantas.....	5 plantas.
h.-	Tipología.....	Bloque abierto, BQ.
j.-	Altura de semisótano.....	Permitidos, con los condicionantes establecidos en el Plan Parcial.
K.-	Usos permitidos:	Residencial plurifamiliar



### **3.3.- Del cumplimiento de la normativa de carácter general y técnico que afecta al trabajo:**

En la redacción de este Estudio de Detalle se han seguido las prescripciones establecidas en:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Boja núm. 154 de 31 de diciembre de 2002.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Boja núm. 8 de 22 de enero de 1994.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. BOE núm. 89 de 14 de abril de 1998.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE núm. 156 de 30 de junio de 1992.
- Plan General de Ordenación Urbana de Granada.
- Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero por los que se aprueban las tablas de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística.



#### **4.- ANEXO RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN.**

El Estudio de Detalle ordena y define las condiciones urbanísticas de la parcela RP-9, localizada en el Plan Parcial "La Azulejera".

Esta ordenación debe cumplir las especificaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE) Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba este código. En este caso, le es de aplicación el Documento Básico SI (Seguridad en caso de Incendio).

#### **APARTADOS QUE LE SON DE APLICACIÓN:**

##### **A.- Condiciones de aproximación y entorno.**

###### **A. 1.- Aproximación a los edificios**

Como se trata de una zona que se urbanizará ateniéndose a las especificaciones del Código técnico, cumplirá con lo exigido en cuanto a la aproximación de los edificios.

###### **B. 1.- Entorno de los edificios**

Al igual que en el apartado anterior, también se urbanizará siguiendo los criterios del CTE que afectan en este apartado.

El arquitecto.

Fdo. ángel Vallecillo Capilla.





## 5.- ANEXO CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ACCESIBILIDAD

Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Publicado en el BOJA núm. 44 de 23 de Mayo de 1992.

### Cumplimiento de las Normas para urbanización:

- Las aceras tendrán una anchura mayor de 1,20 m.
- El pavimento será antideslizante.
- La pendiente longitudinal de las zonas peatonales será inferior a 8%, y la transversal al 2%.
- Los bordillos tendrán una altura inferior a 14 cm.
- En los cruces de calles y en las esquinas, el pavimento de las aceras descenderá a la cota de calzada, para facilitar el paso de minusválidos.

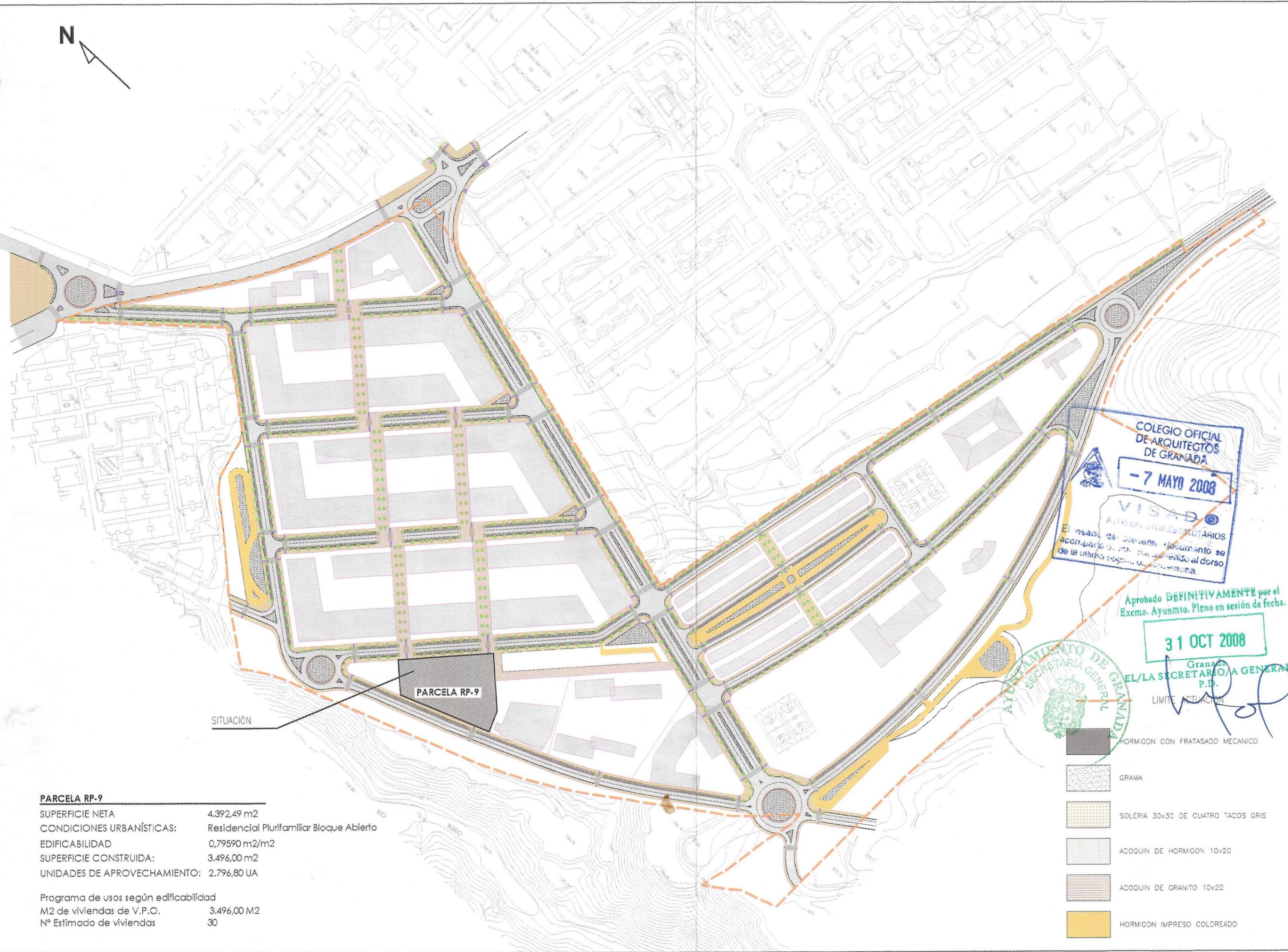
El arquitecto.

A h l +

Fdo. ángel Vallecillo Capilla.







SITUACIÓN

PARCELA RP-9

<b>PARCELA RP-9</b>	
SUPERFICIE NETA	4.392,49 m2
CONDICIONES URBANÍSTICAS:	Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto
EDIFICABILIDAD	0,79590 m2/m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	3.496,00 m2
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	2.796,80 UA

Programa de usos según edificabilidad	
M2 de viviendas de V.P.O.	3.496,00 M2
Nº Estimado de viviendas	30

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
- 7 MAYO 2008  
VISADO  
A LOS EFECTOS ESTADÍSTICOS  
El/la arquitecto/a que suscribe el presente documento se compromete a mantenerlo al día de la última copia de la obra.

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

31 OCT 2008



- HORMIGÓN CON FRATASADO MECÁNICO
- GRAMA
- SOLERÍA 30x30 DE CUATRO TACOS GRIS
- ADOQUIN DE HORMIGÓN 10x20
- ADOQUIN DE GRANITO 10x20
- HORMIGÓN IMPRESO COLOREADO

ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN EN LA MANZANA RP-9, DEL P. P. LA AZULEJERA

SITUACIÓN

01

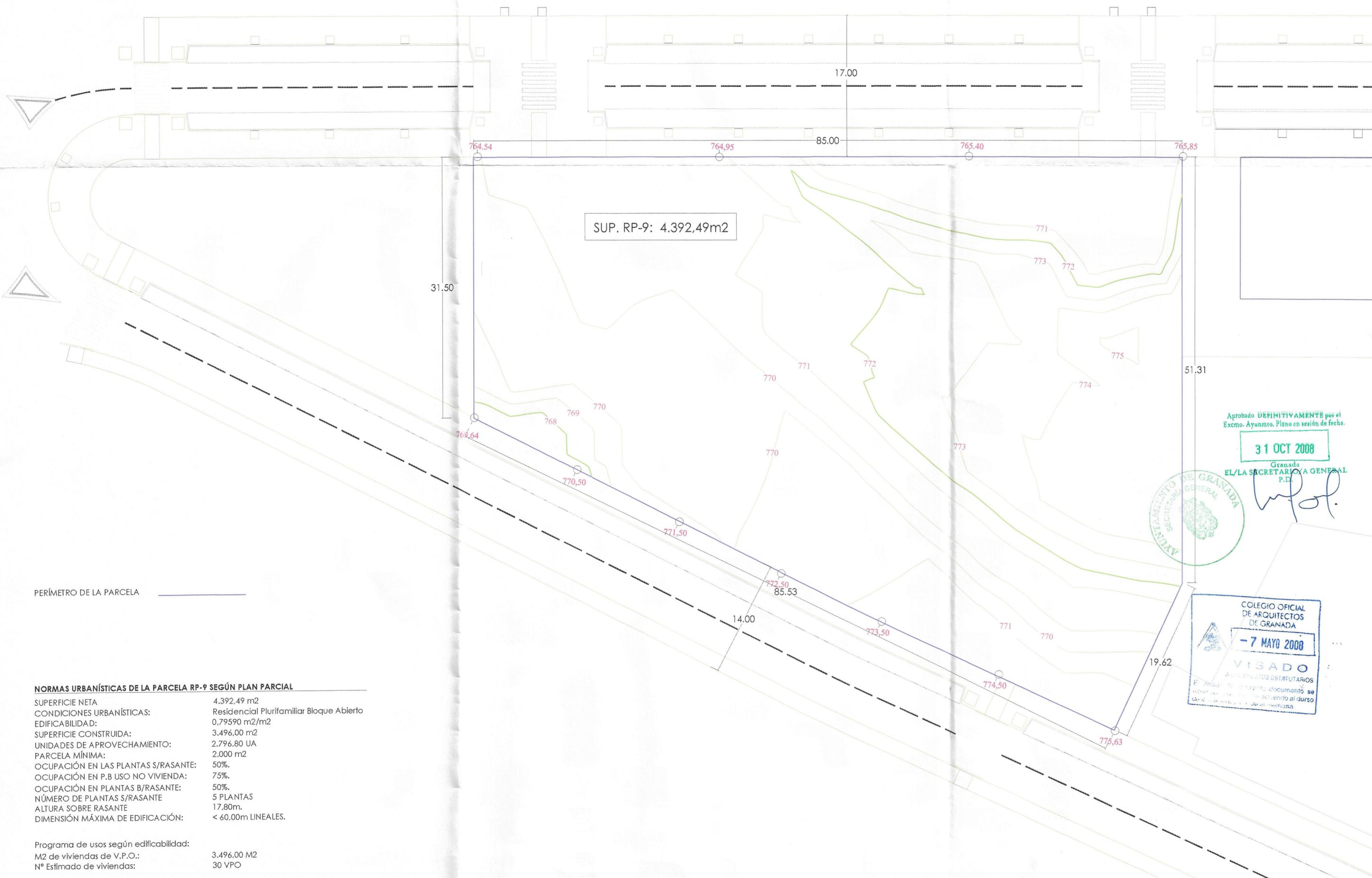
PROMOTOR:  
EMUYSSA

SITUACIÓN:  
PP LA AZULEJERA (GRANADA)

ARQUITECTO:  
Ángel Vallecillo Copilla

ARQUITECTO:  
Ángel Vallecillo Copilla, Colegiado 2086, Calle Alfardeiros, 35, 18001 Granada, Tlf: 959.25.33.34

E: 1/3000  
ABRIL - 2008



SUP. RP-9: 4.392.49m2

PERÍMETRO DE LA PARCELA

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA PARCELA RP-9 SEGÚN PLAN PARCIAL**

SUPERFICIE NETA	4.392.49 m2
CONDICIONES URBANÍSTICAS:	Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto
EDIFICABILIDAD:	0,79590 m2/m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	3.496.00 m2
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	2.796.80 UA
PARCELA MÍNIMA:	2.000 m2
OCUPACIÓN EN LAS PLANTAS S/RASANTE:	50%.
OCUPACIÓN EN P.B USO NO VIVIENDA:	75%.
OCUPACIÓN EN PLANTAS B/RASANTE:	50%.
NÚMERO DE PLANTAS S/RASANTE	5 PLANTAS
ALTURA SOBRE RASANTE	17,80m.
DIMENSIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN:	< 60,00m LINEALES.

Programa de usos según edificabilidad:

M2 de viviendas de V.P.O.:	3.496.00 M2
Nº Estimado de viviendas:	30 VPO

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

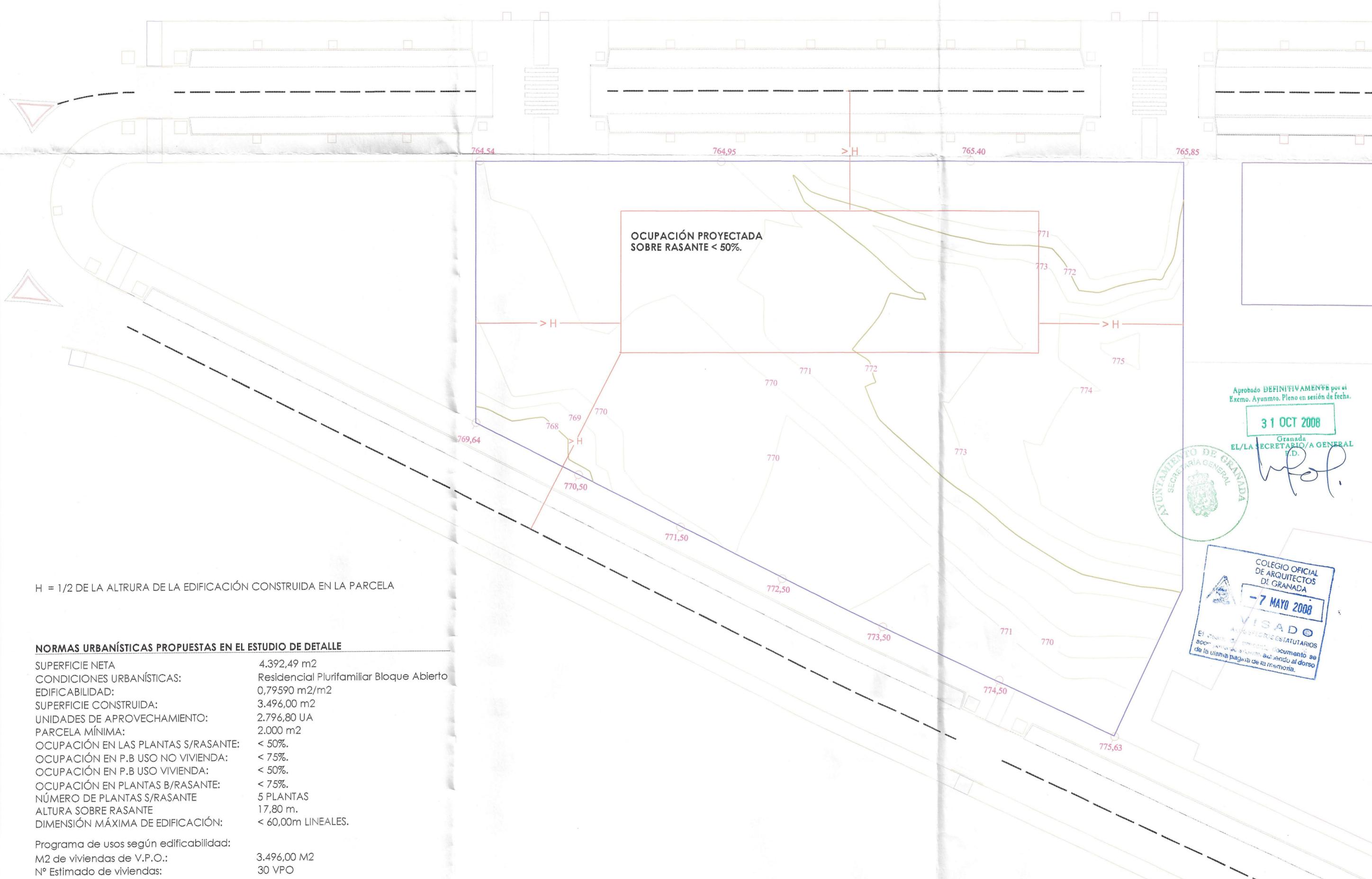
31 OCT 2008

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

*[Handwritten Signature]*



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
- 7 MAYO 2008  
VISADO  
A los efectos estatutarios  
El presente documento se otorga en virtud de lo actuado al dorso de la presente memoria.



OCUPACIÓN PROYECTADA  
SOBRE RASANTE < 50%.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el  
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

31 OCT 2008

Granada  
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
D.



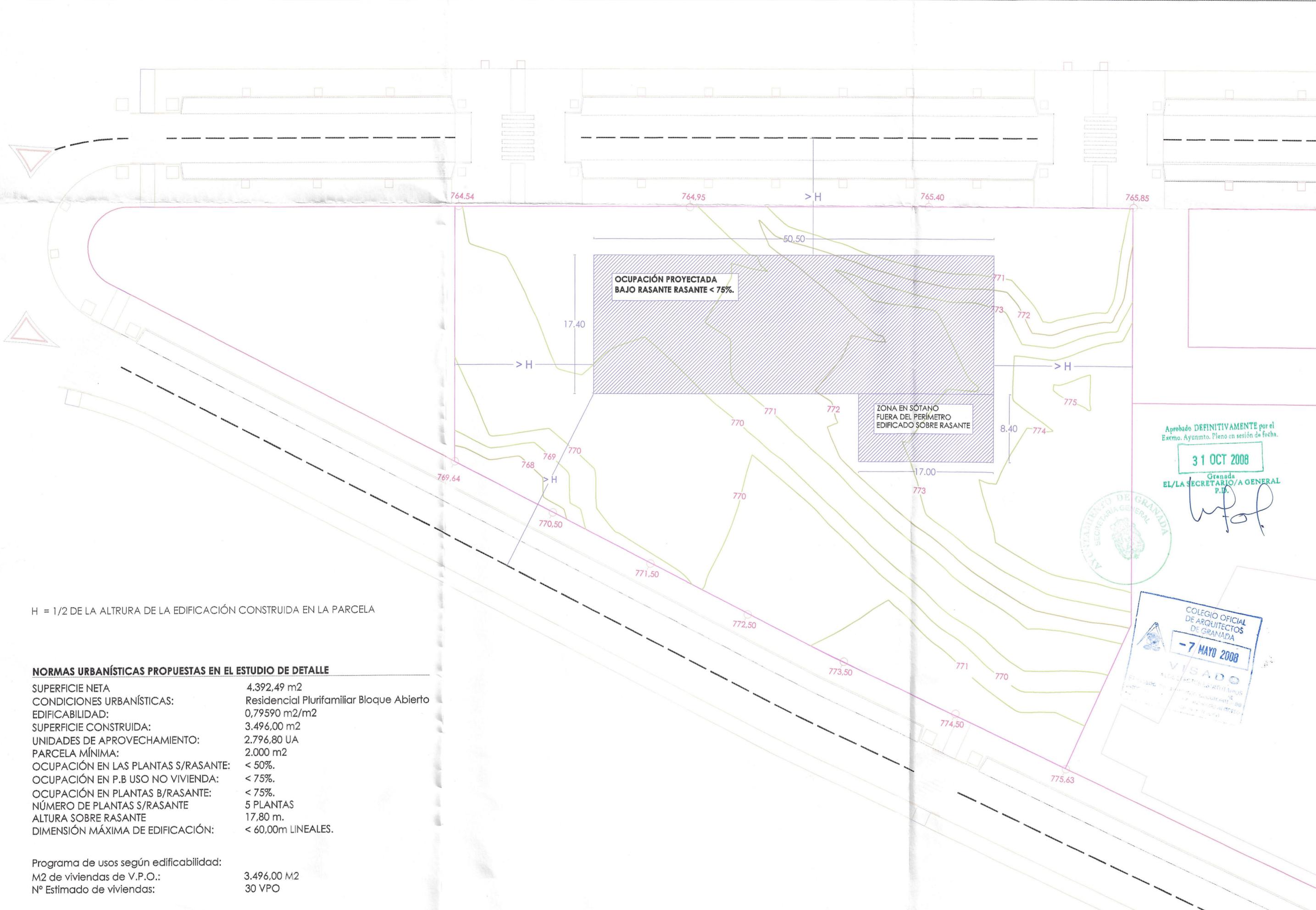
H = 1/2 DE LA ALTRURA DE LA EDIFICACIÓN CONSTRUIDA EN LA PARCELA

**NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE**

SUPERFICIE NETA	4.392,49 m2
CONDICIONES URBANÍSTICAS:	Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto
EDIFICABILIDAD:	0,79590 m2/m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	3.496,00 m2
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	2.796,80 UA
PARCELA MÍNIMA:	2.000 m2
OCUPACIÓN EN LAS PLANTAS S/RASANTE:	< 50%.
OCUPACIÓN EN P.B USO NO VIVIENDA:	< 75%.
OCUPACIÓN EN P.B USO VIVIENDA:	< 50%.
OCUPACIÓN EN PLANTAS B/RASANTE:	< 75%.
NÚMERO DE PLANTAS S/RASANTE	5 PLANTAS
ALTURA SOBRE RASANTE	17,80 m.
DIMENSIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN:	< 60,00m LINEALES.

Programa de usos según edificabilidad:

M2 de viviendas de V.P.O.:	3.496,00 M2
Nº Estimado de viviendas:	30 VPO



H = 1/2 DE LA ALTRURA DE LA EDIFICACIÓN CONSTRUIDA EN LA PARCELA

**NORMAS URBANÍSTICAS PROPUESTAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE**

SUPERFICIE NETA	4.392,49 m2
CONDICIONES URBANÍSTICAS:	Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto
EDIFICABILIDAD:	0,79590 m2/m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	3.496,00 m2
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	2.796,80 UA
PARCELA MÍNIMA:	2.000 m2
OCUPACIÓN EN LAS PLANTAS S/RASANTE:	< 50%.
OCUPACIÓN EN P.B USO NO VIVIENDA:	< 75%.
OCUPACIÓN EN PLANTAS B/RASANTE:	< 75%.
NÚMERO DE PLANTAS S/RASANTE	5 PLANTAS
ALTURA SOBRE RASANTE	17,80 m.
DIMENSIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN:	< 60,00m LINEALES.

Programa de usos según edificabilidad:

M2 de viviendas de V.P.O.:	3.496,00 M2
Nº Estimado de viviendas:	30 VPO

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el  
Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha.  
**31 OCT 2008**  
Granada  
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
P.D.

