

13654/05

ESTUDIO DE DETALLE, PARA ALINEACIONES, en Avda. de Andalucía, esquina C/ Hospital de la Virgen, GRANADA.
Promotor: D. RAFAEL GONZÁLEZ FERNÁNDEZ.

REG.MPAL.Nº 58

REG.AUT.Nº

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 14 OCT. 2005

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 27 ENE. 2006

VICE Granada EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Granada AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE

PARA ALINEACIONES

EN LA AVDA. DE ANDALUCÍA GRANADA

OBJETO: ALINEACIONES

PROMOTOR: D. RAFAEL GONZÁLEZ FERNÁNDEZ

REDACCIÓN: CARLOS ROMERO MEDINA, ARQUITECTO

SITUACIÓN: AVDA. DE ANDALUCÍA, CON C/ HOSPITAL DE LA VIRGEN

FECHA: SEPTIEMBRE DE 2.005



INDICE

PRIMERO.- MEMORIA INFORMATIVA

A.- INTRODUCCIÓN.

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Promotor y Redactor del Estudio de Detalle
- 3.- Conveniencia del Estudio de Detalle.

B.- OBJETO.

C.- NATURALEZA LEGAL DE LA ACTUACIÓN.

- 1.- Según la Legislación urbanística.
- 2.- Según las determinaciones del P.G.O.U.

D.- NATURALEZA TÉCNICA DEL TERRENO AFECTADO.

- 1.- Situación.
- 2.- Topografía.
- 3.- Usos.
- 4.- Edificaciones.
- 5.- Infraestructuras y servicios.

E.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

SEGUNDO.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

A.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA.

B.- FINES Y OBJETIVOS.

C.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

D.- SOLUCIÓN ADOPTADA CON RESPECTO A TODOS SUS FINES

- 1.- DETERMINACIONES DE LAS ALINEACIONES.
- 2.- RASANTES.
- 3.- ORDENACIÓN VOLUMETRICA.
- 4.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

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

27 ENE. 2006



TERCERO.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.

A.- PARCELAS RESULTANTES.

B.- ORDENANZAS.



CUARTO.- PLANIMETRIA QUE DETERMINA EL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.



MEMORIA

PRIMERO.- MEMORIA INFORMATIVA

A.- INTRODUCCIÓN.-

1.- Antecedentes.

Trata la presente documentación del desarrollo, según se ha previsto en el P.G.O.U. de Granada, del Estudio de Detalle referente a la alineación que afecta a la avenida de Andalucía en su tramo que hace esquina con la calle Hospital de la Virgen, espacio comprendido dentro del suelo urbano consolidado del P.G.O.U.

El trazado de alineaciones del P.G.O.U., según puede verse en el plano de situación, y dentro de lo que se puede definir a escala 1/2.000, aumenta excesivamente la anchura de la acera en este tramo en comparación con su continuación, y reduce las superficies de las parcelas de esta zona, afectando en concreto a la que hace esquina, de manera que donde se podrían ejecutar dos parcelas de 120 m² (se cuenta con 260,74 m²) tan solo se materializaría una de 204,88 m².

Por otro lado, la edificación existente, con fachada a la avenida de Andalucía, adosada a la citada de la esquina, es de construcción relativamente reciente, en buen estado, y que como es de suponer no se puede esperar su próxima demolición, pues perdería una altura, superficie y edificabilidad con las que cuenta actualmente.

La nueva alineación propuesta también ayuda a resolver la transición entre las construcciones existentes al otro lado de la calle Hospital de la Virgen y la zona verde creada en la promoción de LUGOMER, evitando el escalonamiento de la alineación actual, que quedaría resuelto con la zona verde citada.

De la misma forma, y como más adelante se comprueba, la propuesta pretenderá respetar al máximo las intenciones de las alineaciones y diseño general que el P.G.O.U. proponen, no realizándose ninguna otra alteración.

2.- Promotor y Redactor del proyecto de Estudio de Detalle.

El promotor de esta iniciativa es D. RAFAEL GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, con D.N.I. 121 – J, y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Luis Amador, de Granada (18014), que trata de llevar hasta la correspondiente aprobación definitiva la redacción del presente Estudio de Detalle.

El redactor del Proyecto de Estudio de Detalle es el Arquitecto D. Carlos Romero Medina, colegiado nº 3.671 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.





3.- Conveniencia del Estudio de Detalle.

Es conveniente el Estudio de Detalle ya que es el instrumento necesario para definir las alineaciones y rasantes establecidas en el P.G.O.U.

Es necesario contar con unas alineaciones y rasantes de forma definitiva, porque de lo contrario no se podrá realizar el cumplimiento del derecho edificatorio, ya que las dos nuevas parcelas necesitan la condición indispensable de solar para poder edificar.

B.- OBJETO.

Hay que tener en cuenta que esta parcela de suelo urbano prevista en el P.G.O.U. cuenta con una superficie no es muy extensa (260,74 m²), pero lo suficiente para configurarse como dos parcelas, y en este sentido se cree conveniente que se proceda al desarrollo de las mismas, lo que agilizaría la ejecución del Planeamiento.

De acuerdo con lo previsto en el P.G.O.U., distingue una serie de objetivos o finalidades para un Estudio de Detalle, que son prever o reajustar según los casos el señalamiento de alineaciones y rasantes, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

C.- NATURALEZA LEGAL DE LA ACTUACIÓN.

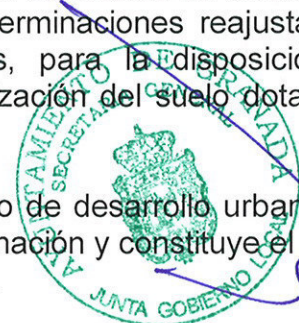
1.- Según la legislación Urbanística.

En la variada tipología del planeamiento urbanístico, el Estudio de Detalle constituye una destacada innovación introducida en nuestro Ordenamiento por la Ley de Reforma de la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1.975

El Estudio de Detalle es un tipo específico de planeamiento de desarrollo urbanístico que puede formularse en desarrollo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para completar o adaptar algunas de sus determinaciones reajustar sus determinaciones en materia de alineaciones y rasantes, para la disposición de volúmenes, el trazado local de viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

Según lo anterior es un instrumento de planeamiento de desarrollo urbanístico, que participa de la naturaleza jurídica de los Planes de Ordenación y constituye el último escalón o grado de la jerarquía del planeamiento urbanístico.

Art. 15.1 de L.O.U. 7/2002 de 17 de Diciembre, BOJA Nº 154 del 31 de Diciembre de 2002. Estudios de Detalle. También es de aplicación lo establecido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en aquellos preceptos que no contradigan la





Ley autonómica. Según el art. 15.1 de L.O.U.A. 7/200 dice literalmente:

“1.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.”

LIMITES:

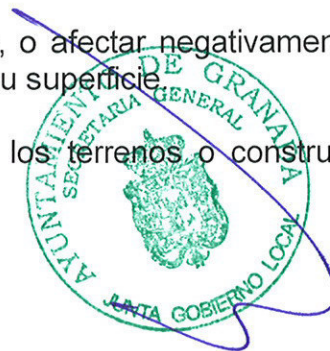
El Estudio de Detalle debe de integrar en su contenido las determinaciones que le correspondan según su objeto, y el E.D. no podrá exceder en su contenido de las funciones que legalmente le son propias.

En todo caso habrá de mantenerse las determinaciones del planeamiento sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en la correspondiente Área de Reparto.

El Art. 15.2 de L.O.U. 7/2002 de 17 de Diciembre, BOJA N° 154 del 31 de Diciembre de 2002. Estudios de Detalle:

“2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.”





PROCEDIMIENTO:

Según el Art. 32.1 de L.O.U. 7/2002 de 17 de Diciembre, BOJA N° 154 del 31 de Diciembre de 2002. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

“1. El procedimiento para la probación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1ª. Iniciación:

- a) Referido a Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones.
- b) En los restantes instrumentos de planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental. En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2ª. La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de este a información pública por plazo no inferior a un mes, **ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle**, así como, en su caso a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Deberá llamarse al tramite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquellos.



3ª. La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los tramites previstos en la letra anterior sobre la aprobación definitiva, con las modificaciones que procedieren.

EFICACIA:

En general, el ED, en cuanto participan de la naturaleza de los planes de ordenación producirá los efectos propios de éstos, por lo que una vez publicada su aprobación definitiva serán inmediatamente ejecutivos, y en consecuencia, tendrán eficacia obligatoria y vinculante de modo general, tanto para la Administración como para los particulares.

2.- Según el P.G.O.U. vigente.-

Dentro del PGOU de Granada, la referencia a los Estudio de Detalle viene determinada por artículo 8.2.3, que en resumen indica en su apartado 1.- b), como uno de sus objetivos:

b) "Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el Suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes".

Y en su apartado 2:

2.- "Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados".

El Estudio de Detalle tiene carácter obligatorio, y entre su contenido y determinaciones ha de respetar en todo caso lo determinado por el P.G.O.U., que en todo caso constituyen un limite.





D.- NATURALEZA TÉCNICA DEL TERRENO AFECTADO.

1.- Situación.

Los terrenos sobre los que se actúa están situados en el municipio de Granada, en la zona correspondiente a la Avda. de Andalucía en su esquina con la calle Hospital de la Virgen, junto a la promoción conocida por LUGOMER, afectando concretamente a las parcelas catastrales 44671- 01, 44671-02 y la que es propiedad del promotor del presente Estudio de Detalle, la nº 44671-03.

2.- Topografía.

Los terrenos sobre los que se desarrolla presenta una topografía prácticamente horizontal.

3.- Usos.

Actualmente el uso según el P.G.O.U. es el de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales.

4.- Edificaciones.

Existen edificaciones dentro de la delimitación del Estudio de Detalle, de uso residencial, excepto la existente en la parcela del promotor del E.D, que es una nave industrial (antigua fundición) sin uso, la cual se pretende demoler para su nueva construcción con el uso asignado según el P.G.O.U.

5.- Infraestructuras.

Actualmente existen, en la zona en cuestión, infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones.

E.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.-

Las parcelas son de propiedad privada, existiendo varios propietarios, entre los que se encuentra, como propietario de una de las citadas parcelas, el promotor del presente Estudio de Detalle.





SEGUNDO.-DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

A.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA, PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA.

Hay que tener en cuenta que la justificación de la propuesta del Estudio de Detalle viene dada por las dificultades que aparecen al desarrollar las determinaciones de las alineaciones previstas por el PGOU., al querer solucionar la transición entre el espacio verde originado por la reciente promoción de LUGOMER y las edificaciones existentes en la continuación de la Avda. de Andalucía.

De igual forma se pretende solucionar la alineación de la parcela de esquina entre la Avda. de Andalucía y la calle Hospital de la Virgen, de manera que se puedan materializar dos parcelas, sin aumentar su actualmente consolidada superficie.

B.- FINES Y OBJETIVOS.

Los objetivos del Estudio de Detalle se plantean, dado que se trata de una figura de ordenación prevista en el PGOU y en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, como obligatoria para proceder a "reajustar o adaptar las alineaciones" del PGOU, y con ello definir las parcelas sobre las que proceder a edificar.

C.- SOLUCIÓN ADOPTADA.

Según se ha comentado anteriormente y de acuerdo con el artículo 15 de la L.O.U.A, el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad entre otras, prever nuevas alineaciones y rasantes pudiendo reajustar las contenidas en la documentación gráfica del P.G.O.U.

Como solución adoptada y según se puede ver en la documentación gráfica, se plantea una alineación que limita el actual suelo consolidado, sin alterar en ningún sentido ninguna de las condiciones urbanísticas

D.-SOLUCIÓN ADOPTADA CON RESPECTO A TODOS SUS FINES.

Este Estudio de Detalle ha previsto entre sus determinaciones la totalidad de sus posibilidades.

1.-DETERMINACIONES DE LAS ALINEACIONES.

El principal objetivo de este E.D. es determinar las alineaciones previstas en la totalidad del suelo urbano.

Las Alineaciones no modifican la superficie actual de las parcelas afectadas.





2.- RASANTES.-

Las rasantes son las definidas por el PGOU, ya que la zona las tiene perfectamente definidas por los viales existentes ya ejecutados.

3.- ORDENACIÓN VOLUMETRICA.-

El Estudio de Detalle no afecta a la ordenación volumétrica, todas las parcelas resultantes poseen la misma edificabilidad y condiciones urbanísticas derivadas de la aplicación de las determinaciones del P.G.O.U. para este suelo que es el de los artículos del Capítulo Décimo sobre Condiciones Particulares de la Calificación Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales.

4.- EJECUCION DE LA URBANIZACION

No hay necesidad de desarrollar urbanización alguna.

TERCERO.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

A.- PARCELAS RESULTANTES.

La determinación de parcela mínima se fija en 120 metros cuadrados y un frente de fachada de 6.00 m., tal como está previsto en el P.G.O.U. de Granada.

B.- ORDENANZAS.

El Estudio de Detalle no altera las ordenanzas vigentes.

Las ordenanzas de aplicación serán las previstas en el P.G.O.U. de Granada para esta zona que es la Calificada como RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES, según los artículos 7.10 del Capítulo Décimo Condiciones Particulares.





CUARTO.- PLANIMETRIA QUE DETERMINA EL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los planos que se relacionan justifican, cada una de las manifestaciones editadas en esta memoria.

1. Plano de situación y alineaciones del PGOU.
2. Plano catastral.
3. Plano de levantamiento planimétrico.
4. Plano de alineaciones.

Granada, septiembre de 2.005.



Fdo. : Carlos Romero Medina
ARQUITECTO



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

27 ENE. 2006



Granada
EL SECRETARIO GENERAL
R.D.



COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTIN, 10 TELÉFONO: 958 20 92 45 FAX: 958 20 91 26 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 05-04456 Nº REGISTRO.....: 05-0010645
FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO
OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO.....: AVENIDA. ANDALUCIA ESQ. HOSPITAL DE LA VIRGEN
MUNICIPIO: GRANADA
PROMOTOR/ES.....: RAFAEL GONZALEZ FERNANDEZ
ARQUITECTO/S.....: 003671 ROMERO MEDINA, CARLO

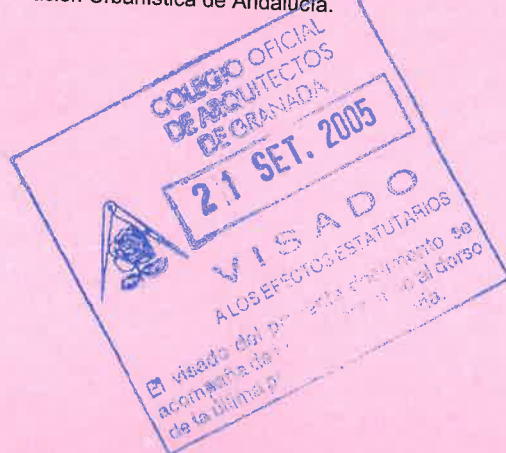
En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

- * 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, 21 de SEPTIEMBRE de 2005

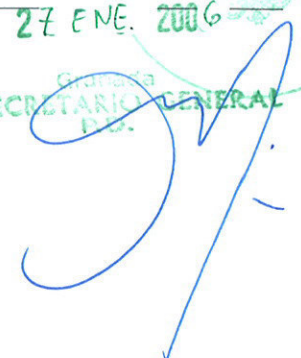


ESTUDIO DE DETALLE, PARA ALINEACIONES, en Avda. de Andalucía, esquina C/ Hospital de la Virgen, GRANADA.
Promotor: D. RAFAEL GONZÁLEZ FERNÁNDEZ.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, fecha

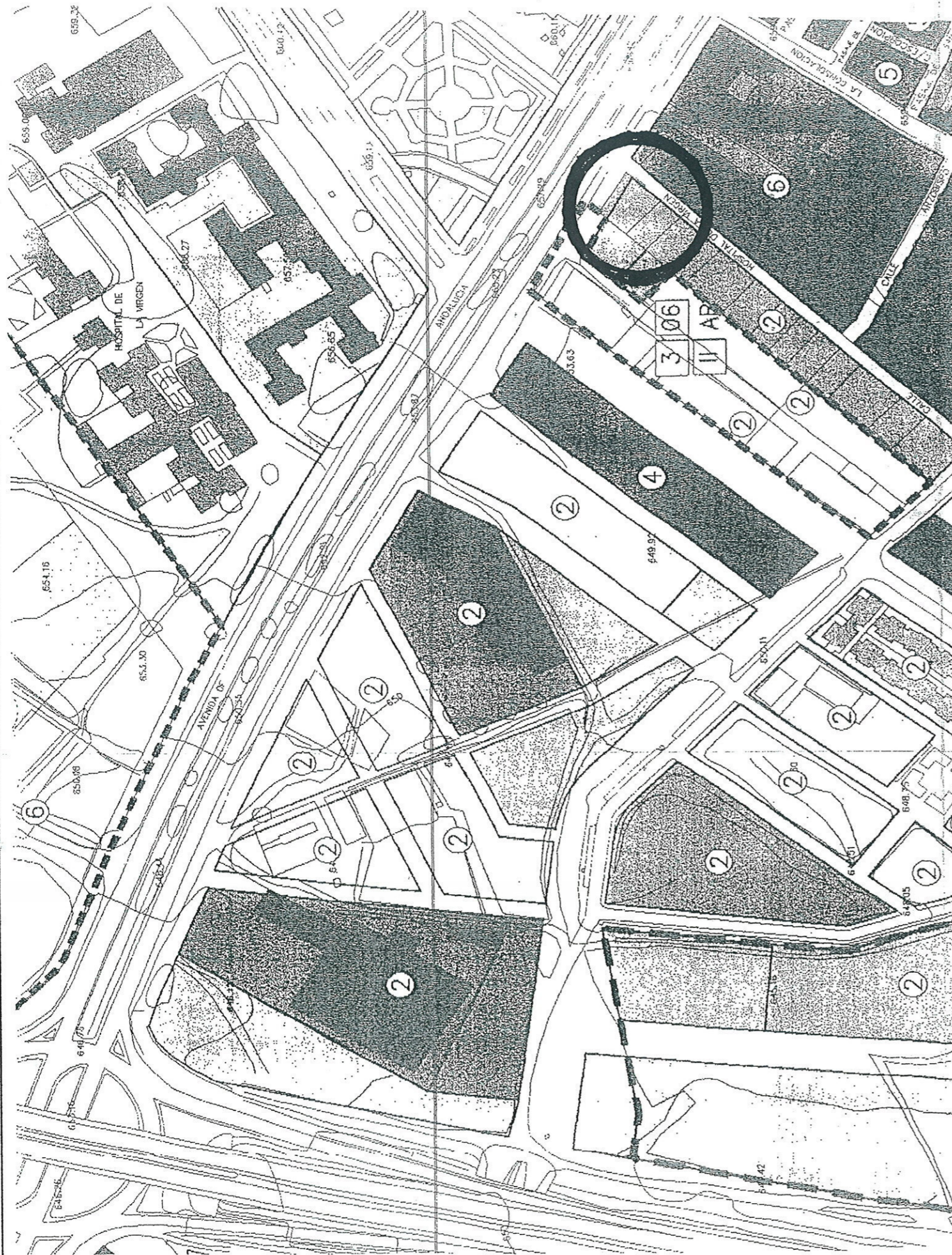
27 ENE. 2006

Granada
EL SECRETARIO GENERAL

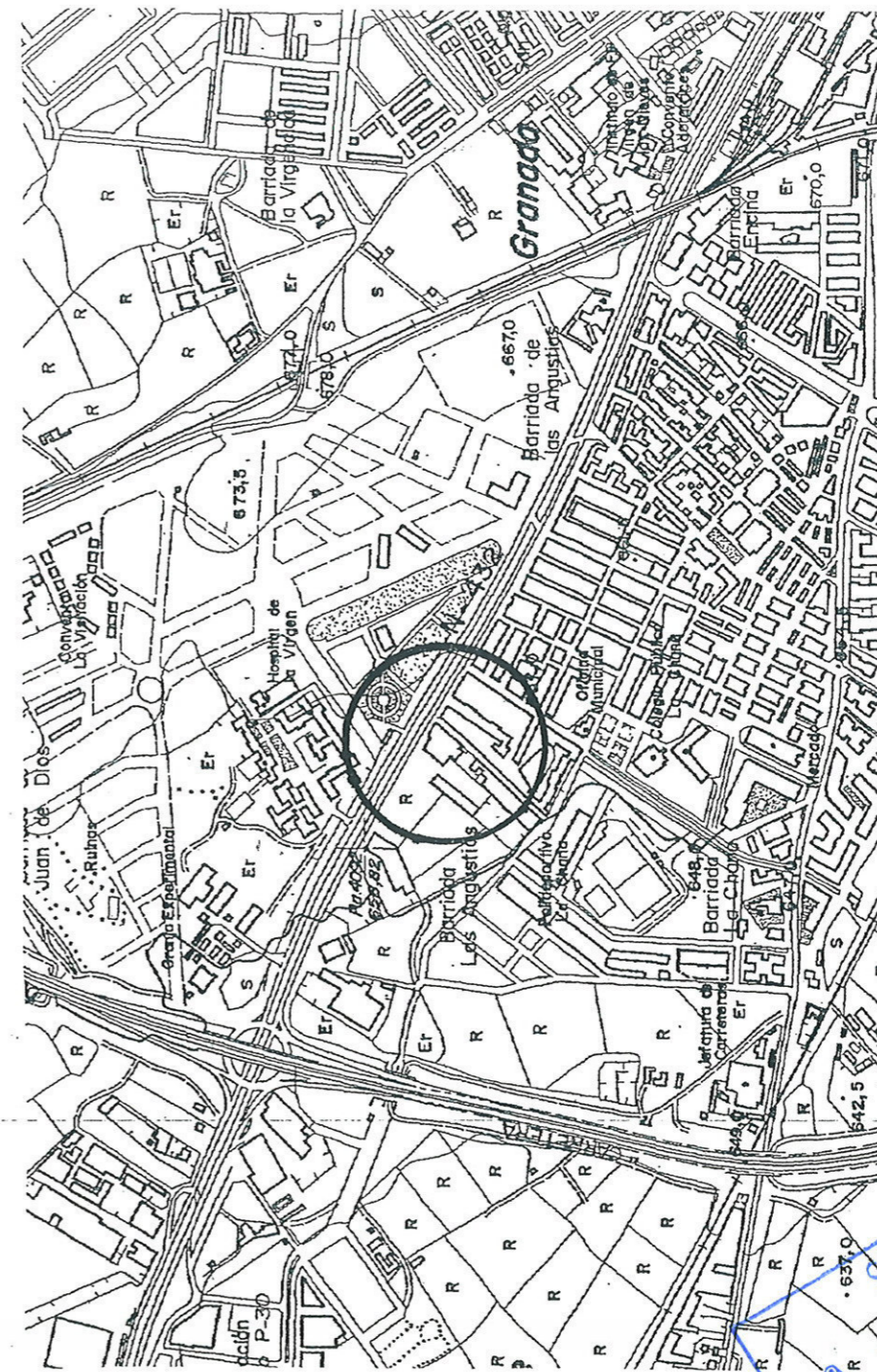


PLANOS





Escala 1/2.000



Escala 1/10.000

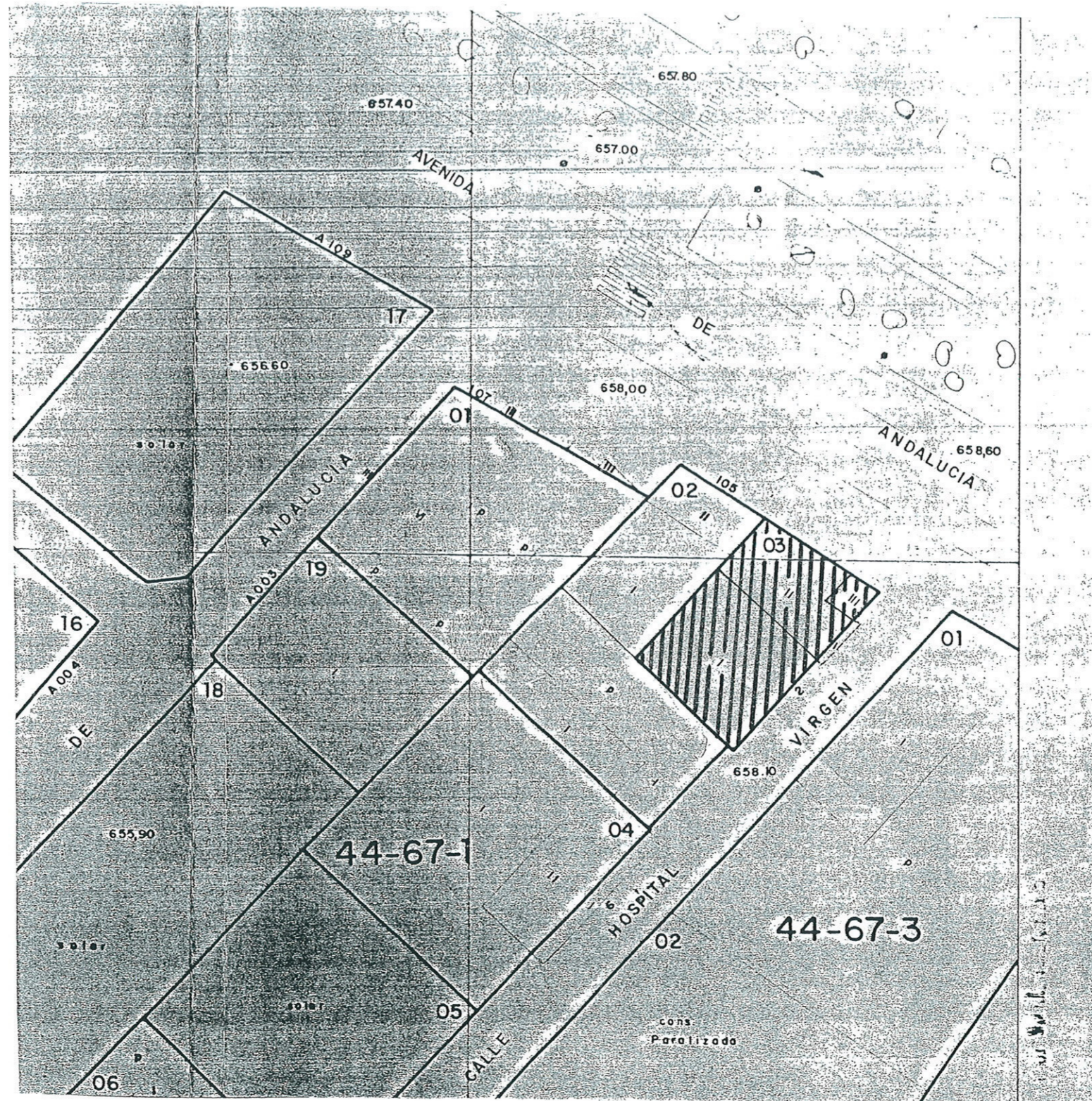
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

27 ENE. 2006



ESTUDIO DE DETALLE para ALINEACIONES
en Avda. de Andalucía, esquina C/ Hospital de la Virgen, GRANADA

	PLANO SITUACION Y ALINEACIONES PGOU	ESCALA 1/2.000 1/10.000
	PROMOTOR D. RAFAEL GONALEZ FERNANDEZ	FECHA SEPTIEMB.-05
ARQUITECTO CARLOS ROMERO MEDINA	No. JUNTA GOBIERNO LOCAL VA	



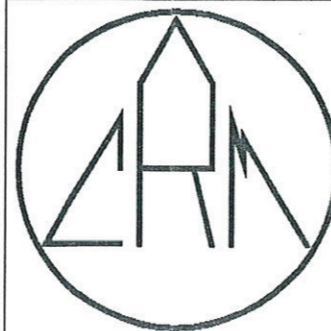
Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha

27 ENE, 2006



ESTUDIO DE DETALLE para ALINEACIONES

en Avda. de Andalucía, esquina C/ Hospital de la Virgen, GRANADA



PLANO

CATASTRAL

ESCALA
1/500

Nº 2

PROMOTOR
D. RAFAEL GONALEZ FERNANDEZ

FECHA

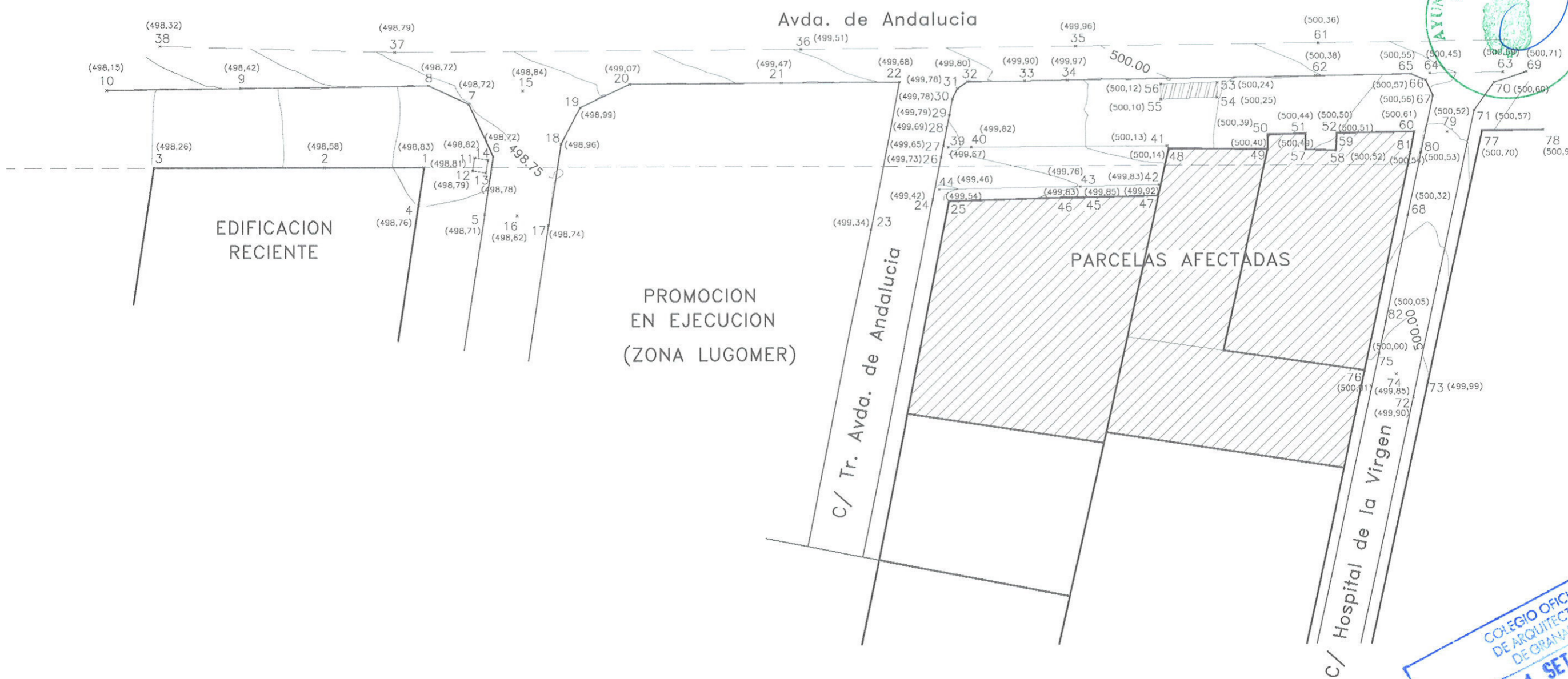
ARQUITECTO
CARLOS ROMERO MEDINA

SEPTIEMB.-05



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

27 ENE 2006



ESTUDIO DE DETALLE para ALINEACIONES
en Avda. de Andalucía, esquina C/ Hospital de la Virgen, GRANADA

	PLANO LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	ESCALA 1/400
	PROMOTOR D. RAFAEL GONALEZ FERNANDEZ	FECHA SEPTIEMB.-05
ARQUITECTO CARLOS ROMERO MEDINA	N° 3	



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

27 ENE. 2006

Granada
EL SECRETARIO GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE para ALINEACIONES en Avda. de Andalucía, esquina C/ Hospital de la Virgen, GRANADA		
	PLANO	ESCALA
	ALINEACIONES	
PROMOTOR	D. RAFAEL GONALEZ FERNANDEZ	FECHA
ARQUITECTO	CARLOS ROMERO MEDINA	SEPTIEMB.-05

