

VALIDOS



ESTUDIO DE DETALLE EN C/ ESCRITOR BALTASAR MARTINEZ. GRANADA

REG.MPAL.Nº
135

REG.AUT.Nº

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

18 ABR. 2008

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



[Handwritten signature]

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

26 SEP 2008

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

[Handwritten signature]

13/02/08 - Nº 08-0001709
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO (Ref. 08-0001709-003-04643)

Pág. 1 de 11

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
032751 RUBEN CARRILLO MARTINEZ
032751 ANTONIO GALISTEO CANO

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN SOLAR CON USO EQUIPAMIENTO

C/ ESCRITOR BALTASAR MARTINEZ, GRANADA -

PROMOTOR

AREMAT FORMACION S.L.

ARQUITECTOS

RUBEN CARRILLO MARTINEZ

ANTONIO GALISTEO CANO





Informe de Visado

EXPEDIENTE N°.....: 06-02231

N° REGISTRO.....08-0001709

FASE DEL TRABAJO.....: ÚNICO

OBRA.....ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES

EMPLAZAMIENTO.....: CALLE. ESCRITOR BALTASAR MARTINEZ

MUNICIPIOS.....: GRANADA

PROMOTOR /ES.....: AREMAT FORMACION S.L.

ARQUITECTO/S.....: 002761 GALISTEO CANO, ANTONIO
002100 CARRILLO MARTINEZ, RUBEN



13/02/08 - N° 08-0001709
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 1 de 1

002100 RUBEN CARRILLO MARTINEZ
002761 ANTONIO GALISTEO CANO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO

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, 13 de FEBRERO de 2008



INDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1. PROMOTOR.
- 1.2. SOLAR.
- 1.3. SITUACION ACTUAL.
- 1.4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD E IDONEIDAD DE LA PROPUESTA.
- 1.6. ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO.
- 1.7. EQUIPO REDACTOR.

2. PLANOS.



13/02/08 - Nº 08-0001709
El visado del presente proyecto se acompaña de (Informe de Visado)

Pág. 2 de 11

002100 RUBEN CARRILLO MARTINEZ
002101 ANTONIO GALISTEO CASAS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. PROMOTOR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a petición de la Sociedad **AREMAT FORMACION S.L.**, domiciliada en Avenida de Andalucía 112, 18.198 Huétor Vega, Granada, y N.I.F. B-18.721.795, adquirente del solar que se describe a continuación, en base a los acuerdos fijados con el Ayuntamiento de Granada, Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, Servicio de Gestión y Patrimonio, Expte.: 4.437/05 sobre enajenación mediante concurso por el procedimiento abierto del pleno dominio de la parcela 1.387 del Patrimonio Municipal.

1.2. SOLAR.

El solar tiene una superficie de 2.790,34 m², configura fachada a la calle Escritor Baltasar Martínez, presentando medianerías en sus dos laterales con otros solares de Equipamiento de la ciudad y en su lindero posterior con el Colegio Nacional Sierra Nevada.

El solar se encuentra calificado como Equipamiento Comunitario Docente.

1.3. SITUACIÓN ACTUAL.

El solar según el vigente PGOU 2000 tiene la Calificación y Uso Pormenorizado mencionados anteriormente, y es parte integrante de una manzana urbana en el que el uso dominante es distinto de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto, por lo que el artículo 7.18.2.2 establece que en este caso se atenderán a las condiciones establecidas en la Ordenación de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, en lo que atañe a : Parcelación, Alineaciones, Ocupación, Ocupación bajo rasante, Separación entre edificaciones, Altura y nº de plantas, Construcciones permitidas por encima de la altura, Tipos y dimensiones de patios, Dimensiones máximas de las edificaciones, Estética e Intervenciones singulares.





La ocupación de las plantas en sótano destinadas a plazas de aparcamiento presentadas en la propuesta que fue objeto del concurso para la obtención de la citada parcela de propiedad municipal, era del 100%, ocupación superior a la establecida en el Art. 13.6.2.

La proposición realizada en el presente Estudio es del 75%, siguiendo los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la normativa y ordenanzas del P.G.O.U. 2.000, en su apartado B. CRITERIOS DE INTERPRETACION ADOPTADOS, 3º Ocupación de La planta baja en la Calificación " Plurifamiliar en Bloques Abiertos " – Interpretación : " a) La ocupación de los garajes en sótano o semisótano tendrá como límite el 75% del total de la parcela, pudiendo justificadamente diferir su proyección en planta de lo ocupado por la edificación sobre rasante para adecuarse a la mejor disposición de los accesos y distribución de las plazas de aparcamiento La oportunidad e idoneidad de la propuesta se justificará mediante la tramitación de un Estudio de Detalle ".

1.4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El Objeto del presente Estudio de Detalle es solicitar la concesión de una ocupación superior al normal, sin alterar en ningún caso la Edificabilidad Máxima asignada al solar.

Se redacta el presente Estudio conforme al Título Octavo y al Capítulo Segundo, Artículo 8.2.3.2. del P.G.O.U. de Granada y también en base al Capítulo Sexto del Título I del Reglamento de Planeamiento en su apartado 4 del Art. 65 que dice textualmente : " La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan ".





Sobre el solar objeto de este Estudio de Detalle se pretende realizar un Edificio de Equipamiento, en el cual el **Uso principal es el Equipamiento Comunitario Docente.**

De este modo conseguiremos una Ordenación de Volúmenes sobre la parcela objeto de este estudio, más acorde con su contexto y que redundará en una mejora de la respuesta sobre el solar y sobre la propuesta final del mismo.



1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD E IDONEIDAD DE LA PROPUESTA.

La solución técnica planteada en el proyecto básico y de ejecución, que da respuesta al programa recogido en la propuesta presentada en el concurso para la adjudicación del solar ya mencionado, establece unas condiciones de partida que se constituyen como ineludibles para su implantación y desarrollo.

En primer lugar, ateniéndonos a las condiciones urbanísticas de ordenación que le son de aplicación, se determina, entre otras, una ocupación máxima del 50 % de la superficie del solar. Debido a que el amplio programa exigido en la oferta requería de una respuesta a ese nivel de exigencia y en consonancia cualitativa de espacios y tratamiento, es por lo que la superficie resultante de la aplicación del referido parámetro urbanístico, se consume en su totalidad.

Por esta circunstancia, la superficie destinada para el acceso correspondiente a las plantas destinadas a dotación de aparcamiento debe indefectiblemente discurrir por espacios diferentes a los ya ocupados por la proyección del edificio principal.

Como quiera que nuestro edificio se desarrolla a nivel de planta baja, para facilitar el acceso al mismo de sus pequeños usuarios y la comunicación directa y permanente con los patios de recreo posteriores, las plantas destinadas a garage se encuentran a partir del primer sótano, y por ende requieren de un importante desarrollo. Considerando la geometría del solar y la



disposición del edificio sobre el mismo, conlleva un trazado curvo en su mayoría, con lo que la longitud se amplía al ser sólo un 12% la pendiente máxima que la rampa puede asumir.

De todo lo expuesto anteriormente, se deduce que la superficie destinada a tal efecto es considerable. Tanto que, concretamente, representa un 16,79% del total de la superficie del solar.

El restante 8,21%, que completaría hasta un 25% del solar, lo configuran diversos reajustes que se originan por motivos de respetos estructurales, desde consolidación de accesos en planta baja hasta conformación de espacios residuales en la planta sótano y que redundan en un mayor aprovechamiento de los espacios así como de una mayor fluidez en la circulación rodada dentro del recinto.

Así pues, se puede entender como la ocupación necesaria bajo rasante del edificio proyectado debe ser de un 75% respecto del solar neto, ya que como se ha expuesto el edificio principal tiene una ocupación del 50% y requiere de un 25% más para dar respuesta a las plantas destinadas a garaje, entre accesos y consolidación circulatoria y estructural del mismo.

En otro orden de referencia, este porcentaje excedente respecto del edificio docente tiene un tratamiento apropiado a nivel de planta baja. El mencionado 16,79% destinado a rampa, por su singularidad y cotas de nivel, tiene en sí mismo su destino específico. Mientras que del restante 8,21% de excedente, en superficie de planta baja, un 3,46% se utiliza como acceso al centro y el restante 4,75% lo conforman distintos sectores de patios posteriores que de este modo tienen una solera aislada del terreno por el forjado que cubre el sótano.

El tratamiento de los espacios lúdicos posteriores que integran la guardería infantil, está resuelto con diferentes soluciones. Desde el terreno natural con un aporte vegetal o estabilización del mismo hasta la aplicación de pavimentos blandos o de cubrición con áridos de canto rodado, de manera que se presenten diversas alternativas para las actividades al aire libre que en la misma se desarrollen.

De este modo podemos comprobar como el citado 4,75% que constituye el techo del forjado del aparcamiento en la parte posterior del edificio, supondrá un beneficio por lo que la aísla del terreno, pero no por esto



dejará de tener un tratamiento apropiado a su cometido, por lo cual la respuesta es doblemente satisfactoria.

Por último, se quiere aclarar la necesidad de uso de las plazas de aparcamiento resultantes en el cómputo global de las dos plantas destinadas a ello.

El número total de las mismas entre las dos plantas es de 122 plazas, distribuidas en 60 unidades en el primer sótano quedando 62 en el segundo.

El edificio contempla dos usos docentes diferenciados en las dos plantas sobre rasante. Así pues, en el nivel de planta baja se concentra toda la actividad del centro infantil y en el superior se desarrolla un centro de formación para profesionales.

Pormenorizadamente tenemos, que el centro de formación cuenta en la actualidad con 22 vehículos propios al servicio de la empresa y con un total de 32 empleados, por lo que la sumatoria de ambos nos arroja un global de 54 plazas de aparcamiento. De este modo nos quedarían sólo 8 plazas sobrantes en el nivel 2º de los subterráneos, para visitantes.

El centro infantil que en principio dispondría de la primera planta sótano, recoge un total de 19 empleados además de un médico, un psicólogo y un equipo de limpieza diario. El resto de plazas se utilizará para solventar el problema habitual de los centros escolares que es la llegada y recogida de alumnos que colapsan el tráfico en las vías de acceso. Dado del tipo de alumnos de que se trata, que requieren complementos en la mayoría de los casos y del exiguo vial de acceso, se ha contemplado la necesidad de la disposición de plazas de aparcamiento a disposición de padres y acompañantes que faciliten estos menesteres.

Es por esto que a determinados horarios, las plazas disponibles serán nulas. Mientras, y complementariamente a lo aquí expresado, las actividades de formación requerirán de plazas para el alumnado que podrán ser cubiertas en esta planta a diferentes horas de las de actividad del centro infantil.

Por todo lo expuesto, podemos concluir en la idoneidad y oportunidad de la ocupación del 75% en las plantas sótano destinadas a aparcamiento, para la disposición de plazas de garaje precisas para desempeñar las actividades sobre el edificio emergente, con absoluto respeto al entorno.



1.6. ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO.

Las Condiciones de Aprovechamiento del proyecto actual y las propuestas en el Estudio de Detalle son las siguientes:

PROYECTO vs ESTUDIO DETALLE

* Superficie de Solar :	2.790,34 m2	2.790,34 m2
* Planta Sótano 2 :		
Superficie Construida :	2.092,75 m2	2.092,75 m2
Ocupación en planta :	75,00 %	75,00 %
* Planta Sótano 1 :		
Superficie Construida :	2.092,75 m2	2.092,75 m2
Ocupación en planta :	75,00 %	75,00 %
* Planta Baja :		
Superficie Construida:	1.409,19 m2	1.409,19 m2
Ocupación en planta :	50 %	50 %
* Planta Primera :		
Superficie Construida :	1.380,70 m2	1.380,70 m2
Ocupación en planta :	49 %	49 %
* Planta Torreón :		
Superficie Construida :	66,36 m2	66,36 m2



* Superficies construidas en el edificio :

Planta Sótano 2 :	2.092,75 m2
Planta Sótano 1 :	2.092,75 m2
Planta Baja :	1.409,19 m2
Planta Primera :	1.380,70 m2
Planta Torreón :	66,36 m2

Total : 7.041,75 m2

* Superficies construidas computables a efectos de edificabilidad :

Planta Baja :	1.409,19 m2
Planta Primera :	1.380,70 m2

Total Superficie Computable : 2.789,89 m2

Edificabilidad correspondiente : 1,00 m2/m2

* Estudio comparativo de edificabilidades :

	PROYECTO	ESTUDIO DE DETALLE
* Superficies construidas :	2.789,89 m2	2.789,89 m2
* Edificabilidades :	1,00 m2/m2	1,00 m2/m2

Es decir, nuestra propuesta mantiene la edificabilidad asignada al solar.





1.7. EQUIPO REDACTOR.

Este Estudio de Detalle ha sido redactado por los Arquitectos Rubén Carrillo Martínez y Antonio Galisteo Cano, pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, colegiados número 2.100 y 2.761, respectivamente, del citado colegio.



Granada, febrero de 2008

Rubén Carrillo Martínez. Antonio Galisteo Cano.
Arquitectos

13/02/08 - Nº 08-0001709
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 10 de 11

202103 RUBEN CARRILLO MARTINEZ
082751 ANTONIO GALISTEO CANO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





13/02/08 - Nº 08-0001709 (Ref. 08-0001709-003-046643)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 11 de 11

COLEGIO RUBEN CARRILLO MARTINEZ
09261 ANTONIO GALISTEO IARRC

PLANOS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

18 ABR. 2008

Granada
DE LA VICESecretaría GENERAL

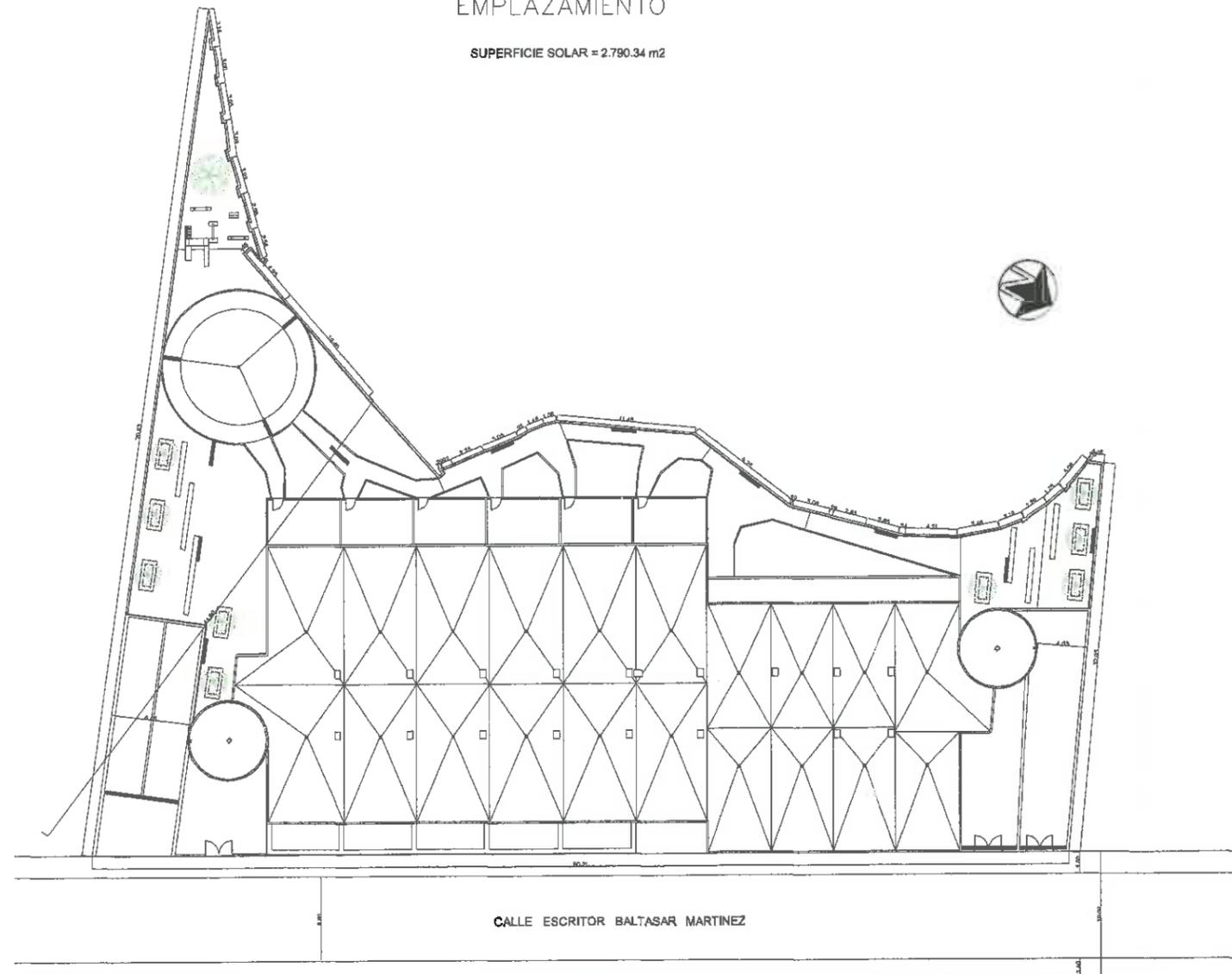
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha.

26 SEP 2008

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

EMPLAZAMIENTO

SUPERFICIE SOLAR = 2.790.34 m²



PLANO DE SITUACION



SITUACION
1/2000

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN SOLAR CON USO EQUIPAMIENTO.
C/ ESCRITOR BALTASAR MARTINEZ (GRANADA)

Plano
PLANO DE SITUACIÓN

Promotor
AREMAT FORMACION S.L.

Fecha
OCTUBRE 2007

Escala
1/500

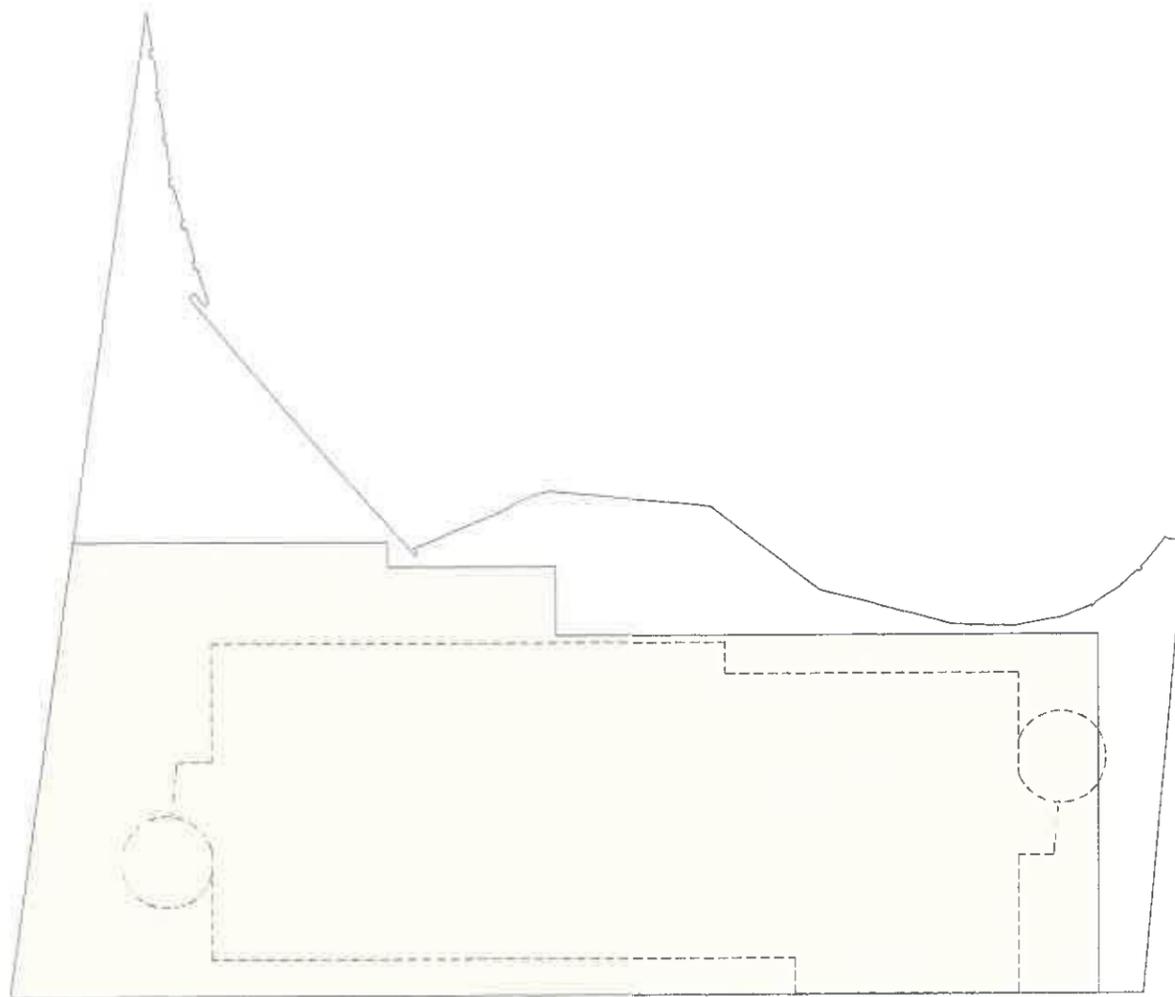
Expediente
1419

RUBEN CARRILLO MARTINEZ

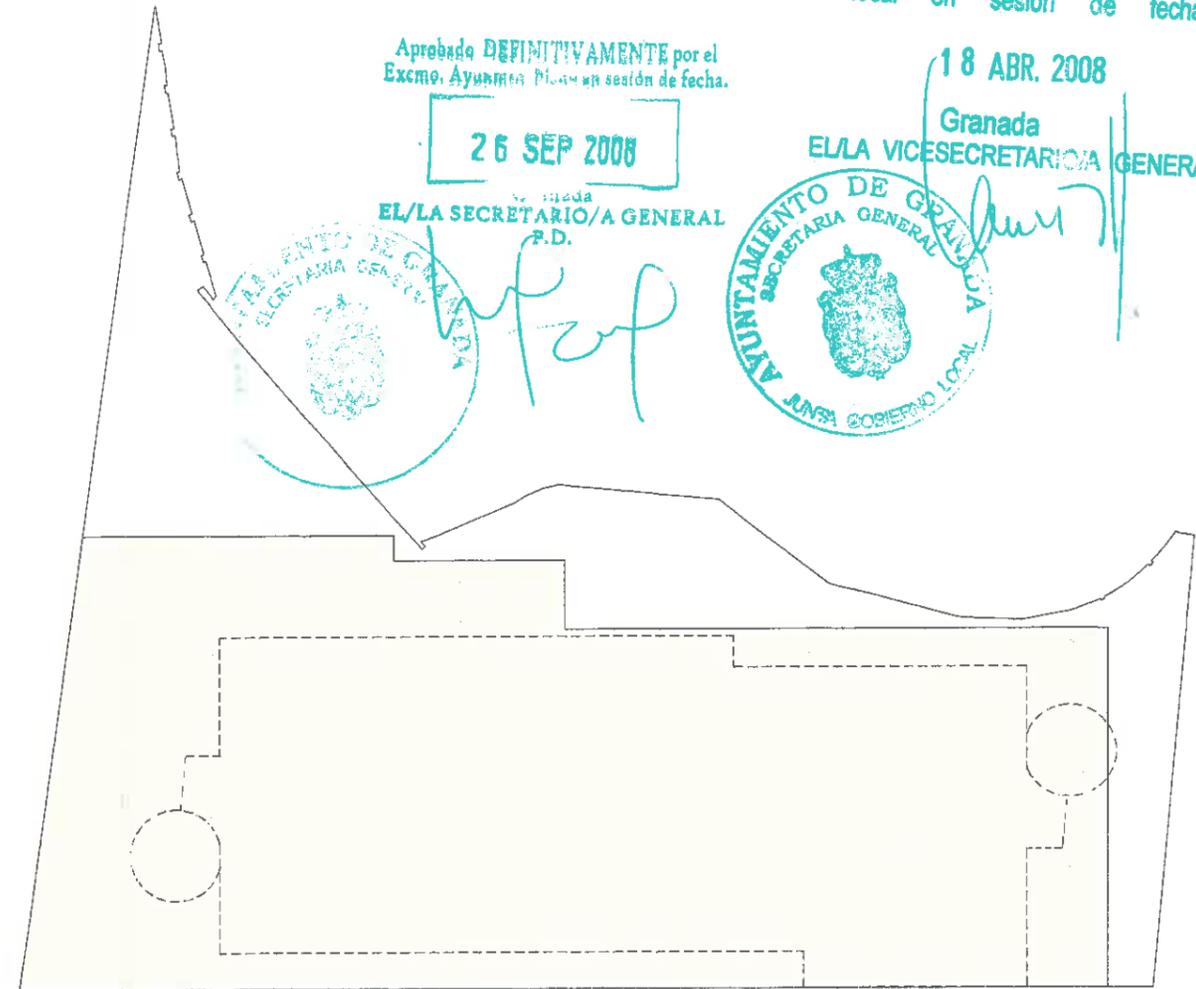
ARQUITECTO

ANTONIO GALISTEO CANO





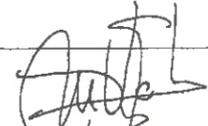
PLANTA SOTANO 2º OCUPACIÓN DEL 75%



PLANTA SOTANO 1º OCUPACIÓN DEL 75%

- PROYECCIÓN PLANTA OCUPADA
- - - - PROYECCIÓN DE PLANTA BAJA
- SUPERFICIE OCUPADA

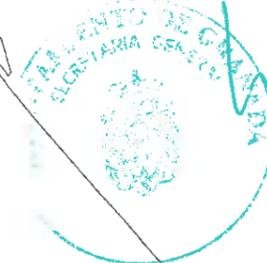
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES
EN SOLAR CON USO EQUIPAMIENTO.
C/ ESCRITOR BALTASAR MARTINEZ (GRANADA)

Plano PLANTAS SÓTANO OCUPACIÓN		Promotor AREMAT FORMACION S.L.	
Fecha OCTUBRE 2007	Escala 1/500	Expediente 1419	
 RUBEN CARRILLO MARTINEZ ARQ UITESTA		 ANTONIO GALISTEO CANO	

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha.

26 SEP 2008

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

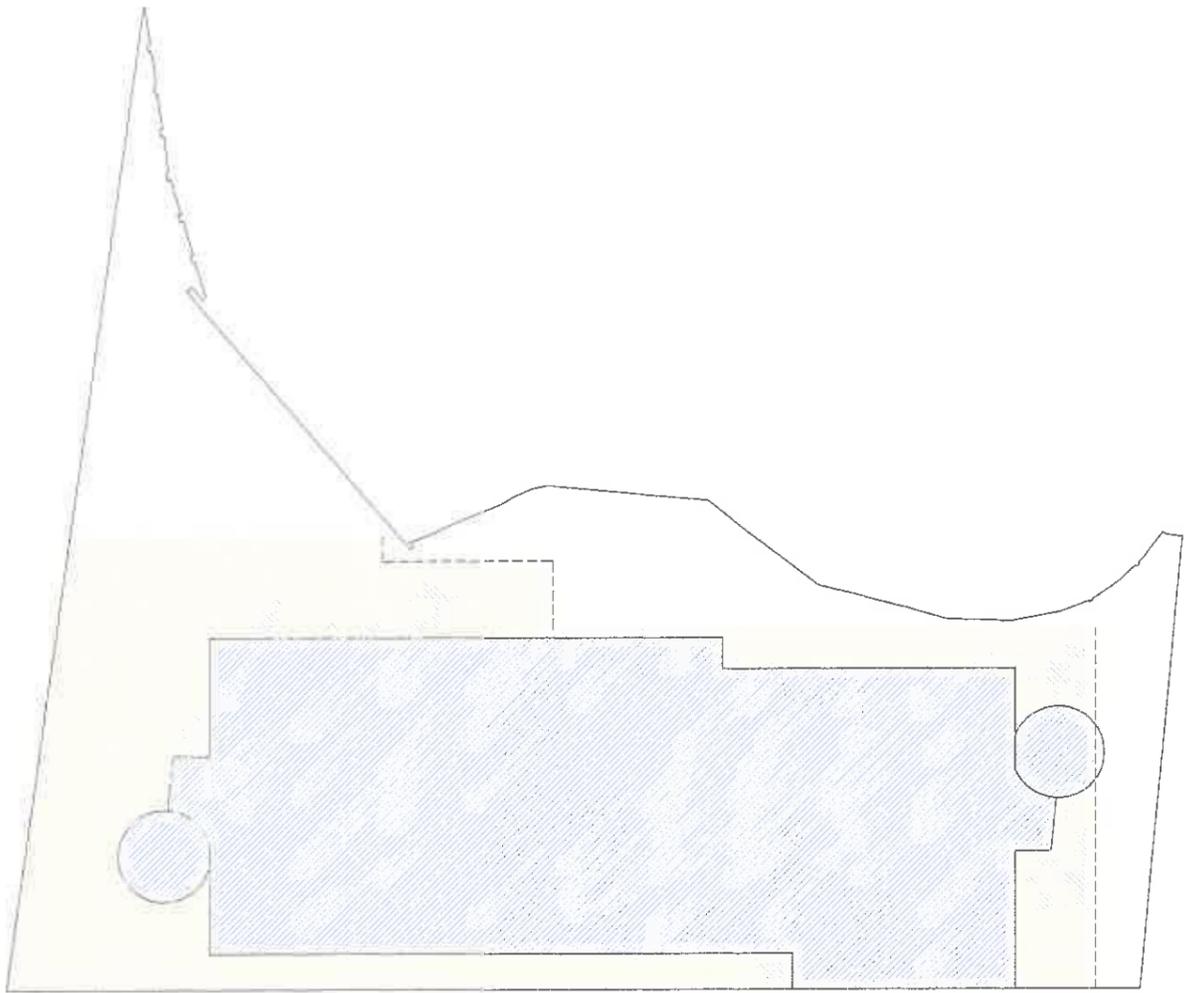


Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

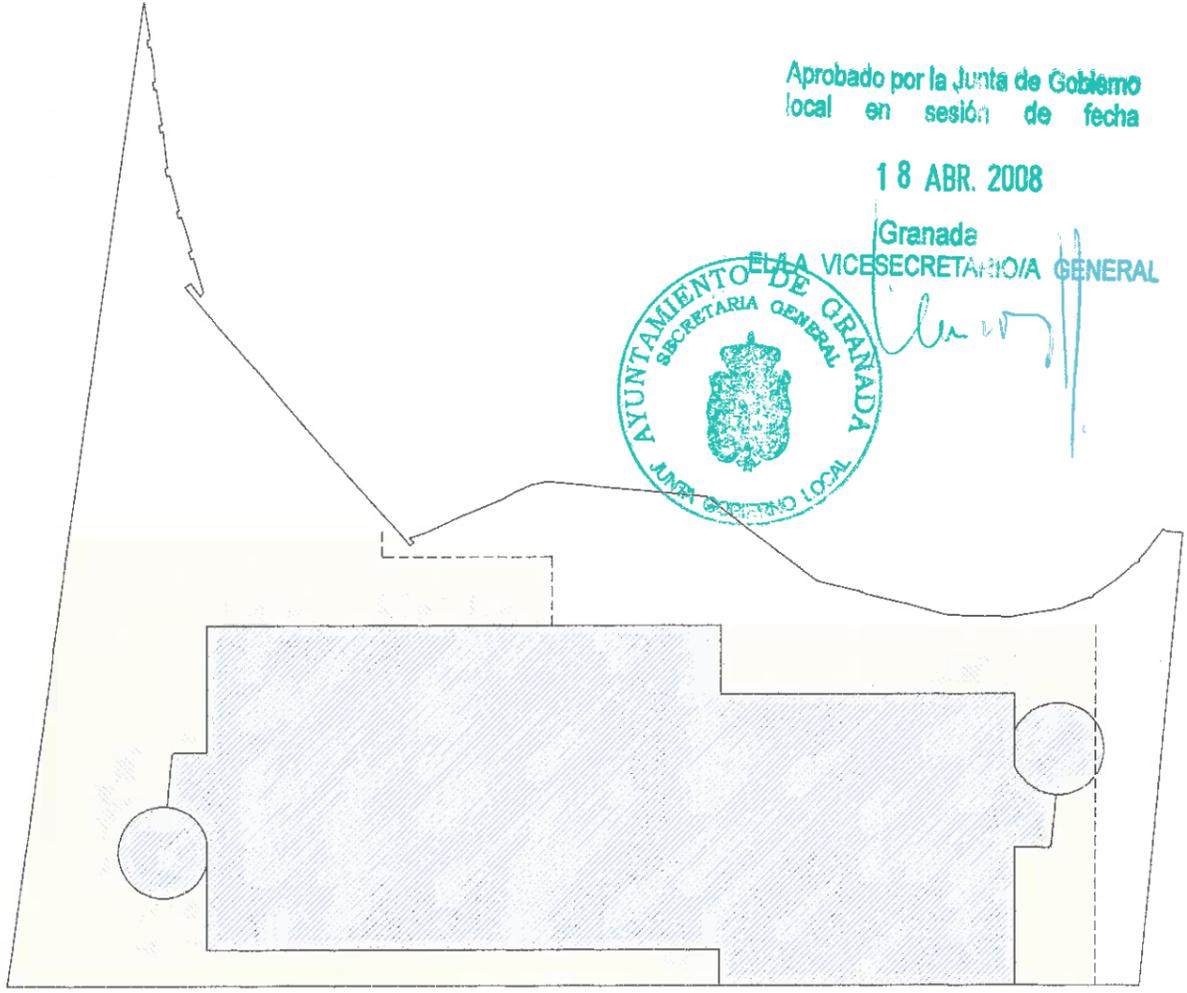
18 ABR. 2008

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

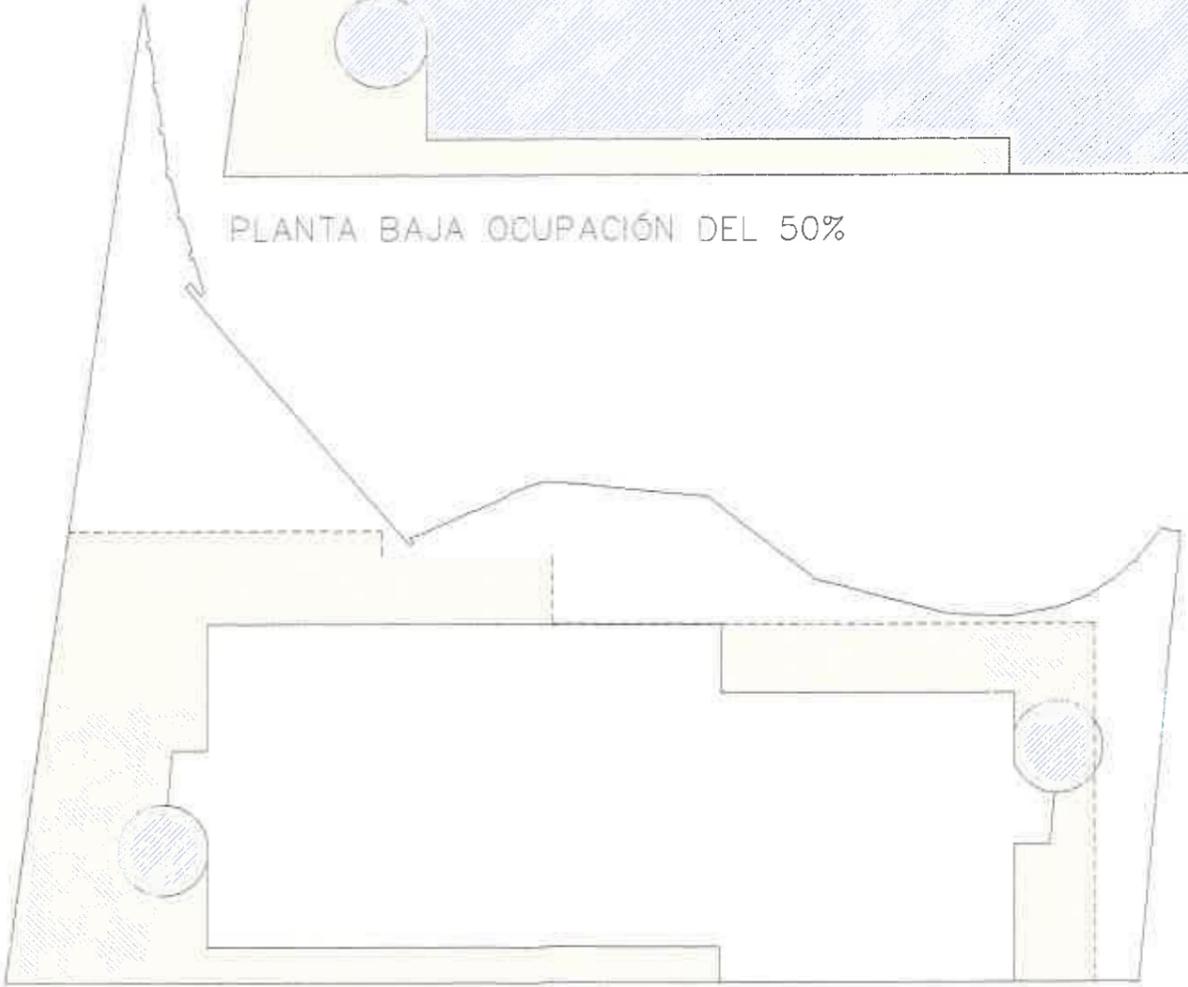




PLANTA BAJA OCUPACIÓN DEL 50%



PLANTA PRIMERA OCUPACIÓN DEL 50%



PLANTA TORREÓN

- PROYECCIÓN PLANTA OCUPADA
- - - - PROYECCIÓN DE PLANTA SÓTANO
- ▨ SUPERFICIE OPUPADA 50%
- ▭ SUPERFICIE OPUPADA 75%



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

18 ABR. 2008

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

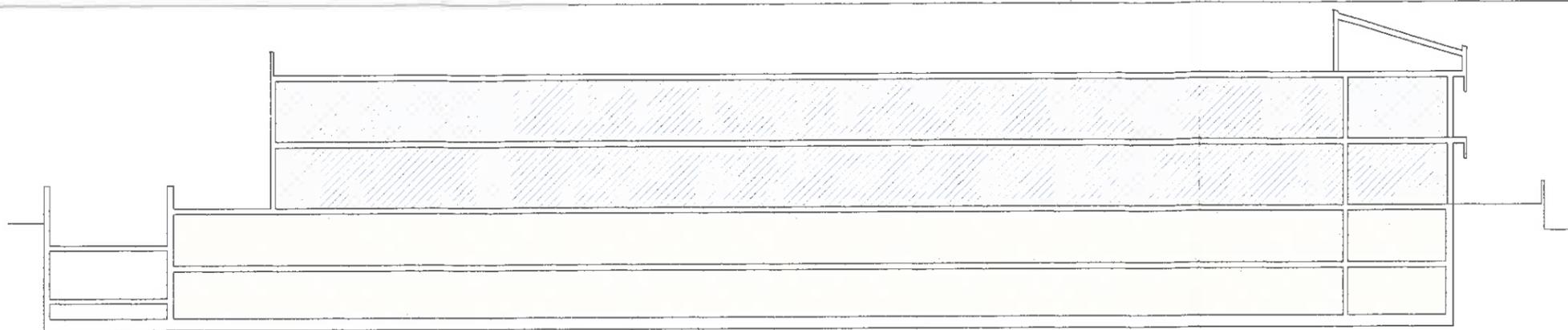
26 SEP 2008



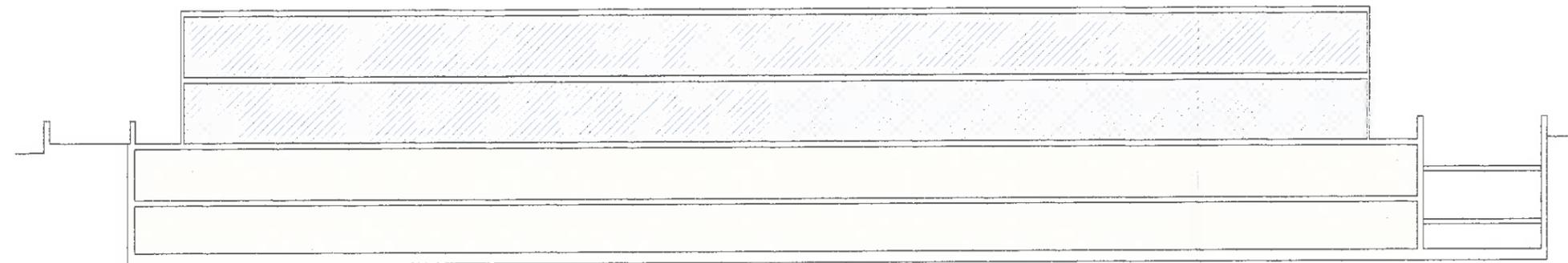
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN SOLAR CON USO EQUIPAMIENTO.
C/ ESCRITOR BALTASAR MARTINEZ (GRANADA)

Plano PLANTAS SUPERIORES OCUPACIÓN		Promotor AREMAT FORMACION S.L.
Fecha OCTUBRE 2007	Escala 1/500	Expediente 1419

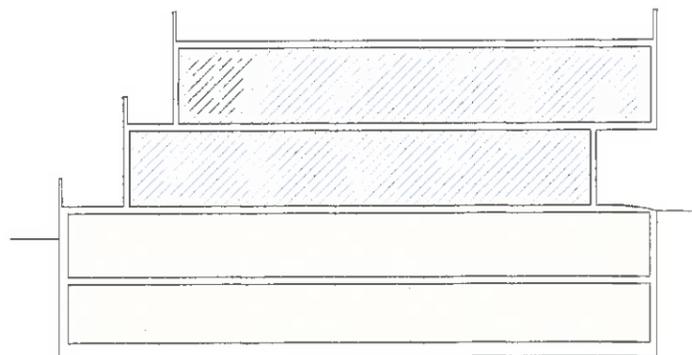
RUBEN CARRILLO MARTINEZ ARQ UITECATA ANTONIO GALISTEO CANO



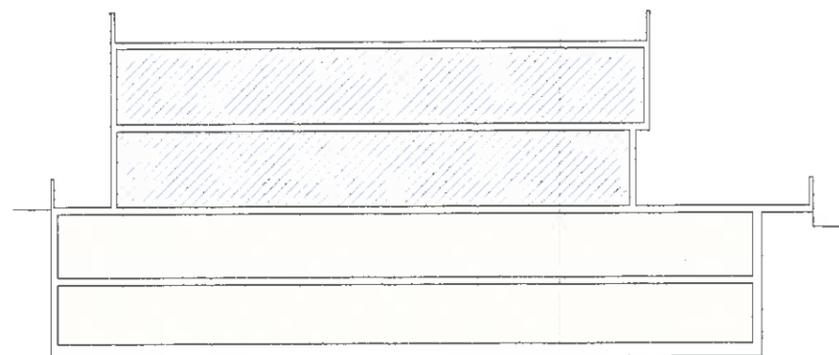
SECCION LONGITUDINAL x1-x1'



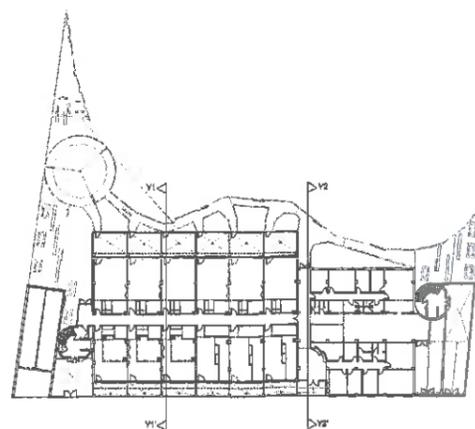
SECCION LONGITUDINAL x2-x2'



SECCION TRANSVERSAL y2-y2'



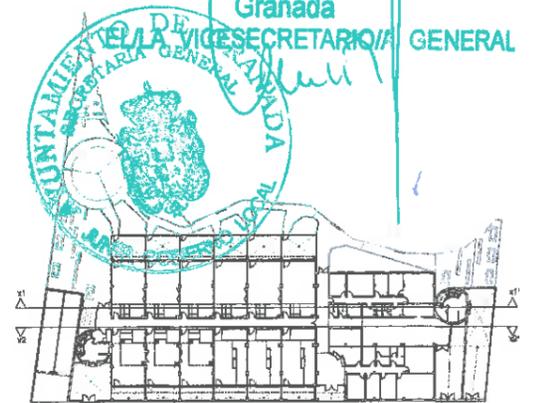
SECCION TRANSVERSAL y1-y1'



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

18 ABR. 2008

Granada



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

26 SEP 2008



 SUPERFICIE OPUPADA 50%
 SUPERFICIE OPUPADA 75%

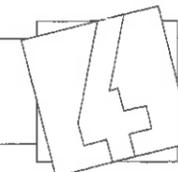
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN SOLAR CON USO EQUIPAMIENTO. C/ ESCRITOR BALTASAR MARTINEZ (GRANADA)

Plano SECCIONES OCUPACIÓN

Promotor AREMAT FORMACION S.L.

Fecha OCTUBRE 2007

Escala 1/300



Expediente 1419

RUBEN CARRILLO MARTINEZ

ARQ

UITEGTA



ANTONIO GALISTEO CANO