

12/06

ICCP GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA DE VIVIENDAS

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

31 MAR. 2006

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

13 ENE. 2006



Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

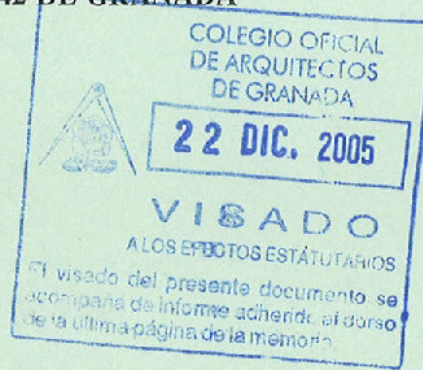


Granada
EL LA VICESECRETARIA GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES

MANZANA RU-1 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA

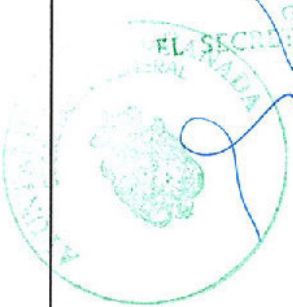
REG.MPAL.Nº	66
REG.AUT.Nº	_____



EMILIO HERRERA CARDENETE
ARQUITECTO

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

31 MAR. 2006



EL SECRETARIO GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE
PARA
ORDENACION DE VOLUMENES

MANZANA RU-1 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA

MEMORIA

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

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

31 MAR. 2006

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de la entidad ICCP Granada Sociedad Cooperativa Andaluza de Viviendas, como propietario de la parcela 6 ubicada en la manzana de agrupaciones de vivienda unifamiliar RU-1, que constituye el ámbito de actuación, en el Plan Parcial P-42 del P.G.O.U. de Granada.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación de los volúmenes edificatorios materializables en la manzana denominada RU-1, correspondiente a *Agrupación de Viviendas Unifamiliares* del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial P-42 del P.G.O.U. de Granada de 1985.

En marzo de 2003 (BOP 02/06/03) fue aprobado definitivamente Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes en parcelas 15-16-17 y manzanas de viviendas unifamiliares RU-1 y RU-2 del Plan Parcial P-42 de Granada, cuyo objeto era conseguir la materialización de la edificabilidad que les correspondía, a través del ajuste de varias ordenanzas del Plan Parcial, así como disponer de una flexibilización de las condiciones de ocupación y alturas para poder implantar las edificaciones correspondientes a proyectos previamente redactados, de la forma más racional, teniendo en cuenta las dificultades de topografía que presenta el P-42.

Se trataba pues, con dicha ordenación de volúmenes, de establecer las condiciones urbanísticas oportunas de forma que se posibilitara la materialización de la edificabilidad correspondiente.

Por lo que se refiere a la manzana de viviendas unifamiliares RU-1 y en lo concerniente a las condiciones de retranqueos y separación a linderos, se fijaba en el mencionado Estudio de Detalle un retranqueo mínimo de 3,00 metros al lindero con la zona de espacios públicos AJ-1 situada en la parte posterior de la manzana considerada, retranqueo al que en modo alguno obliga el Plan Parcial P-42.

Sin embargo, siendo, como se ha expresado, uno de los objetivos del citado Estudio de Detalle disponer de una flexibilización de las condiciones de ocupación y alturas para poder implantar las edificaciones de la forma más racional, teniendo en cuenta las dificultades de topografía existentes y sin alterar las condiciones fijadas por el Plan Parcial P-42, la concreción o pormenorización gráfica que plasmaba la propuesta concreta de edificación en esta parcela ha producido el efecto contrario, dificultando el desarrollo proyectual de edificaciones que, coherentes con la tipología prevista y con las dificultades topográficas existentes, difícilmente pueden establecerse con materialización de la correspondiente edificabilidad.

Aprobado por el Pleno en la sesión de 31 MAR. 2006

31 MAR. 2006

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



El objeto del presente Estudio de Detalle es, pues, modificar la condición de retranqueo establecida con respecto al lindero con la zona de espacio público AJ-1 situada en la parte posterior de la manzana RU-1, no obligando a retranqueo alguno a dicho lindero, para conseguir una real flexibilización de las condiciones de ocupación que permita implantar la edificación de la forma más racional y posibilite la materialización de la totalidad de la edificabilidad asignada a cada parcela, teniendo en cuenta las dificultades de topografía existentes y sin alterar las condiciones fijadas por el Plan Parcial P-42.

La modificación que se propone en las condiciones de retranqueo establecidas por el anterior Estudio de Detalle no deja fuera de ordenación las propuestas edificatorias planteadas en base a aquéllas, manteniendo el cumplimiento de las condiciones fijadas por el Plan Parcial P-42, por lo que no implica revisión alguna en el trámite de otorgamiento de licencia de otras edificaciones en parcelas de la manzana que consideramos ni, en consecuencia con lo expuesto, implica suspensión de licencias en la unidad básica.

Finalmente, la propuesta de modificación que es objeto del presente Documento posibilita la creación de programas de vivienda cómodos, que aprovechen las posibilidades visuales y de iluminación del emplazamiento y permitan una adecuada y natural adaptación de la edificación a la topografía del terreno, evitando las mayores pendientes que produce el retranqueo eliminado, aunque no prohibido, al reducir la distancia entre puntos extremos de inferior y superior cota en la sección transversal de la manzana considerada.

3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de presente Estudio de Detalle es la manzana **RU-1** del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial P-42, destinada a agrupaciones de Vivienda Unifamiliar.

Dicha manzana responde a la siguiente composición:

UNIDAD BÁSICA : MANZANA RU-1					
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m ²	EDIFIC. MATER. (m ²)	Cu	APROV. (u.a.)
0	URBIS S.A.	1.414,78	1.170,04	0,80	936,03
1	URBIS S.A.	2.987,81	2.470,95	0,80	1.976,76
2	CONSTRUCCIONES RODRIGUEZ S.A.	824,91	682,21	0,80	545,77
3	INM. HNOS. GARCIA ARRABAL S.A.	824,91	682,21	0,80	545,77
4	APROCONSA	824,91	682,21	0,80	545,77
5	INGRAN S.A.	824,91	682,21	0,80	545,77
6	ICCP GRANADA S. COOP. AND.	901,00	745,13	0,75	558,85
	TOTAL UNIDAD BÁSICA RU-1	8.603,23	7.114,96		5.654,71

Aprobado por el Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

31 MAR. 2008

EL SECRETARIO GENERAL



4. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA

Se mantienen en el presente Estudio de Detalle las interpretaciones recogidas en el anteriormente aprobado sobre la ordenanza de Agrupación de Viviendas Unifamiliares del Plan Parcial, tendentes a la mejor adaptación de la edificación a la topografía del terreno.

Como resultado, se aporta una nueva sección transversal de la edificación en la manzana RU-1 con uso de vivienda unifamiliar, de modo que pueda servir como ordenanza gráfica.

La edificabilidad materializable sobre las parcelas de la Unidad Básica RU-1 de viviendas unifamiliares será la recogida en el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial P-42, no siendo de aplicación a estos efectos ninguna limitación en cuanto a superficie máxima de las viviendas.

Artículo 49. Condiciones particulares Agrupación de Viviendas Unifamiliares

5. Altura máxima y número de plantas:

b)	Altura:	Semisótano:	1,40 m
		Garaje/trastero/almacén:	mínimo 2,50 m
		Planta baja:	2,80/4,00 m
		Resto:	2,80/3,50 m

d) *La altura de la edificación se medirá tomando como referencia la línea imaginaria que une la línea de fachada de las parcelas en cada calle y perpendicular a ésta. En la medición de la altura de la edificación, según la ordenanza gráfica adjunta, no se tendrán en cuenta las cubiertas de las edificaciones.*

e) *La planta sótano y/o semisótano de la edificación no podrá sobrepasar, conjuntamente con la superficie destinada a garaje, el porcentaje máximo de ocupación de parcela definido a continuación.*

6. Ocupación:

a) *La edificación podrá ocupar una superficie máxima en planta del 50% de la superficie de la parcela. Esta ocupación se podrá medir independientemente en las plantas que queden bajo la rasante del terreno (sótano y semisótano) y en la parte de la edificación que quede sobre dicha rasante, de forma que ambas partes de la edificación (bajo y sobre rasante) puedan desplazarse o escalonarse entre sí en adaptación a la topografía del terreno.*

9. Retranqueos y separación a linderos:

a) **Respecto de la calle por encima de la cual queda situada la parcela, se fija un retranqueo obligatorio de 3,00 m a la alineación de dicha calle. Este retranqueo habrá de cumplirse obligatoriamente sólo en la planta de**

semisótano, pudiendo retranquearse la vivienda situada por encima libremente respecto a dicho semisótano.

Respecto del espacio libre AJ-1 por debajo del cual queda situada la parcela, no se marca retranqueo mínimo obligatorio alguno, pudiendo la edificación alinearse a lindero. Se fija un retranqueo máximo de 5,00 m.

Las medianeras que pudieran quedar vistas en la aplicación de esta ordenanza deberán ser tratadas superficialmente como fachada de la edificación.

11. Aparcamientos:

- a) *Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de local edificado.*

Se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes a las edificaciones.

Los accesos a los garajes podrán realizarse a través de viario peatonal o espacios libres.

A efectos de edificabilidad se utilizarán los mismos criterios del P.G.O.U. En este sentido, el garaje se podrá situar en una planta sobre rasante de la edificación, no computando el mismo hasta una superficie construida de 40 m².

5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La considerable pendiente de los terrenos de la unidad básica considerada y las interpretaciones muy dirigidas a una concreta propuesta de edificación efectuadas por el Estudio de Detalle aprobado con anterioridad, hacen muy difícil la adaptación de la edificación a las correspondientes parcelas y la posibilidad de materializar la edificabilidad asignada por el Plan Parcial.

Se plantea el presente Estudio de Detalle para posibilitar la materialización de la totalidad de los derechos a la edificación que el Plan Parcial P-42 asigna a cada uno de los propietarios, mediante la ordenación de volúmenes referida a las condiciones de retranqueo y separación a linderos.

Dicha modificación en ningún caso altera las condiciones de volumen, ocupación en planta o alturas generales, sino que incide exclusivamente en la posición de la edificación en las parcelas, manteniendo el cumplimiento de las condiciones fijadas por el Plan Parcial P-42.

La propuesta de modificación que es objeto del presente Documento posibilita la creación de programas de vivienda cómodos, que aprovechen las posibilidades visuales y de iluminación del



emplazamiento y permitan una adecuada y natural adaptación de la edificación a la topografía del terreno, evitando las mayores pendientes que produce el retranqueo eliminado, aunque no prohibido, al reducir la distancia entre puntos extremos de inferior y superior cota en la sección transversal de la manzana considerada.

Finalmente, se reitera que la modificación que se propone en las condiciones de retranqueo establecidas por el anterior Estudio de Detalle no deja fuera de ordenación las propuestas edificatorias planteadas en base a aquéllas, por lo que no implica revisión alguna en el trámite de otorgamiento de licencia de otras edificaciones en parcelas de la manzana que consideramos ni, en consecuencia con lo expuesto, implica suspensión de licencias en la unidad básica.

Granada . Diciembre de 2005

Emilio Herrera Cardenete . Arquitecto

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno e ... de fecha ...

31 MAR. 2006

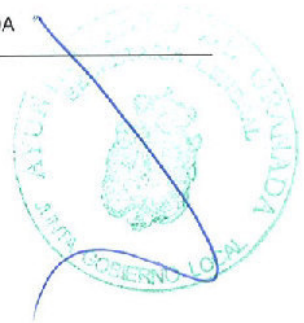
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

31 MAR. 2006

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



ÍNDICE DE PLANOS

1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN CON REFERENCIA AL P.G.O.U.
ESCALA 1:5000
2. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN CON REFERENCIA AL PLAN PARCIAL P-42
ESCALA 1:2500
3. PLANTA GENERAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN - MANZANA RU-1
ESCALA 1:1000
4. SECCIÓN GENERAL . ORDENANZA GRÁFICA
ESCALA 1:200

Granada . Diciembre de 2005

Emilio Herrera Cardenete . Arquitecto



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
31 MAR. 2006

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTÍN Nº 3. TELÉFONO: 958 80 62 66 FAX: 958 20 91 75. 18001 GRANADA
Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 05-06104 N° REGISTRO.....: 05-0014798
FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO
OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO.....: MANZANA. RU-1 PLAN PARCIAL P-42
MUNICIPIO: GRANADA
PROMOTOR/ES.....: COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
ARQUITECTO/S.....: 001017 HERRERA CARDENETE, EMILI

En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor. (Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas internas)

Observaciones

Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Estudio de Detalle durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 22 de DICIEMBRE de 2005





ESTUDIO DE DETALLE
PARA
ORDENACION DE VOLUMENES

MANZANA RU-1 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada
Pleno en sesión de 1 día
31 MAR. 2000



PLANOS



Aprobado por el Excmo. Ayunta.
Pleno en sesión de fecha
31 MAR. 2006



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA

22 DIC. 2005

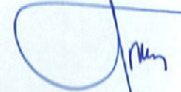
VISADO
ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS

El visado del presente documento se
considera una copia informada al dorso
de la documentación de la memoria.

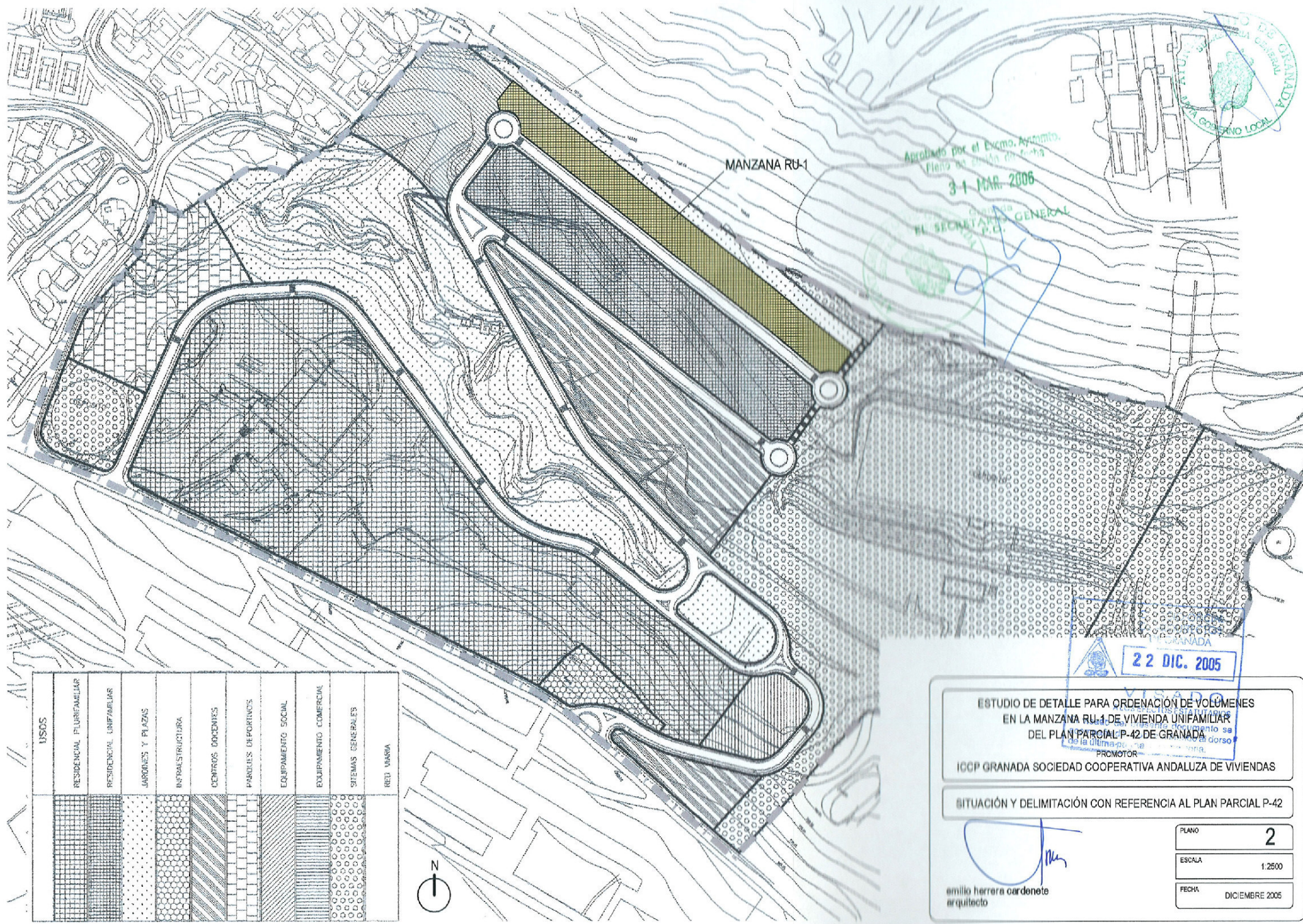
**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
EN LA MANZANA RU-1 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA**

PROMOTOR
ICCP GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA DE VIVIENDAS

SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN CON REFERENCIA AL P.G.O.U.


emilio herrera cardenote
arquitecto

PLANO	1
ESCALA	1:5000
FECHA	DICIEMBRE 2005



MANZANA RU-1

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
 Plano de división de lotes
 3-1 MAR. 2006

EL SECRETARIO GENERAL



USOS	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	JARDINES Y PLAZAS	INFRAESTRUCTURA	CENTROS DOCENTES	PARCOS DEPORTIVOS	EQUIPAMIENTO SOCIAL	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	SIEMAS GENERALES	RETI VARIA
	[Grid pattern]	[Vertical lines]	[Dotted pattern]	[Hexagonal pattern]	[Diagonal lines /]	[Diagonal lines \]	[Horizontal lines]	[Vertical lines]	[Circular pattern]	[Blank]



22 DIC. 2005

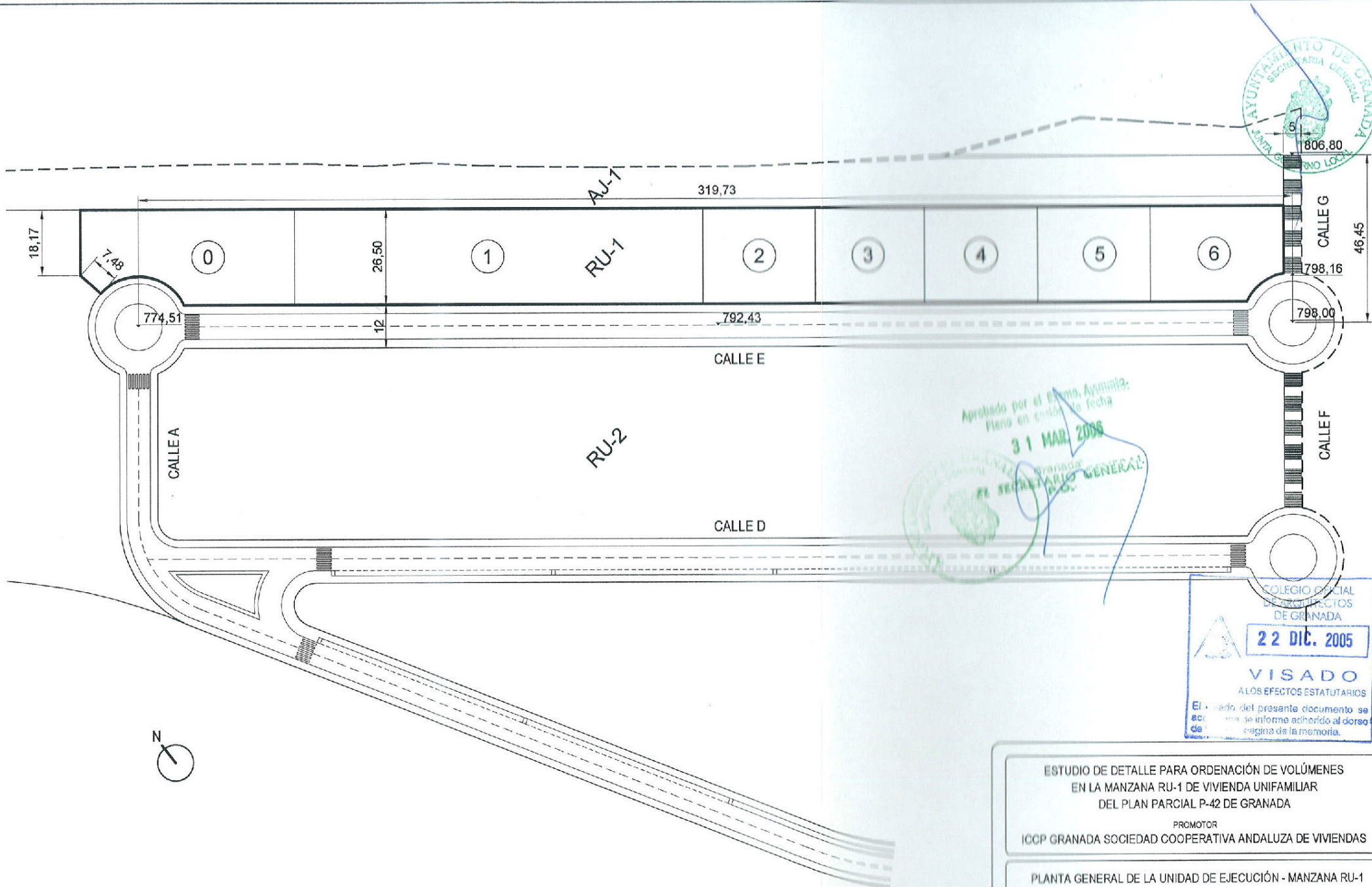
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES
 EN LA MANZANA RU-1 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
 DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA

ICCP GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA DE VIVIENDAS

SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN CON REFERENCIA AL PLAN PARCIAL P-42

emilio herrera cardenete
 arquitecto

PLANO	2
ESCALA	1:2500
FECHA	DICIEMBRE 2005



Aprobado por el Pleno Ayuntamiento:
Pleno en sesión de fecha
31 MAR. 2006
El Secretario General
D.S.

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
22 DIC. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El contenido del presente documento se
acompaña de informe adherido al dorso
de esta hoja según de la memoria.

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
EN LA MANZANA RU-1 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA**

PROMOTOR
ICOP GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA DE VIVIENDAS

PLANTA GENERAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN - MANZANA RU-1

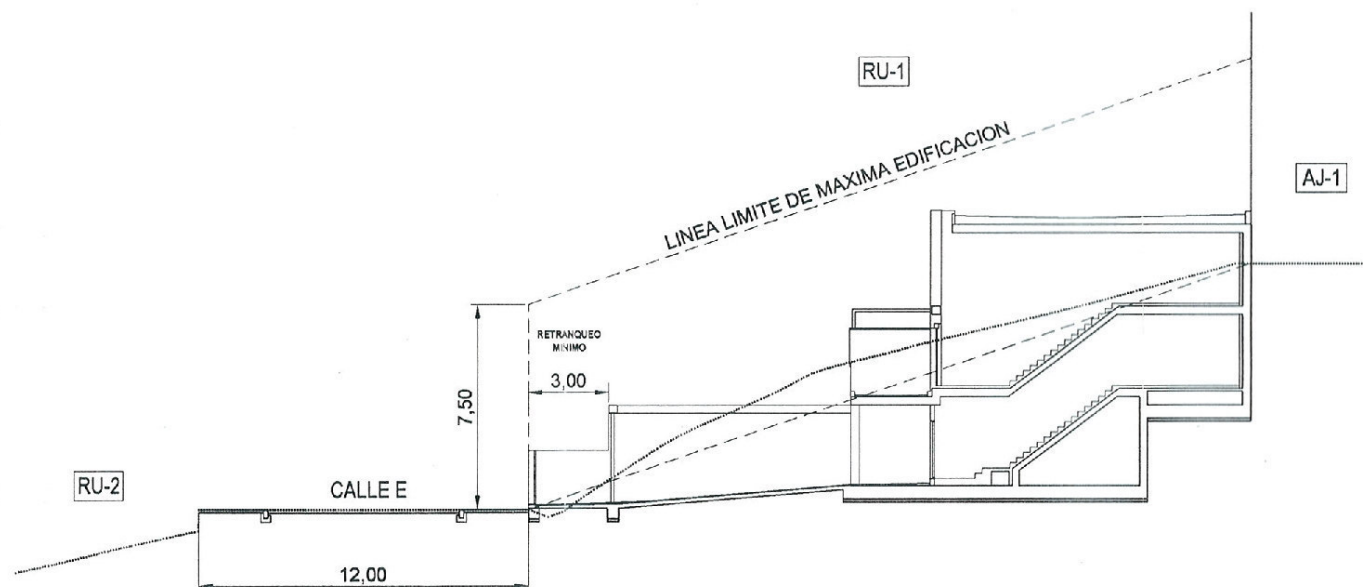
emilio herrera cardenete
arquitecto

PLANO	3
ESCALA	1:1000
FECHA	DICIEMBRE 2005



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

31 MAR. 2006



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
EN LA MANZANA RU-1 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA

PROMOTOR
ICCP GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA DE VIVIENDAS

SECCIÓN GENERAL . ORDENANZA GRÁFICA

emilio herrera cardenete
arquitecto

PLANO	4
ESCALA	1:200
FECHA	DICIEMBRE 2005