

ariasrecalde
taller de arquitectura

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

22 MAR 2013

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

[Handwritten signature]

REG. AUT. Nº
289
REG. AUT. Nº

Luis Gonzalo Arias Recalde, arquitecto
NIF: 74650880X

c/ Nueva de San Antón nº 18, 1º
18005 Granada. España.

T.F. 958224546
email: info@ariasrecalde.com
web: www.ariasrecalde.com

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

14 DIC. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]



**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ESTABLECIMIENTO DE
ALINEACIONES. CALLE JOSÉ MORELL Nº 8, GRANADA.**

PROMOTOR: **DIEGO RAYA COLLADO/ SANDRA RODRÍGUEZ BOLAÑOS**
LUIS GONZALO ARIAS RECALDE, Arquitecto.



I. MEMORIA GENERAL

1. MEMORIA

1.1. ENCARGO Y OBJETO..... 3

1.2. ÁMBITO Y PROPIEDAD 3

1.3. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS..... 3

1.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE..... 9

1.5. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA..... 12

1.6. ORDENANZAS RESULTANTES 13

2. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA VIGENTE

2.1. NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA APLICABLE EN MATERIA DE SUELO..... 14

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

III. REFERENCIAS CATASTRALES

1. MEMORIA GENERAL

1.1 ENCARGO Y OBJETO.

Se redacta el presente **Estudio de Detalle** por encargo de **D. Diego Raya Collado**, con NIF **642 **** y Dña. Sandra Rodríguez Bolaños, con NIF **789 **** y domicilio en ***** 18001 GRANADA, al arquitecto Luis Gonzalo Arias Recalde colegiado número 4211 del COAG.

Celebradas distintas reuniones con distintos órganos del Área de Urbanismo de Granada, de mutuo acuerdo fue considerada la necesidad de la redacción de este Estudio de Detalle, de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 8.2.3 del Título VII del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, al objeto de recoger y precisar las alineaciones y rasantes definidas en el PGOU de Granada, así como la reordenación de volúmenes que habrán de ser referencias para la edificación de los terrenos situados en **c/ José Morell nº 8 en Granada**, quedando así concretadas las condiciones de la edificación de las superficies edificables finales.

El presente **Estudio de Detalle** se redacta con el objetivo de recoger y precisar las alineaciones y rasantes, procediendo al mismo tiempo a la reordenación de volúmenes acorde a las disposiciones estéticas marcadas por la Ley y el Planeamiento, y acorde al concreto aprovechamiento urbanístico correspondiente a cada propietario de superficie en la manzana delimitada.

1.2 ÁMBITO Y PROPIEDAD.

El ámbito de referencia para el Estudio de Detalle es la parcela esquina de manzana, situada en la c/ José Morell nº 8, esquina con la calle García Morato y que muestra la documentación gráfica adjunta (ver planos números 01 y 02).

La referida parcela cuenta con una superficie de **98,40 m²**, cuya propiedad pertenece en proindiviso a D. Diego Raya Collado y Dña. Sandra Rodríguez Bolaños.

1.3 DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto de ordenación se encuentran en barrio Cercado bajo de Cartuja en Granada, constituyendo una parcela de suelo urbano consolidado, su situación es de esquina de manzana y en la actualidad está ocupada mediante una vivienda unifamiliar, la parcela queda descrita con los siguientes linderos:

Parcela ubicada en el Barrio Cercado bajo de Cartuja, Calle José Morell nº 8; de forma sensiblemente rectangular, linda: al Norte con la Calle Jose Morell, al Este con la Calle García Morato, al Oeste con la parcela c/ José Morell nº 6 y al Sur con otra parcela, c/ García Morato nº11.

Está ocupada parcialmente por una vivienda unifamiliar que ocupa la cabecera de manzana con una superficie construída de 58,93 m² en planta baja y 48,61 m² en planta primera, con un total de 107,54 m² construidos sobre la parcela existente de 98,40 m².

La topografía del terreno es sensiblemente horizontal, en la calle García Morato, siendo ligeramente descendiente en la calle José Morell, con un desnivel existente entre los puntos extremos de la parcela de aproximadamente 1.23 metros.

El Barrio Cercado Bajo de Cartuja, es un barrio muy homogéneo y compacto edificado en las décadas de los años 50 y 60 mediante actuaciones de la Obra Sindical del Hogar y del Instituto Nacional de la Vivienda, se trata de manzanas ordenadas de viviendas unifamiliares formadndo dos tipologías muy claras:

-Ordenación de viviendas unifamiliares en asociaciones lineales en perímetro con una solución singular de esquina de manzana dejando un patio comunitario. **TIPO 1:**



Imagen nº1. Manzana Tipo 1.

-Ordenación de viviendas unifamiliares formando una alineación a fachada principal y dejando un patio trasero, cuando la manzana es de mayor dimensión dichos patios se convierten en laterales y asoman a fachada, formando parte de la composición urbana y pautando el ritmo entre lo libre y lo edificado. **TIPO 2:**



Imagen nº2. Manzana Tipo 2.

La Tipología 2, forma parte de la manzana sobre la que se redacta el presente estudio de detalle, y observamos como la formalización de la edificación pasa por la alineación del cuerpo principal edificado a la fachada principal dejando el patio o espacio libre hacia el espacio trasero. Las soluciones de esquina reproducen la misma tipología, de modo que el patio se manifiesta a fachada:



Imagen nº3. Calle Jose Morell, esquina García Morato. Patio trasero presente en fachada.



Imagen nº4. Calle Jose Morell, esquina Pizarro Cenjor. Patio trasero presente en fachada.

4 Calle Labella Dávalos, Granada, Andalucía, España
La dirección es aproximada



Imagen nº5. Calle García Morato, esquina Labella Dávalos. Patio trasero presente en fachada.

6 Calle Labella Dávalos, Granada, Andalucía, España
La dirección es aproximada



Imagen nº6. Calle García Morato, esquina Labella Dávalos (2). Patio trasero presente en fachada.



Imagen nº7. Calle Jose Morell, esquina Pizarro Cenjor (2). Patio trasero presente en fachada.



Imagen nº8. Calle Jose Morell, esquina García Morato (2). Patio trasero presente en fachada. **PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Como se observa en las imágenes anteriores, la configuración homogénea y actual del barrio se caracteriza por la alineación de la edificación hacia la calle superior, dejando el patio en la zona trasera de la edificación, solucionándose las parcelas de esquina de igual forma, de modo que el patio toma presencia en fachada (Patio abierto a fachada).

Practicamente la totalidad del barrio se compone de viviendas unifamiliares de dos plantas, habiéndole otorgado el reciente planeamiento (PGOU-2000) una altura máxima de 3 plantas, calificación RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA, lo cual está llevando a actuaciones puntuales de reforma y/o actuaciones de nueva planta que conllevan la pérdida de homogenización del barrio y la ceración de elementos distorsionantes.

Como se observa en las imágenes anteriores, la configuración homogénea y actual del barrio se caracteriza por la alineación de la edificación hacia la calle superior, dejando el patio en la zona trasera de la edificación, solucionándose las parcelas de esquina de igual forma, de modo que el patio toma presencia en fachada (Patio abierto a fachada):



Imagen n°9. PLANO DE CATASTRO. Se aprecia la alineaciones en fachada y los patios abiertos en soluciones de esquina.

Como muestra la documentación gráfica, se encuentra rodeada en todo su entorno por edificaciones consolidadas, ello abunda y muestra la necesidad de su desarrollo edificatorio.

Los terrenos que nos ocupan conforman, así, una manzana cuya ordenación se presenta precisa desde el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, además, su ubicación y destino merecen este estudio que asegure su correcta edificación, e integración funcional en el entorno urbano con el que es colindante.



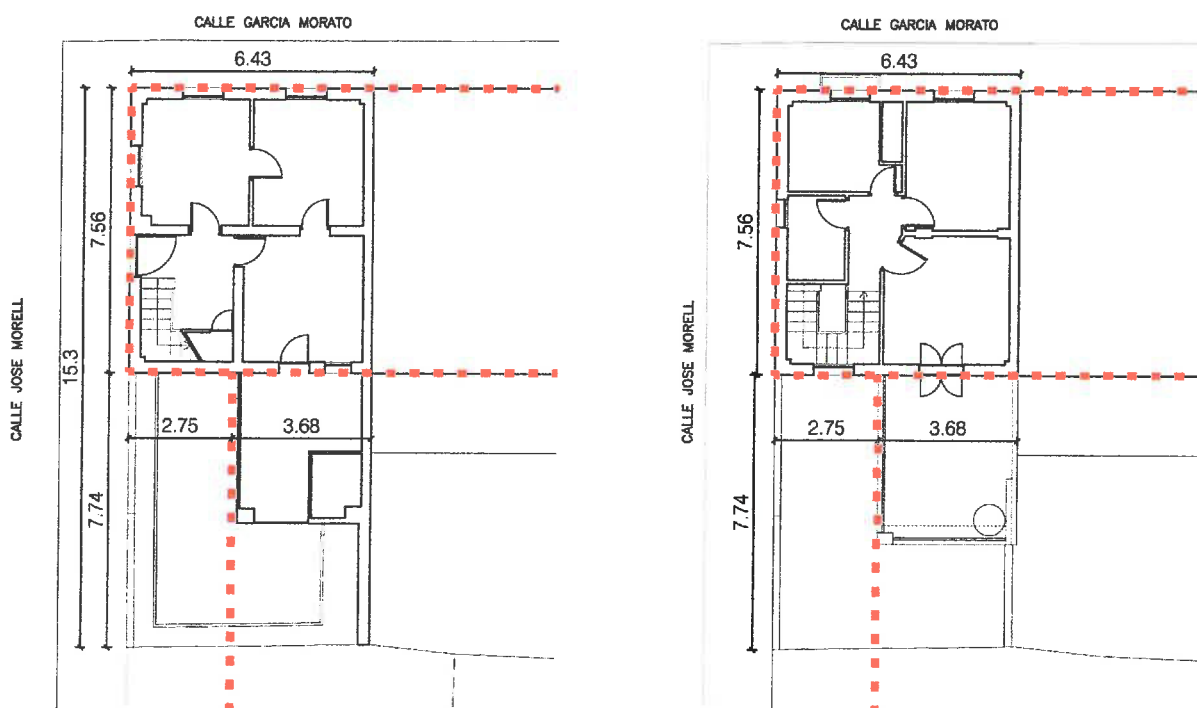
1.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El suelo objeto de este estudio, clasificado como suelo urbano consolidado, se presenta en el actual PGOU ya ordenado, a través de las correspondientes ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, y definiendo el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran (Art. 4.2.2 del PGOU).

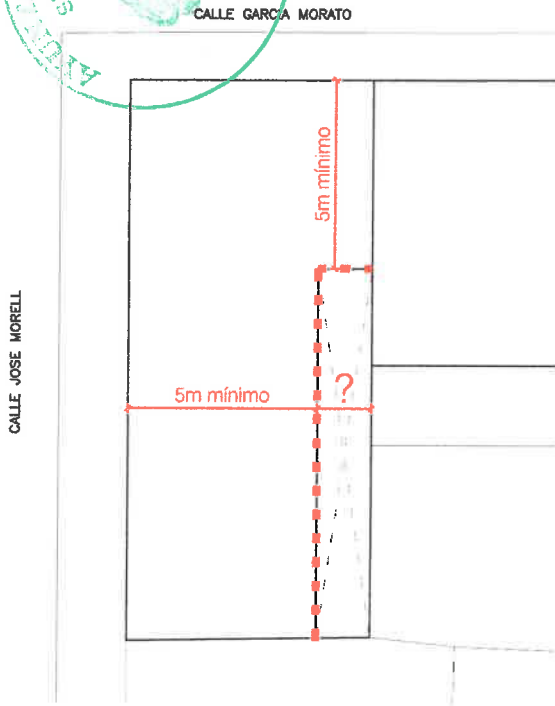
En relación a los usos, el PGOU de Granada, describe para esta manzana como uso global, el residencial, y como uso pormenorizado, residencial vivienda unifamiliar. Además, asigna a esta manzana la calificación de **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA**, como muestra el plano de ordenación y calificación adjunto (ver plano número 01), debiendo ajustarse las futuras edificaciones a las condiciones particulares que para la referida establece el Cap. 9, del Título VII del PGOU de Granada.

En relación al aprovechamiento urbanístico, y considerando la ubicación de la manzana en el **Área de Reparto N21 – ZONA NORTE – Cercado Bajo de Cartuja**, el PGOU, asigna a la misma el **1,861 de Aprovechamiento Tipo**.

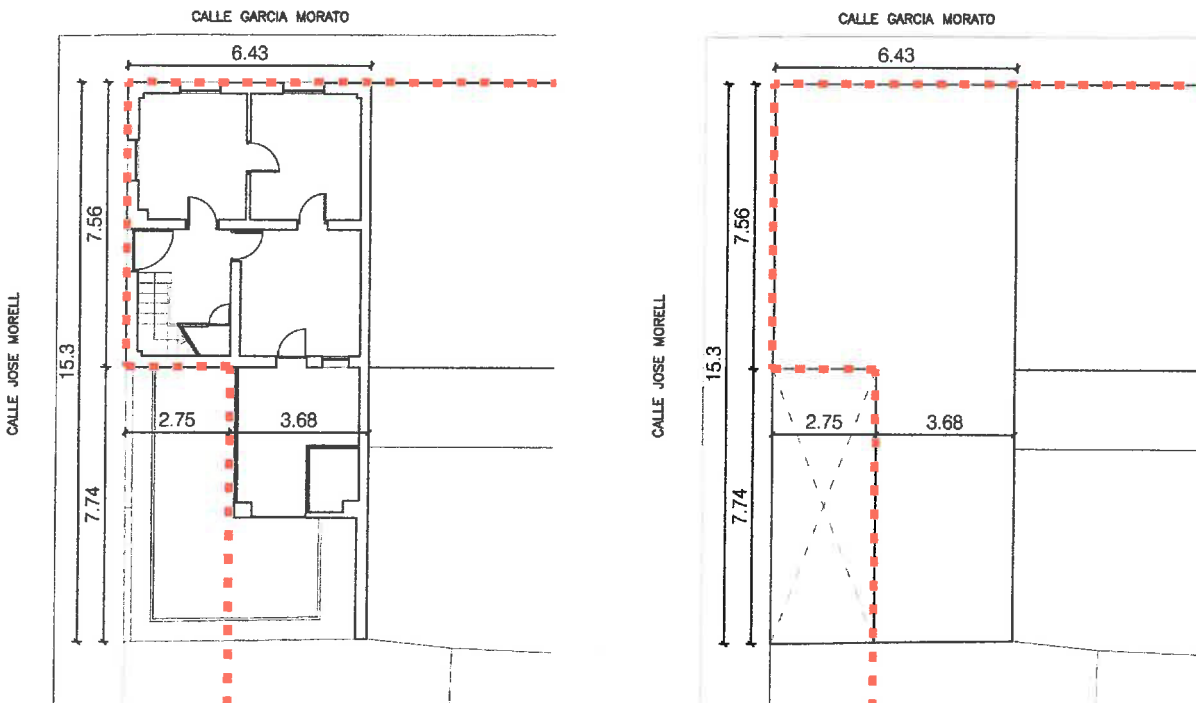
Para la parcela concreta objeto del presente estudio de detalle, el PGOU, al igual que para el resto del barrio homólogo, le otorga tres plantas de altura. Al cruzar la altura máxima permitida con las determinaciones concretas de su calificación: **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA**, en concreto para las parcelas en esquina, se obliga a alinear el total de la edificación a la alineación oficial, (calles), manteniendo la máxima altura permitida en un fondo mínimo de 5 metros. Esto lleva a soluciones que por un lado distorsionan la imagen urbana compacta y homogénea del barrio, ofreciendo una solución ajena a la "Ciudad Jardín" que actualmente configura las distintas manzanas, por otro lado y teniendo en cuenta la ocupación del 80% de la parcela y las dimensiones medias de la parcela, lleva a soluciones en las cuales el espacio libre (patio), no tiene un ancho superior a 3 metros, generando patinejos insalubres y mal ventilados, no permitiendo a la edificación ventilar e iluminar sus piezas a través de dichos patios.



Esquema nº1: ESTADO ACTUAL, plantas baja y primera. ALINEACIONES ACTUALES.



Esquema nº2: APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO. Alineaciones s/ Calificación: UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA.



Esquema nº3: ESTADO ACTUAL y PROPUESTA DE ALINEACIONES:

Se propone mantener la alineación de la vivienda actual y formalizar la ampliación de la misma produciendo un retranqueo en fachada, de modo que el espacio libre (patio), se formalice en la crujía lindera con la fachada en continuidad con el espacio libre público. Quedando por tanto una configuración volumétrica en "L", dejando el lado abierto como se ha expuesto anteriormente hacia la calle.

VOLUMETRÍA RESULTANTE:



1.5 ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Este estudio de Detalle, encuentra su justificación en los concretos criterios y objetivos perseguidos desde el propio planteamiento general. Se muestra, de este modo, la propuesta aquí contenida acorde y en consonancia con el mismo, cuyas determinaciones son desarrolladas para la completa definición de la parcela edificable.

Es clara la conveniencia y procedencia de la solución adoptada, como requisito necesario para la correcta edificación de la parcela resultante, recogiendo en este Estudio de Detalle dos actuaciones fundamentales:

1º Precisar las alineaciones definidas en el PGOU, y que conllevan un resultado por un lado distorsionante en su inserción en la trama urbana y por otro lado que no aseguran unos parámetros de iluminación, ventilación y salubridad básicos, para ello se propone mantener la alineación de la vivienda actual y formalizar la ampliación de la misma produciendo un retranqueo en fachada, de modo que el espacio libre (patio), se formalice en la crujía linderera con la fachada en continuidad con el espacio libre público. Quedando por tanto una configuración volumétrica en "L", dejando el lado abierto como se ha expuesto anteriormente hacia la calle. Así se obtiene la configuración definitiva tal y como se determina en la documentación gráfica.

2º Realizar una ordenación de volúmenes, que persigue a su vez los siguientes objetivos:

- La justa y legal apropiación y distribución del aprovechamiento urbanístico obtenida con la reordenación de volúmenes, y que en definitiva se muestran y manifiestan con excelente resultado estético cada vez de forma más imperativa demandados.
- De la aplicación directa de las condiciones de retranqueos y alineaciones que expresa el PGOU para la calificación residencial unifamiliar en manzana cerrada, y dada la forma estrecha y alargada de la parcela, se llega a una situación difícilmente ocupable por una vivienda unifamiliar, ello sumado al análisis del entorno urbano próximo y de la parcela colindante, llevan a proponer:
 - o Una ocupación del edificio en planta del 80%, tal y como recoge la calificación pormenorizada de aplicación, manteniendo la alineación de la vivienda actual y formalizar la ampliación de la misma produciendo un retranqueo en fachada, de modo que el espacio libre (patio), se formalice en la crujía linderera con la fachada en continuidad con el espacio libre público. Quedando por tanto una configuración volumétrica en "L", dejando el lado abierto como se ha expuesto anteriormente hacia la calle.
 - o Se obtiene de esta manera una configuración morfológica de la manzana determinada, dada su situación privilegiada, como fondo de perspectiva, y por otra parte, retirarse de las edificaciones colindantes formando un ámbito de espacio libre privado mayor.

Cumple este Estudio de Detalle con la Legislación y Planeamiento General de Granada vigentes, así en la adaptación y traslado del señalamiento de alineaciones recogido no reduce la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. De igual modo, la ordenación de volúmenes contenida, no supone aumento de ocupación de suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos, tampoco incrementa la densidad de población establecida en el mismo, ni altera el uso asignado al ámbito.

Asimismo puede afirmarse que el contenido del presente Estudio de Detalle, no ocasiona ningún perjuicio a los predios colindantes, ni altera sus condiciones de ordenación, a los que en cambio, si aporta una terminación y conclusión del perfil edificatorio de la zona, evitando zonas oscuras y mal conectadas. Se cumple así en su integridad lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

1.6 ORDENANZAS RESULTANTES.

Aprobada esta ordenación, la parcela edificable resultante se registrará por las ordenanzas establecidas en el PGOU de Granada.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

PLANEAMIENTO VIGENTE	PGOU GRANADA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	URBANO
CALIFICACIÓN DEL SUELO	RESID. UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
AREA DE REPARTO	N21 - ZONA NORTE - Cercado Bajo de Cartuja
APROV. TIPO AREA DE REPARTO	1,861
EDIFICABILIDAD PARCELA NETA	2,25 m ² / m ²
OCUPACIÓN	80 %
PARCELA MÍNIMA	80 m ² / EXISTENTE
Nº DE PLANTAS	3 PLANTAS

RESUMEN DE SUPERFICIES GENERALES

SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 98,40 m²

TOTAL SUPERFICIE BRUTA 98,40 m²

DETERMINACIONES ESTUDIO DE DETALLE

ALINEACIONES:	<u>LAS ESTABLECIDAS EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</u>	
PARCELA NETA DIEGO RAYA/ SANDRA RODRÍGUEZ		98,40 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL PARCELA		2,25 m ² / m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL MATERIALIZABLE	98,40 m ² x 2,25 m ² / m ² =	221,40 m ²
OCUPACIÓN		80 %
TOTAL EDIFICABILIDAD RESULTANTE PARCELA NETA		221,40 m²

Se consigue así, con respecto a los valores de edificabilidad máxima previstos para la calificación de unifamiliar en manzana cerrada, un equilibrio y reparto justo del aprovechamiento correspondiente a la parcela sin necesidad de instrumentos o tramitaciones urbanísticas más complejas, consiguiéndose los objetivos sobre alineaciones y volúmenes desde el PGOU y Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada impuestos. Al mismo tiempo se obtiene una ordenación que permite una acertada definición de una tipología de esquina acorde con al ordenación general de la manzana.

Granada, Noviembre de 2012


Luis Gonzalo Arias Recalde
Arquitecto col. 4211

2 CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA VIGENTE.

2.1. NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA APLICABLE EN MATERIA DE SUELO.

A continuación se enumeran los Artículos correspondientes tanto al R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, cuyo contenido ha sido asumido como derecho propio para Andalucía, por el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio así como a sus Reglamentos, cuyo cumplimiento debe realizarse, de este modo tenemos:

Art. 91 del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, cuyo contenido ha sido asumido como derecho propio para Andalucía, por el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio:

Tal y como indica dicho artículo, el presente Estudio de Detalle tiene por finalidad prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes.

Art. 65 y 66 del R.P.:

Tal y como indican los Art. 65 y 66 el presente Estudio de Detalle tiene la finalidad exclusiva de establecer alineaciones y rasantes completando las existentes.

Art. 102 del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, cuyo contenido ha sido asumido como derecho propio para Andalucía, por el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio y 117 del R.P.:

En su caso el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencia de parcelación de terrenos y edificación en sectores.

Art. 117.3 del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, cuyo contenido ha sido asumido como derecho propio para Andalucía, por el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio y Art. 140 del R.P.:

De acuerdo con los mismos, con posterioridad a su aprobación inicial, deberá exponerse al público, al objeto de poder formularse las alegaciones que procedan.

Art. 140.6 y 164 del R.P.:

En cumplimiento del mismo, el Ayuntamiento deberá darle publicidad al presente documento.

Granada, Noviembre de 2012


Luis Gonzalo Arias Recalde
Arquitecto col. 4211

Estudio de detalle para ordenación de volúmenes y alineaciones
ESTUDIO DE DETALLE

C/ José Morell nº 8, GRANADA

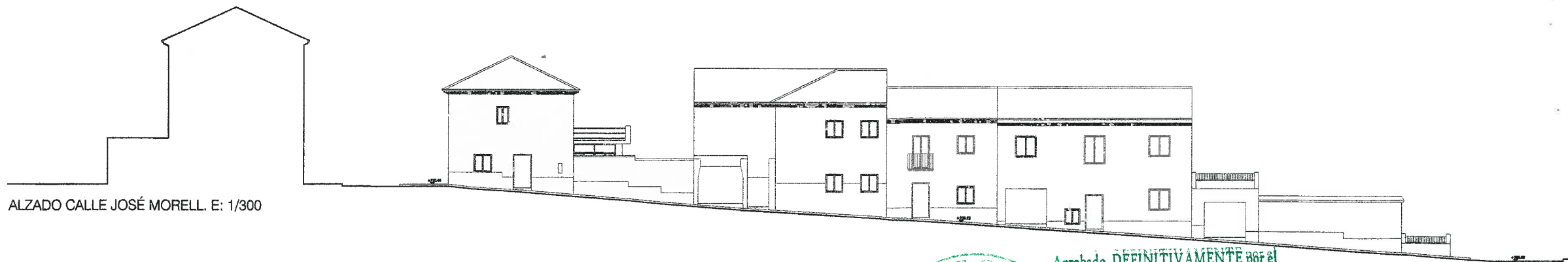
15

II. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

FOTOGRAFÍAS DE LA PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DEL INMUEBLE QUE LO OCUPA EN LA ACTUALIDAD.



ALZADO CALLE JOSÉ MORELL. E: 1/300



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

14 DIC. 2012

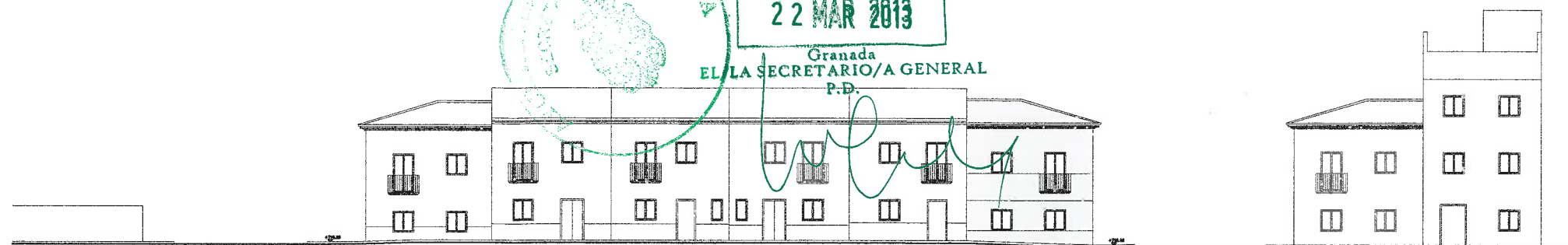
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

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

22 MAR 2013

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

ALZADO CALLE GARCÍA MORATO. E: 1/300



CALLE GARCIA MORATO

CALLE JOSE MORELL



PLANO DE CATASTRO. INDICACIÓN DE ALINEACIONES Y PATIOS EN ESQUINA.

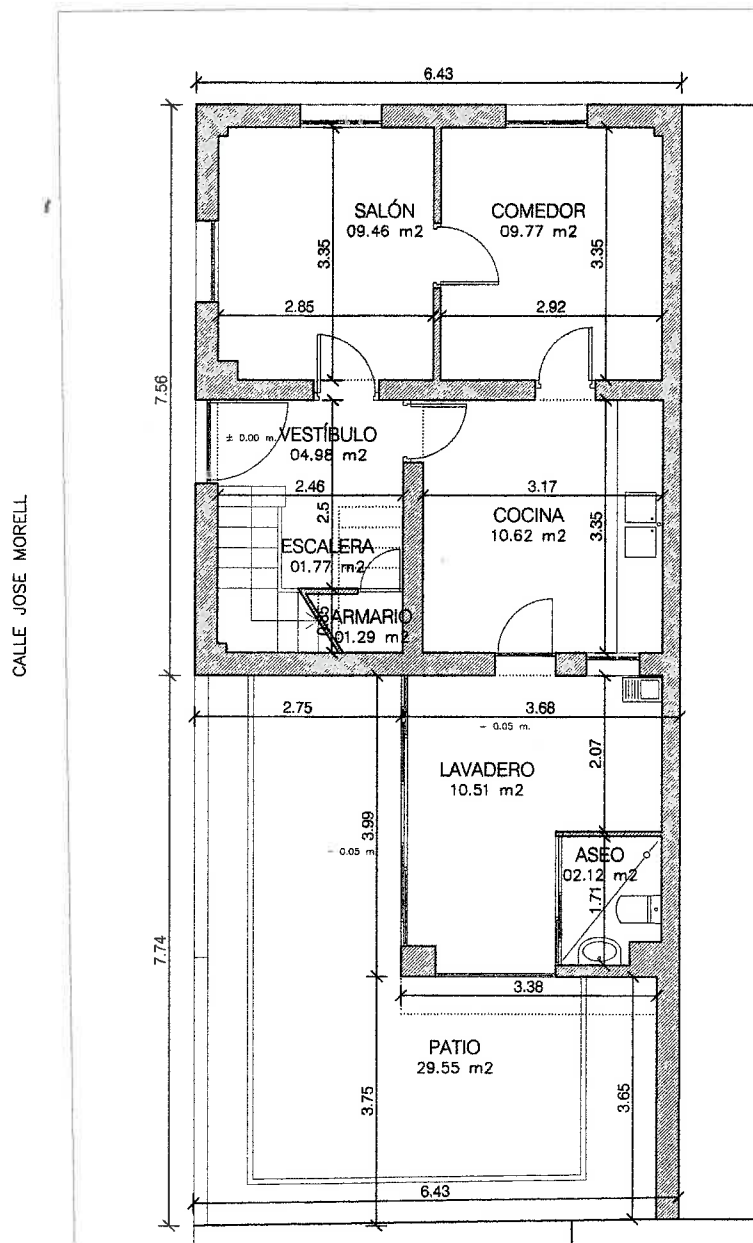


DENOMINACIÓN PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES EN LA CALLE JOSÉ MORELL, Nº 8. GRANADA		PLANO N. E.02	ariasrecalde taller de arquitectura
DENOMINACIÓN PLANO ESTADO ACTUAL. PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ALZADOS URBANOS.		ESCALA E: 1:300/400	
OBSERVACIONES	PROMOTOR DE LA OBRA DIEGO RAYA COLLADO/SANDRA RODRÍGUEZ BOLAÑOS	FECHA NOV 2012	Luis Gonzalo Arias Recalde, arquitecto c/ Nueva de San Antón nº 18, 1º 18005 Granada, España. T.F. 958224546 email: info@ariasrecalde.com web: www.ariasrecalde.com

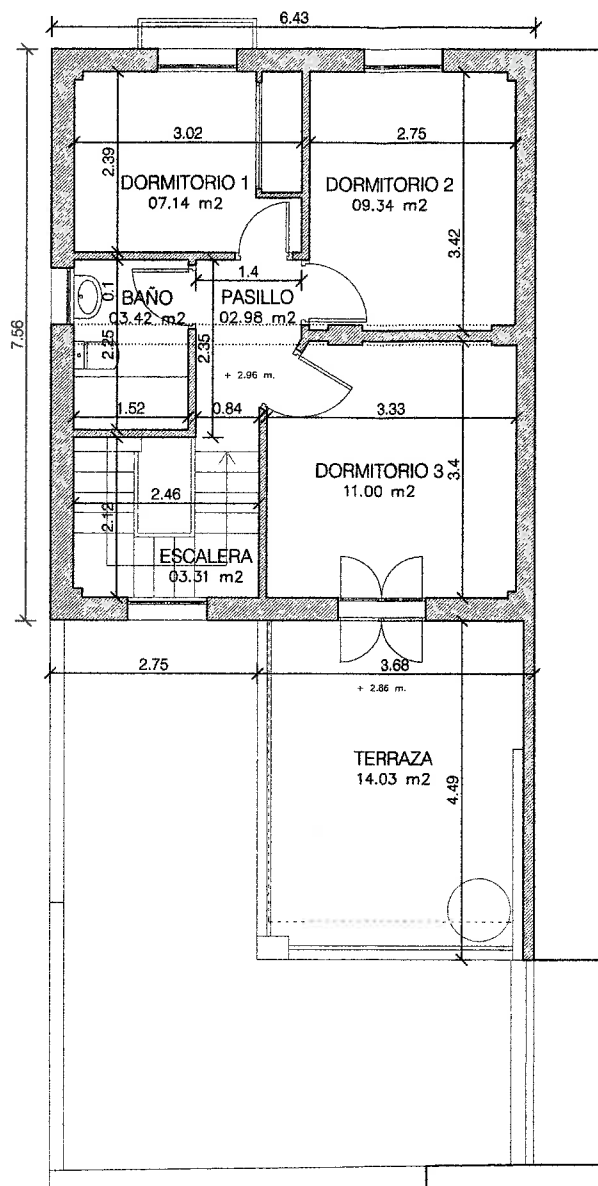
ESTADO ACTUAL. PLANO DE EMPLAZAMIENTO. E: 1/400



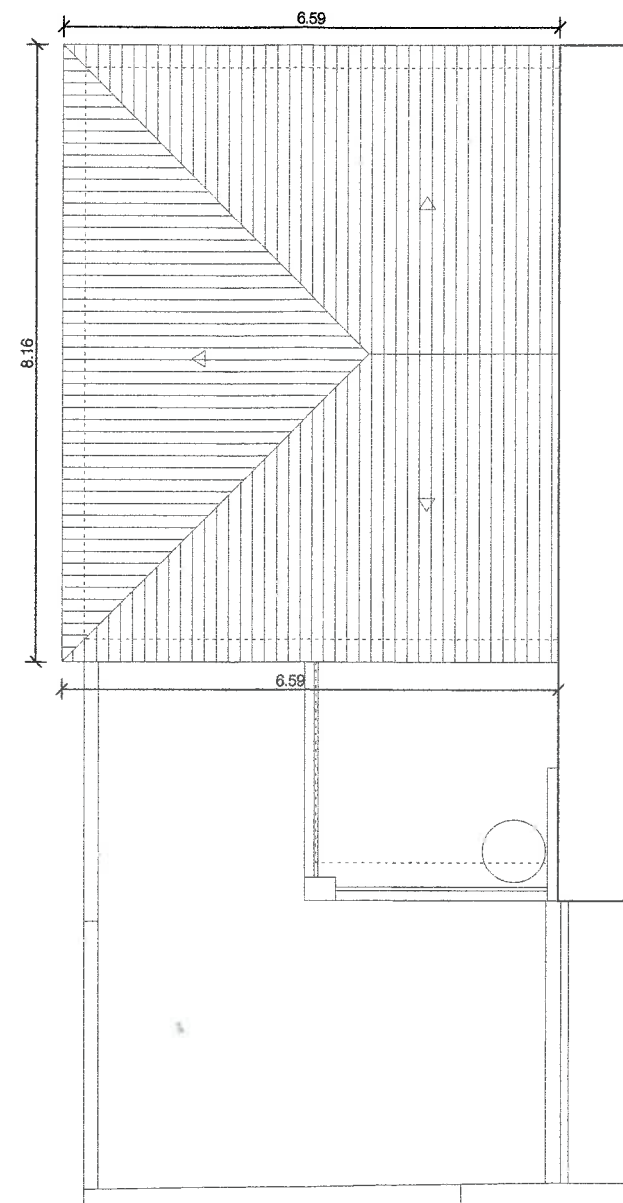
CALLE GARCIA MORATO



PLANTA BAJA (±0.00). E: 1/50
ESTADO ACTUAL



PLANTA PRIMERA (+2.96). E: 1/50



PLANTA DE CUBIERTAS. E: 1/50

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

14 DIC. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

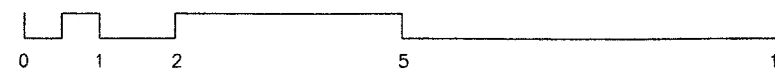
[Handwritten signature]

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

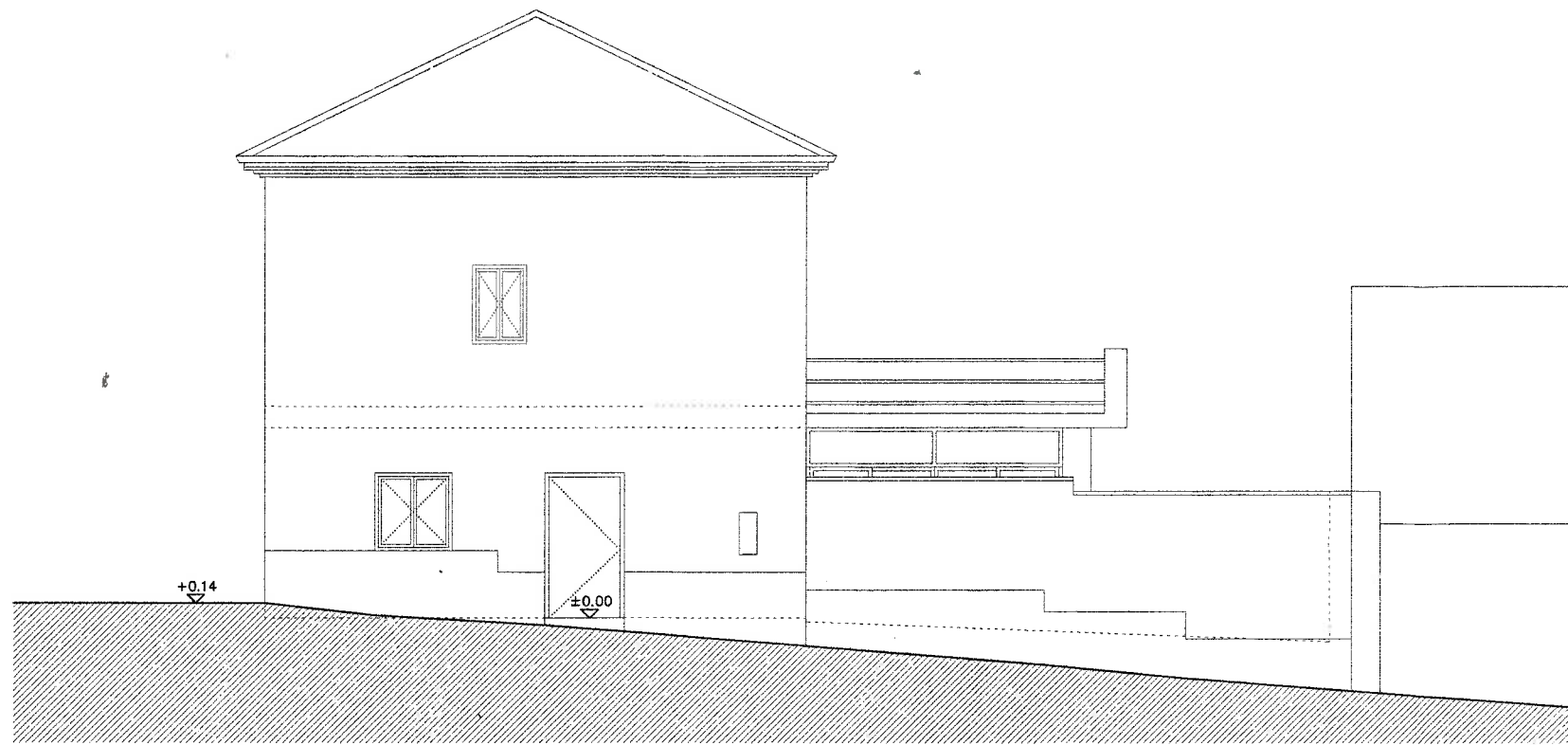
22 MAR 2013

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

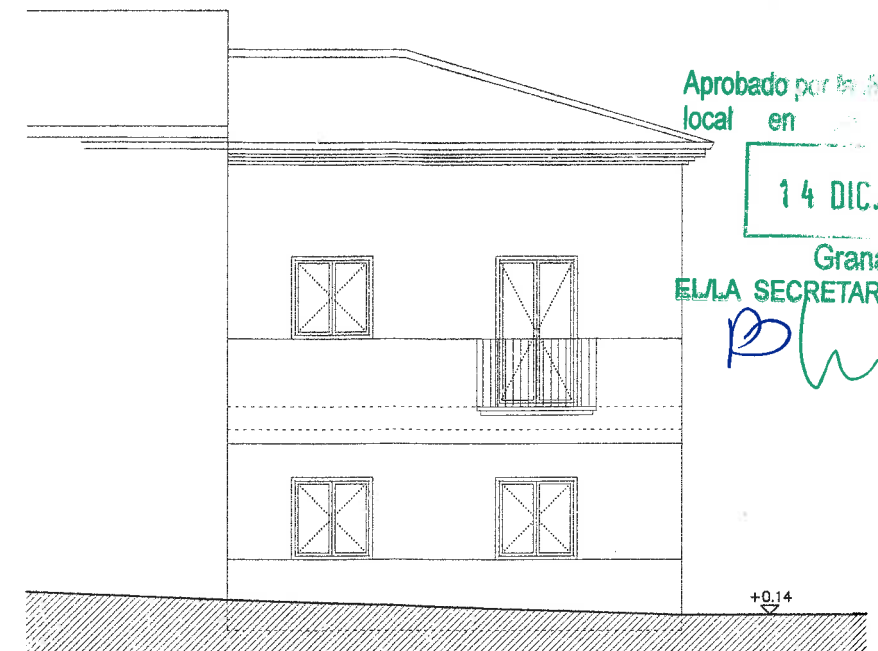
[Handwritten signature]



DENOMINACIÓN PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES EN LA CALLE JOSÉ MORELL, Nº 8. GRANADA		PLANO N. E.03	ariasrecalde taller de arquitectura
DENOMINACIÓN PLANO ESTADO ACTUAL. PLANTAS BAJA, PRIMERA Y DE CUBIERTAS.		ESCALA E: 1:100	
OBSERVACIONES	PROMOTOR DE LA OBRA DIEGO RAYA COLLADO/SANDRA RODRÍGUEZ BOLAÑOS	FECHA NOV 2012	Luis Gonzalo Arias Recalde, arquitecto c/ Nueva de San Antón nº 18, 1º 18005 Granada. España. T.F. 958224546 email: info@ariasrecalde.com web: www.ariasrecalde.com



ALZADO 1. E: 1/50



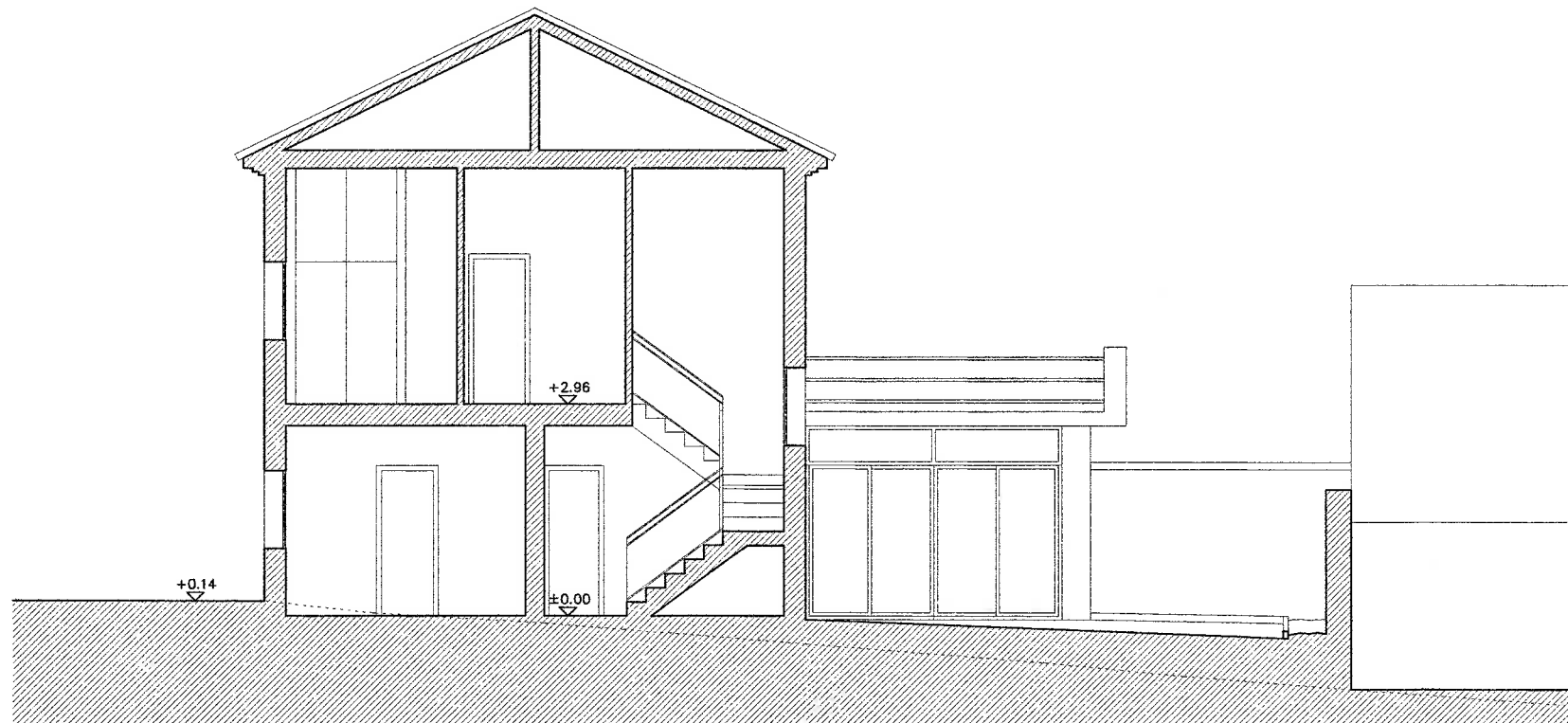
ALZADO 2. E: 1/50

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

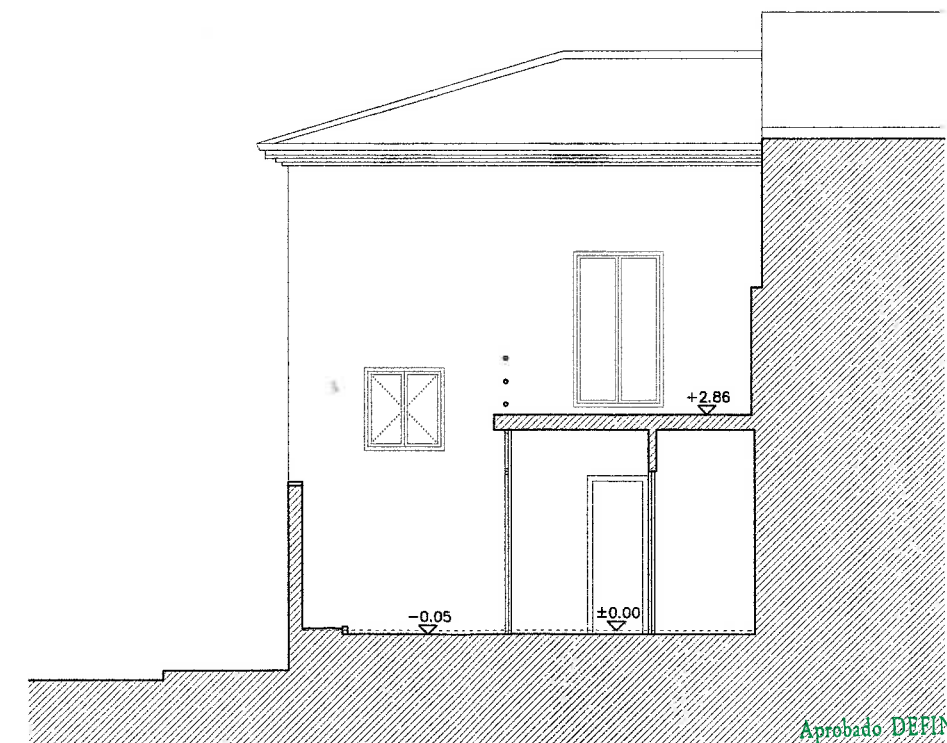
14 DIC. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]



SECCIÓN A-A. E: 1/50



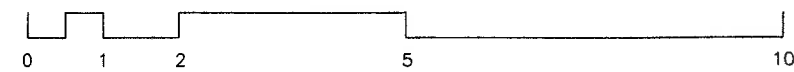
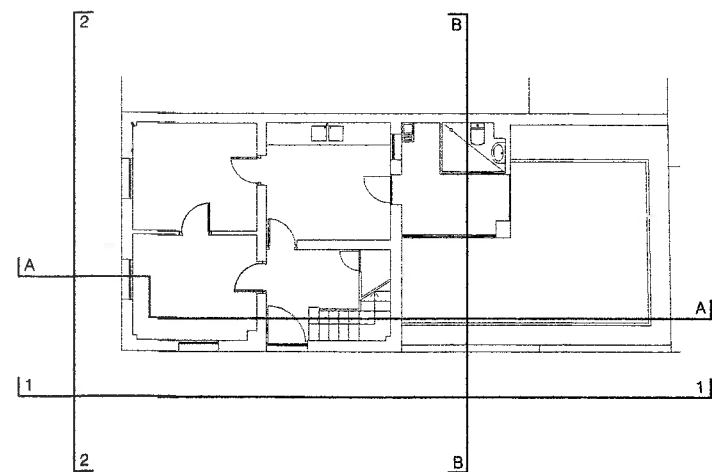
SECCIÓN B-B. E: 1/50

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

22 MAR 2013

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

[Handwritten signature]



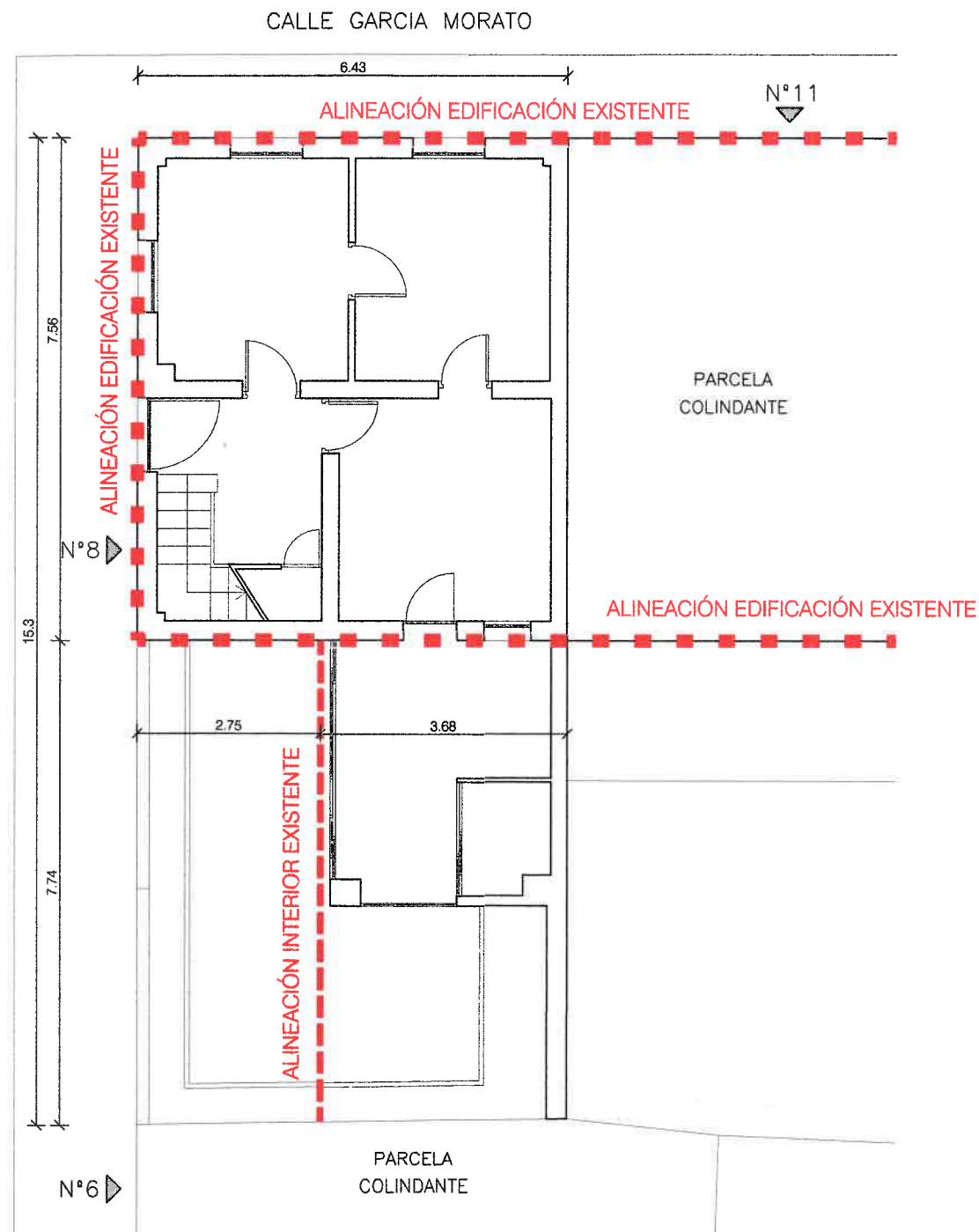
DENOMINACIÓN PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES EN LA CALLE JOSÉ MORELL, Nº 8. GRANADA		PLANO N. E.04	ariasrecalde taller de arquitectura
DENOMINACIÓN PLANO ESTADO ACTUAL. ALZADOS Y SECCIONES.		ESCALA E: 1:100	
OBSERVACIONES	PROMOTOR DE LA OBRA DIEGO RAYA COLLADO/SANDRA RODRÍGUEZ BOLAÑOS	FECHA NOV 2012	Luis Gonzalo Arias Recalde, arquitecto c/ Nueva de San Antón nº 18, 1º 18005 Granada, España. T.F. 958224546 email: info@ariasrecalde.com web: www.ariasrecalde.com

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

14 DIC. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

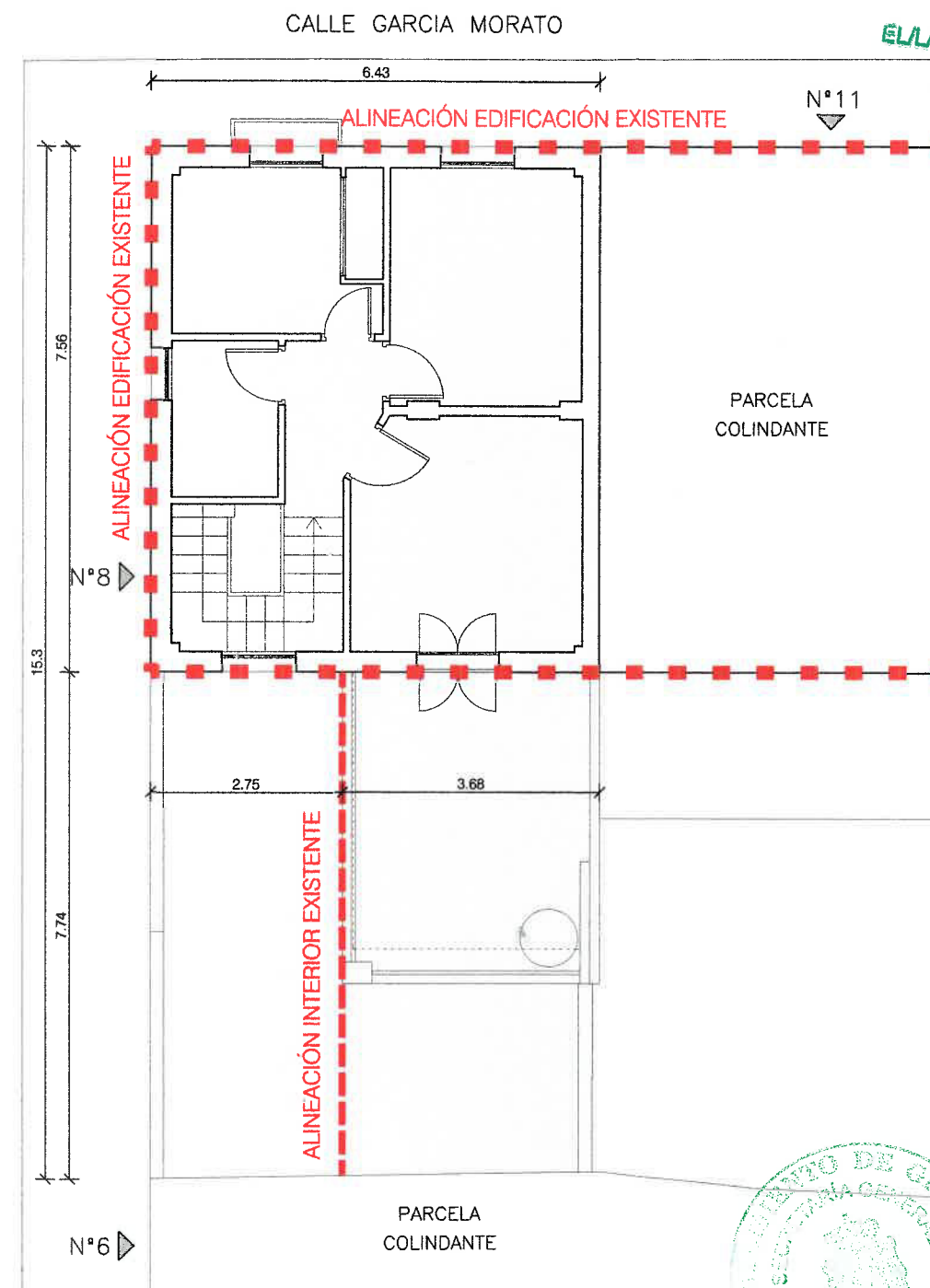


ESTADO ACTUAL. PLANTA BAJA. E: 1/100

ESTADO ACTUAL:

SUPERFICIE DE PARCELA: 98.40m²
SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: 107.54m²

CALIFICACIÓN: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA



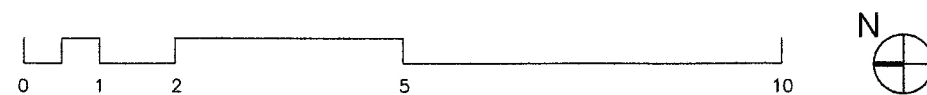
ESTADO ACTUAL. PLANTA PRIMERA. E: 1/100

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

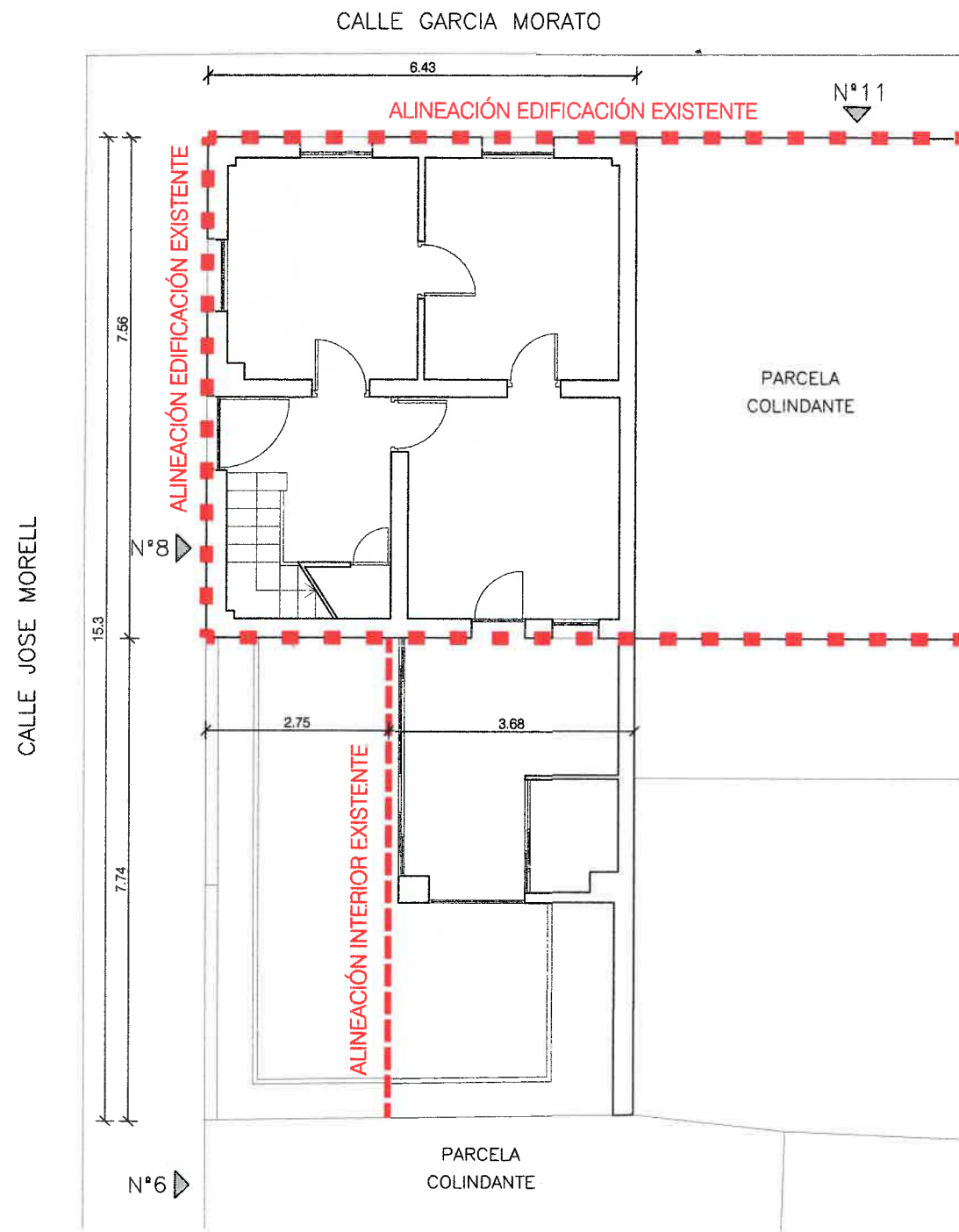
22 MAR 2013

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

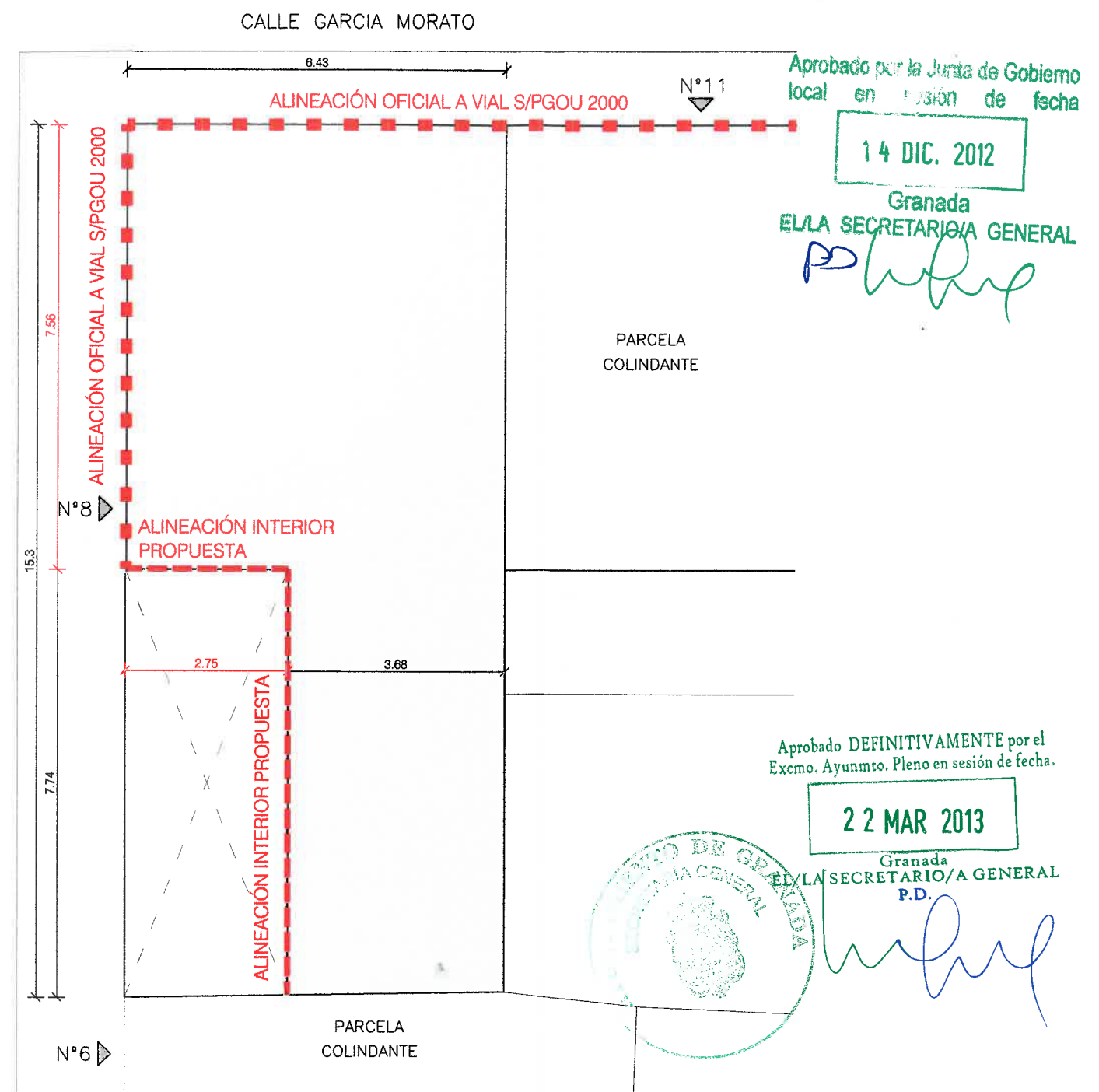
[Handwritten signature]



DENOMINACIÓN PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES EN LA CALLE JOSÉ MORELL, Nº 8. GRANADA		PLANO N. E.05	ariasrecalde Oficina de Arquitectura Luis Gonzalo Arias Recalde, arquitecto c/ Nueva de San Antón nº 18, 1º 18005 Granada, España. T.F. 958224546 email: info@ariasrecalde.com web: www.ariasrecalde.com
DENOMINACIÓN PLANO ESTADO ACTUAL. ANALISIS DE ALINEACIONES Y OCUPACIÓN.		ESCALA E: 1:100	
OBSERVACIONES	PROMOTOR DE LA OBRA DIEGO RAYA COLLADO/SANDRA RODRÍGUEZ BOLAÑOS	FECHA NOV 2012	



ESTADO ACTUAL. PLANTA BAJA. E: 1/100



PROPUESTA DE ALINEACIONES. ESTUDIO DE DETALLE.

JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. ESTABLECIMIENTO DE NUEVAS ALINEACIONES.

Es clara la conveniencia y procedencia de la solución adoptada, como requisito necesario para la correcta edificación de la parcela resultante, recogándose en este Estudio de Detalle dos actuaciones fundamentales:

1º Precisar las alineaciones definidas en el PGOU, y que conlleven un resultado por un lado distorsionante en su inserción en la trama urbana y por otro lado que no aseguran unos parámetros de iluminación, ventilación y salubridad básicos, para ello se propone mantener la alineación de la vivienda actual y formalizar la ampliación de la misma produciendo un retranqueo en fachada, de modo que el espacio libre (patio), se formalice en la crujía lindera con la fachada en continuidad con el espacio libre público. Quedando por tanto una configuración volumétrica en "L", dejando el lado abierto como se ha expuesto anteriormente hacia la calle. Así se obtiene la configuración definitiva tal y como se determina en la documentación gráfica.

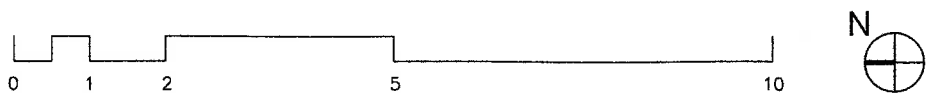
2º Realizar una ordenación de volúmenes, que persigue a su vez los siguientes objetivos:

- La justa y legal apropiación y distribución del aprovechamiento urbanístico obtenida con la reordenación de volúmenes, y que en definitiva se muestran y manifiestan con excelente resultado estético cada vez de forma más imperativa demandados.
- De la aplicación directa de las condiciones de retranqueos y alineaciones que expresa el PGOU para la calificación residencial unifamiliar en manzana cerrada, y dada la forma estrecha y alargada de la parcela, se llega a una situación difícilmente ocupable por una vivienda unifamiliar, ello sumado al análisis del entorno urbano próximo y de la parcela colindante, llevan a proponer:

- o Una ocupación del edificio en planta del 80%, tal y como recoge la calificación pormenorizada de aplicación, manteniendo la alineación de la vivienda actual y formalizar la ampliación de la misma produciendo un retranqueo en fachada, de modo que el espacio libre (patio), se formalice en la crujía lindera con la fachada en continuidad con el espacio libre público. Quedando por tanto una configuración volumétrica en "L", dejando el lado abierto como se ha expuesto anteriormente hacia la calle.

Se obtiene de esta manera una configuración morfológica de la manzana determinada, dada su situación privilegiada, como fondo de perspectiva, y por otra parte, retirarse de las edificaciones colindantes formando un ámbito de espacio libre privado mayor.

DETERMINACIONES ESTUDIO DE DETALLE	
ALINEACIONES:	LAS ESTABLECIDAS EN LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
PARCELA NETA DIEGO RAYA/ SANDRA RODRÍGUEZ	98,40 m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL PARCELA	2,25 m ² / m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL MATERIALIZABLE	98,40 m ² x 2,25 m ² / m ² = 221,40 m ²
OCUPACIÓN	80 %
TOTAL EDIFICABILIDAD RESULTANTE PARCELA NETA	221,40 m ²



DENOMINACIÓN PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES EN LA CALLE JOSÉ MORELL, Nº 8. GRANADA		PLANO N. E.07	ariasrecalde <small>taller de arquitectura</small> Luis Gonzalo Arias Recalde, arquitecto c/ Nueva de San Antón nº 18, 1º 18005 Granada. España. T.F. 958224546 email: info@ariasrecalde.com web: www.ariasrecalde.com
DENOMINACIÓN PLANO PROPUESTA DE ALINEACIONES. ESTUDIO DE DETALLE.		ESCALA E, 1:100	
OBSERVACIONES	PROMOTOR DE LA OBRA DIEGO RAYA COLLADO/SANDRA RODRÍGUEZ BOLAÑOS	FECHA NOV 2012	

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
14 DIC. 2012
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
[Signature]

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.
22 MAR 2013
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
 P.D.
[Signature]

ALZADO CALLE JOSÉ MORELL. E: 1/300



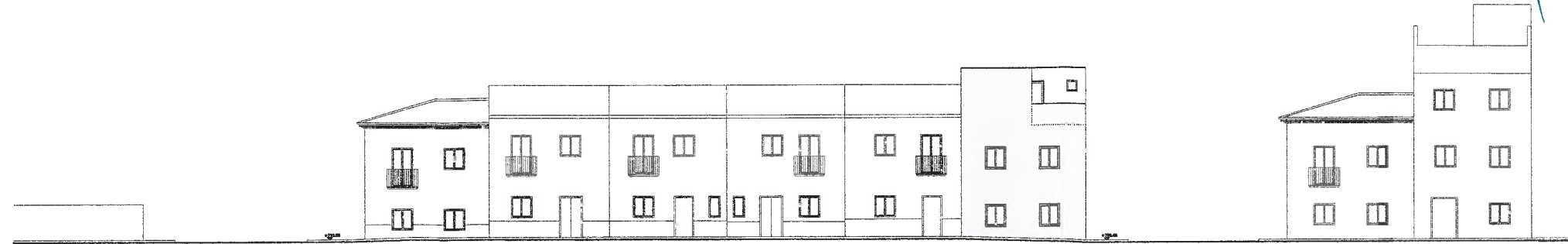
Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

14 DIC. 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

ALZADO CALLE GARCÍA MORATO. E: 1/300



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

22 MAR 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

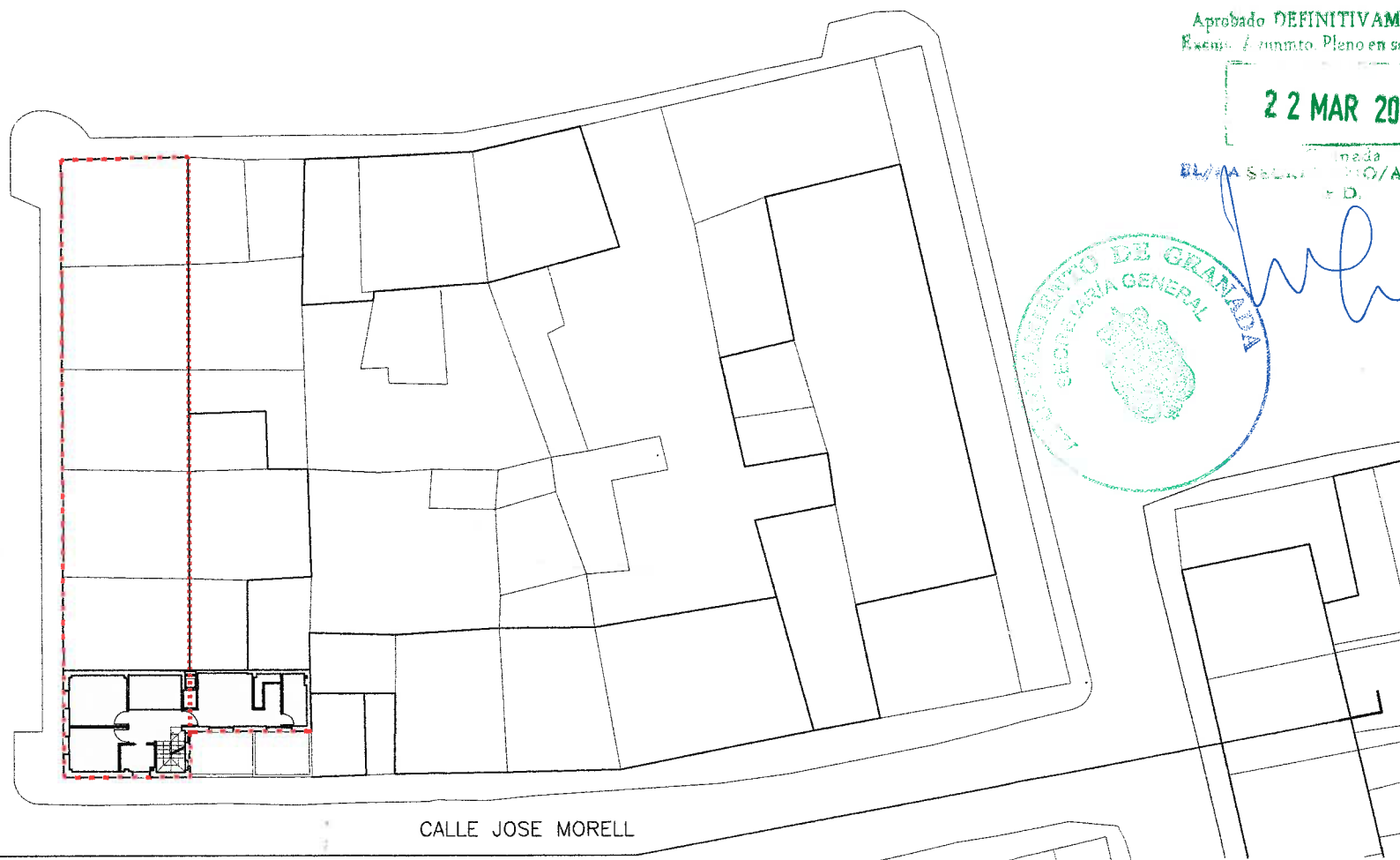


VOLUMETRÍA RESULTANTE. VISTA C/ JOSÉ MORELL.



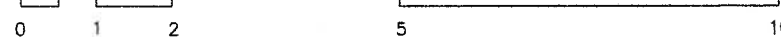
VOLUMETRÍA RESULTANTE. VISTA C/ JOSÉ MORELL.

CALLE GARCIA MORATO



CALLE JOSE MORELL

PROPUESTA. PLANO DE EMPLAZAMIENTO. E: 1/400

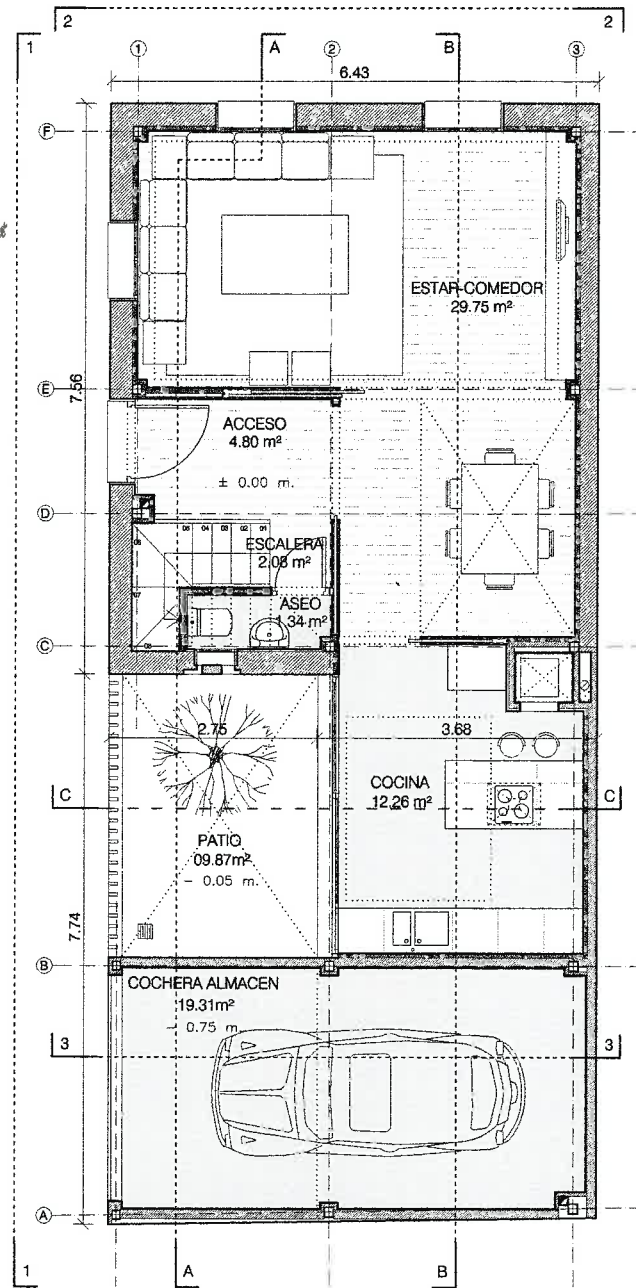


DENOMINACIÓN PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES EN LA CALLE JOSÉ MORELL, Nº 8. GRANADA		PLANO N. E.08
DENOMINACIÓN PLANO PROPUESTA. PLANO DE EMPLAZAMIENTO. ALZADOS URBANOS.		ESCALA E, 1:300/400
OBSERVACIONES	PROMOTOR DE LA OBRA DIEGO RAYA COLLADO/SANDRA RODRÍGUEZ BOLAÑOS	FECHA NOV 2012

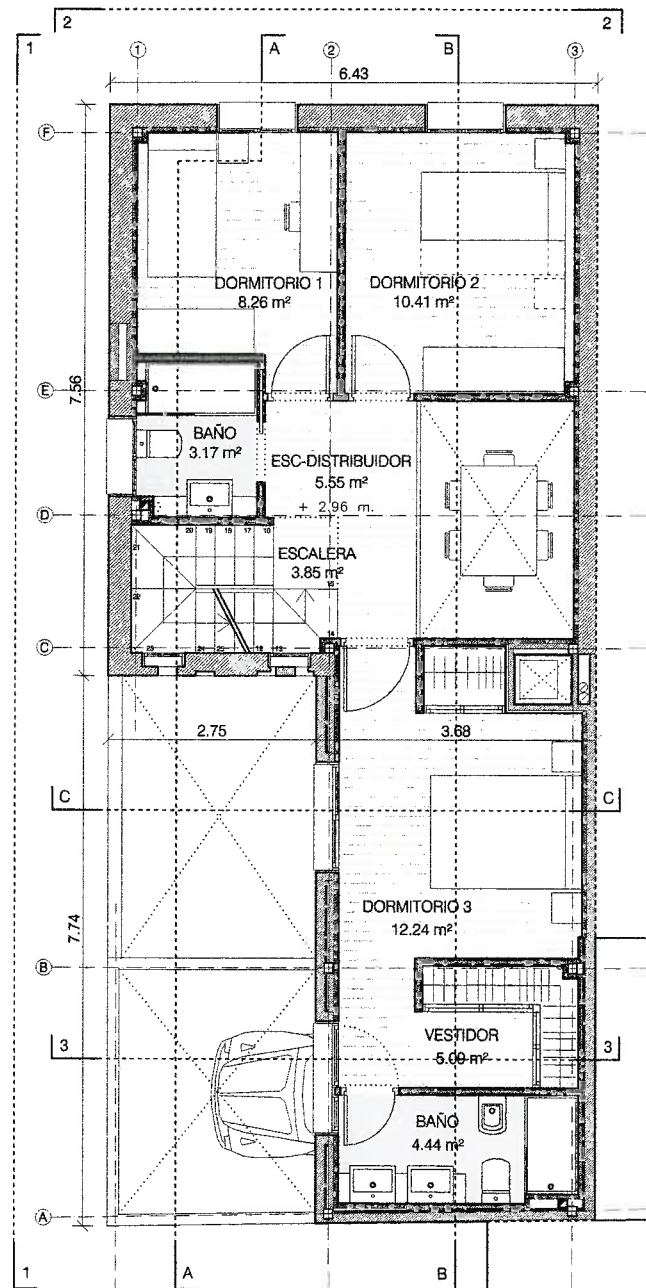
ariasrecalde
centro de arquitectura

Luis Gonzalo Arias Recalde, arquitecto

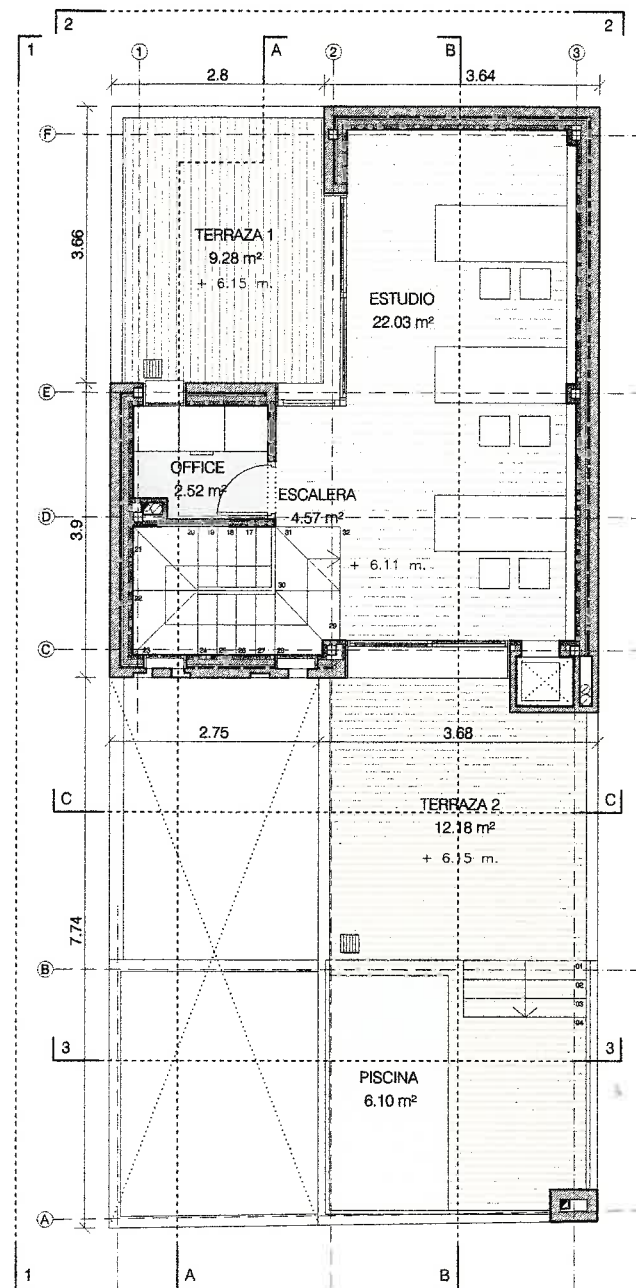
c/ Nueva de San Antón nº 18, 1º
18005 Granada, España.
T.F. 958224546
email: info@ariasrecalde.com
web: www.ariasrecalde.com



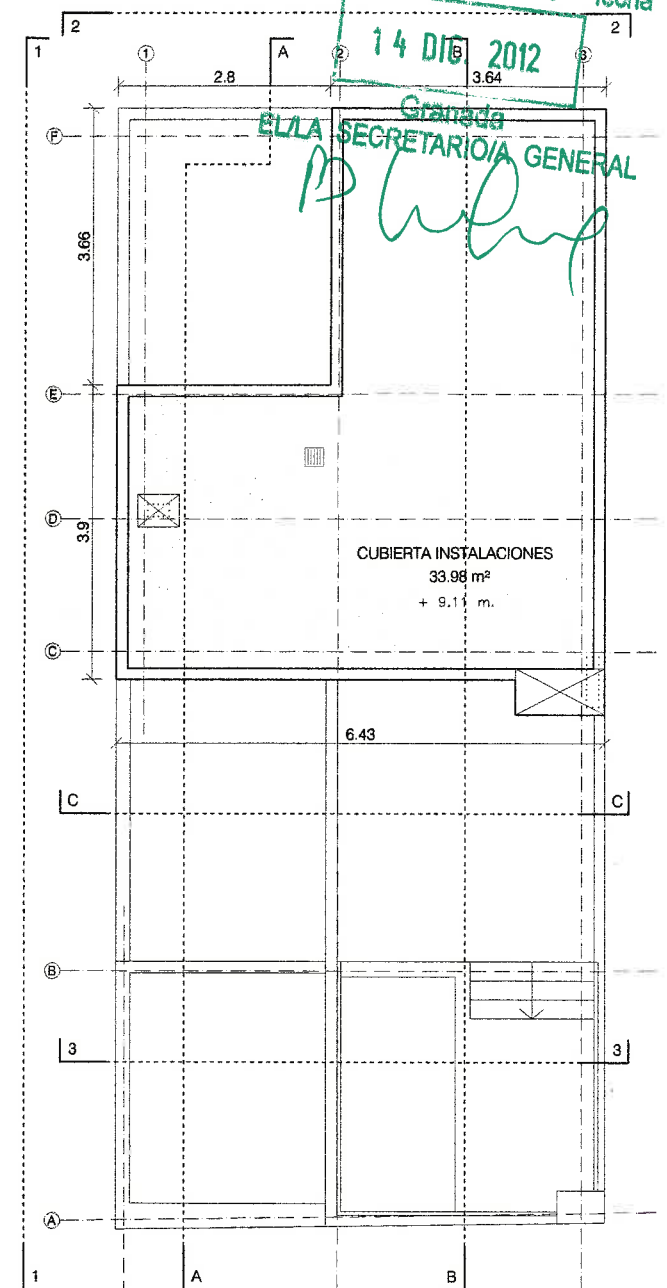
PLANTA BAJA (±0.00). E: 1/100
PROPUESTA



PLANTA PRIMERA (+2.96). E: 1/100



PLANTA SEGUNDA (+6.11). E: 1/100



PLANTA DE CUBIERTAS (+9.11). E: 1/100

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

14 DIC 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

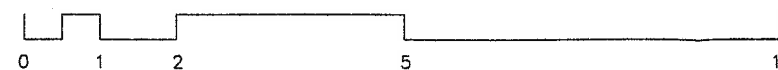


Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

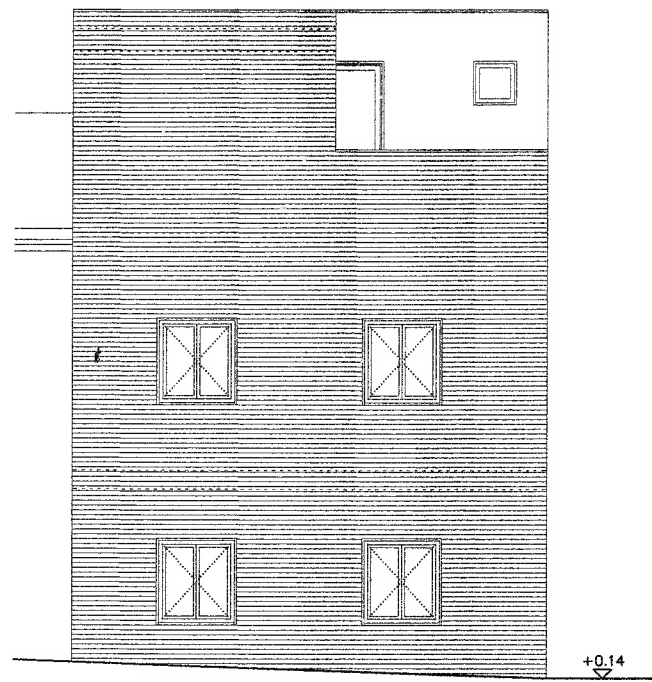
22 MAR 2013

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

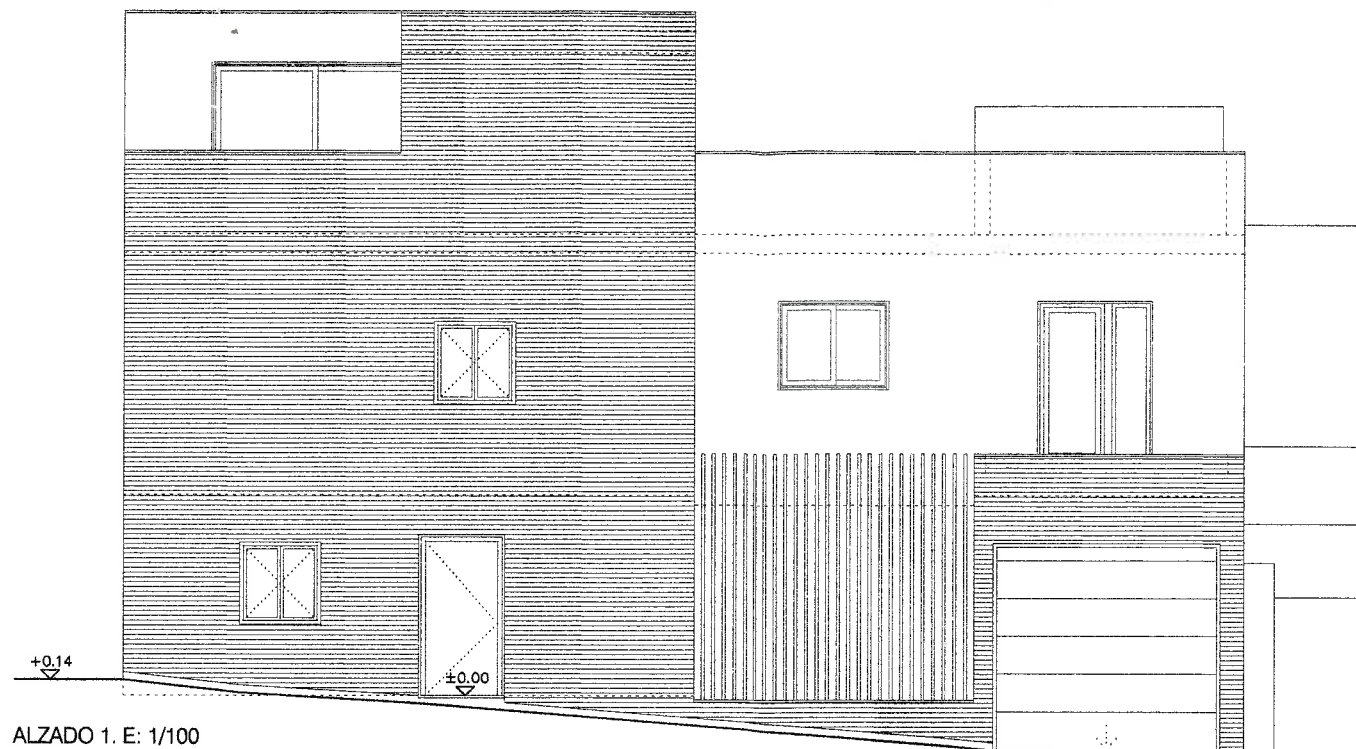
[Handwritten signature]



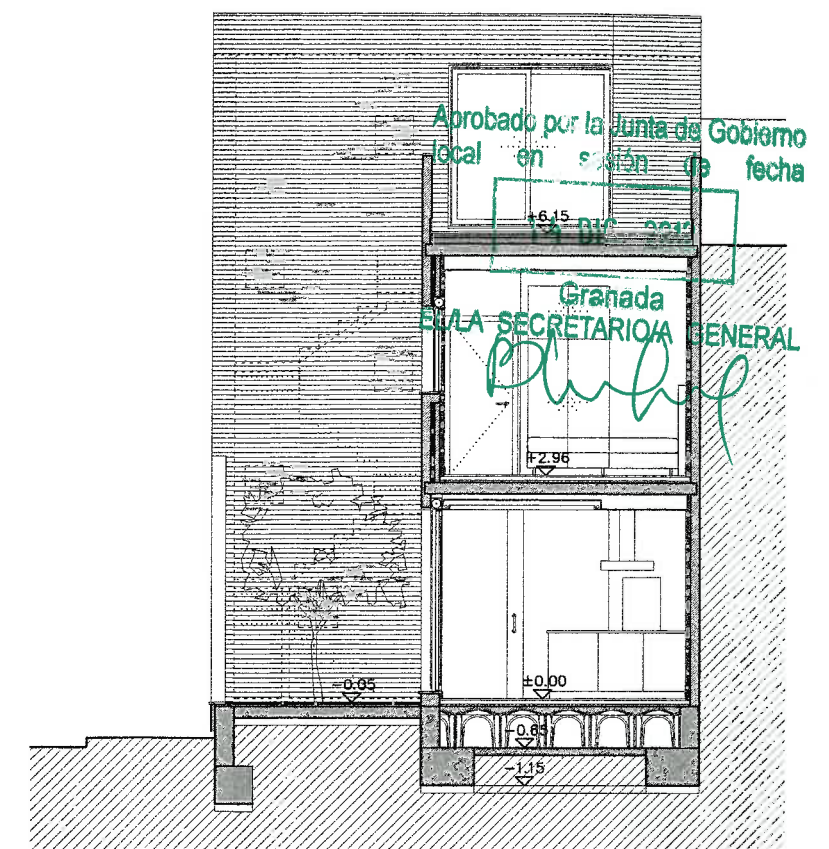
DENOMINACIÓN PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES EN LA CALLE JOSÉ MORELL, Nº 8. GRANADA		PLANO N. E.09	ariasrecalde taller de arquitectura
DENOMINACIÓN PLANO PROPUESTA. PLANTAS BAJA, PRIMERA Y DE CUBIERTAS.		ESCALA E: 1:100	
OBSERVACIONES	PROMOTOR DE LA OBRA DIEGO RAYA COLLADO/SANDRA RODRÍGUEZ BOLAÑOS	FECHA NOV 2012	Luis Gonzalo Arias Recalde, arquitecto c/ Nueva de San Antón nº 18, 1º 18005 Granada. España. T.F. 958224546 email: info@ariasrecalde.com web: www.ariasrecalde.com



ALZADO 2. E: 1/100



ALZADO 1. E: 1/100

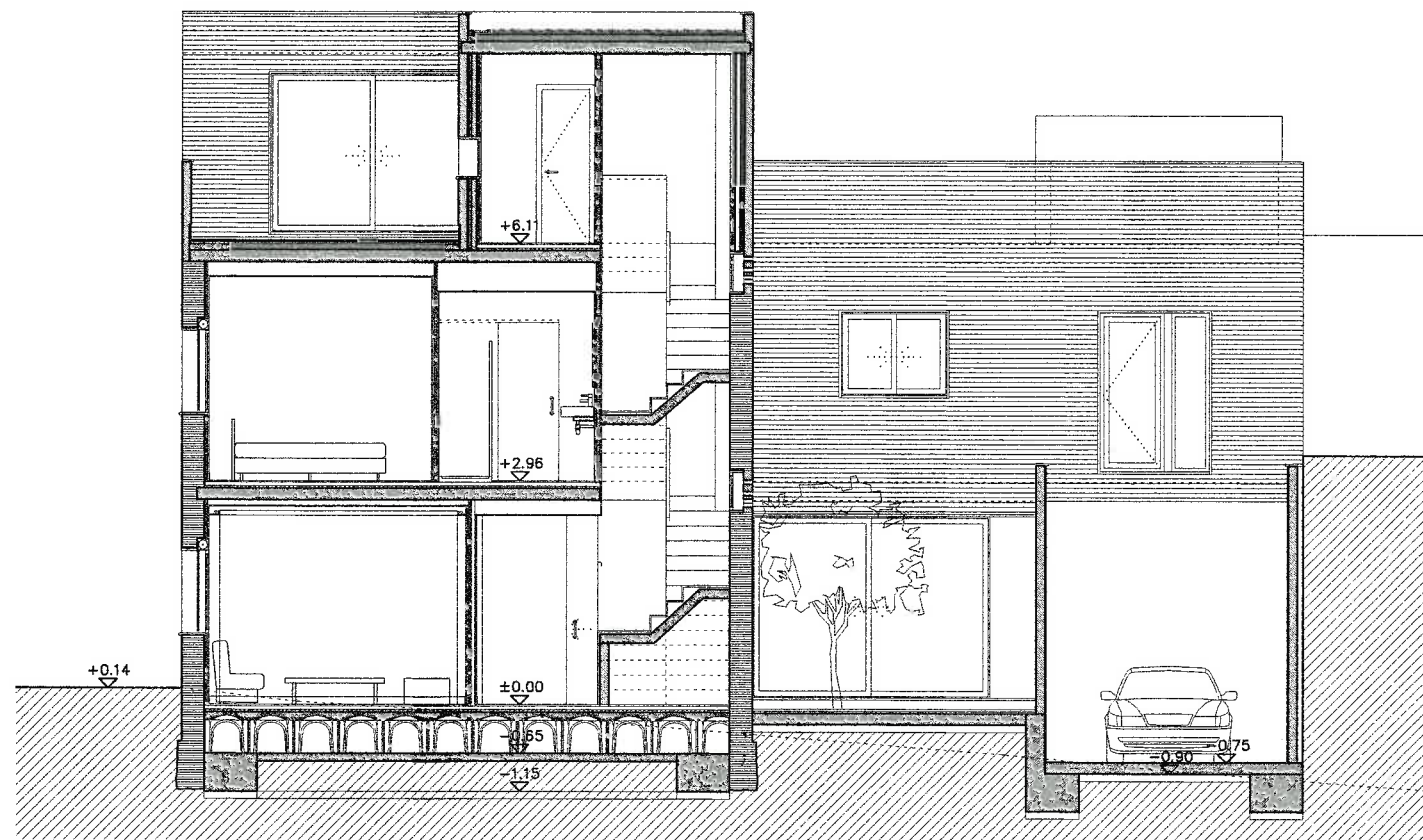


SECCION C-C. E: 1/100

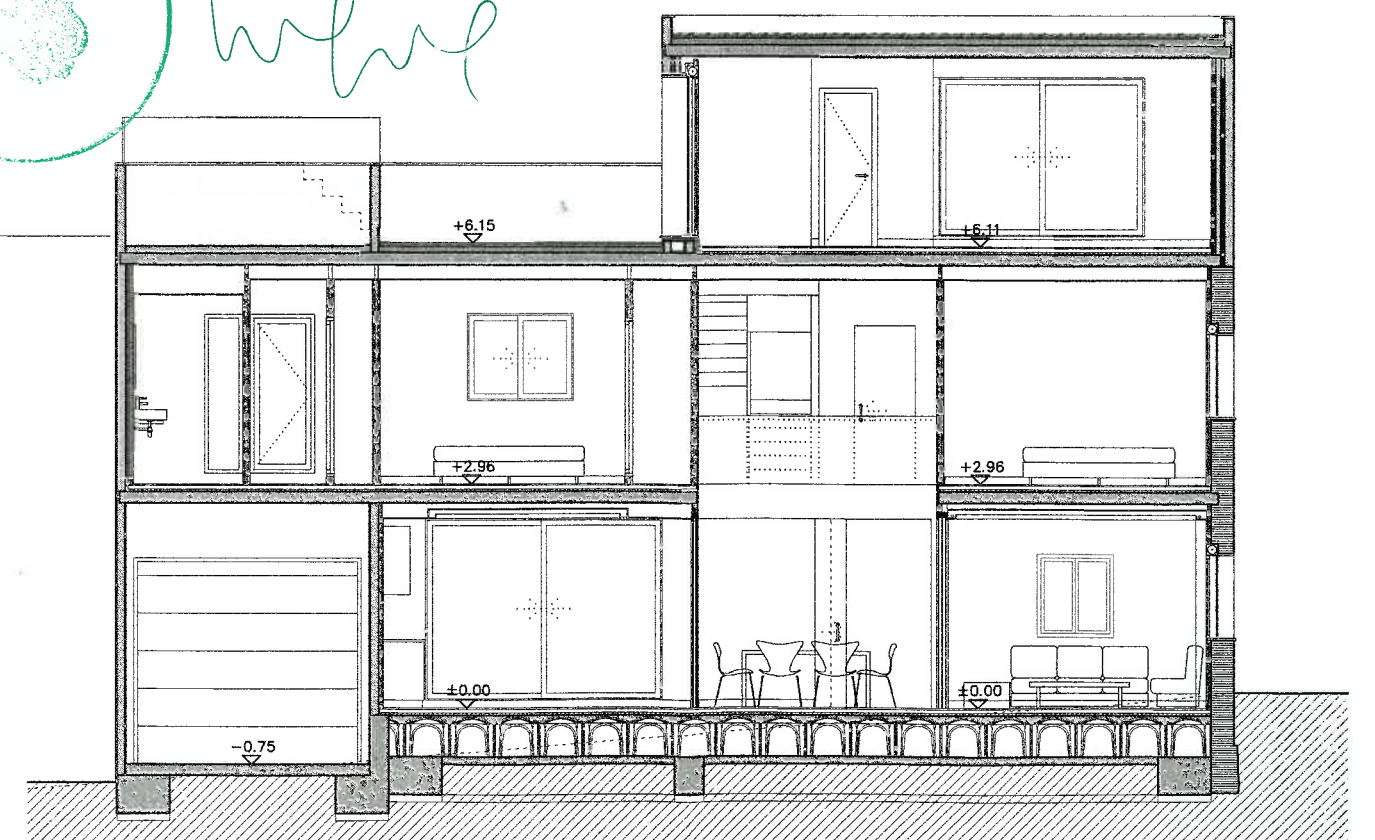
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmt. Pleno en sesión de fecha.

22 MAR 2013

Granada
LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



SECCION A-A. E: 1/100




SECCION B-B. E: 1/100



DENOMINACIÓN PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES EN LA CALLE JOSÉ MORELL, Nº 8. GRANADA		PLANO N. E.10	ariasrecalde Buro de arquitectura
DENOMINACIÓN PLANO PROPUESTA. ALZADOS Y SECCIONES.		ESCALA E: 1:100	
OBSERVACIONES	PROMOTOR DE LA OBRA DIEGO RAYA COLLADO/SANDRA RODRÍGUEZ BOLAÑOS	FECHA NOV 2012	Luis Gonzalo Arias Recalde, arquitecto c/ Nueva de San Antón nº 18, 1º 18005 Granada, España. T.F. 958224546 email: info@ariasrecalde.com web: www.ariasrecalde.com

III. REFERENCIAS CATASTRALES






GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

6763701VG4166D0001OX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:

CL JOSE MORELL 8

18012 GRANADA (GRANADA)

USO LOCAL PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1960**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **114**

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:

CL JOSE MORELL 8

GRANADA (GRANADA)

SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m²): **114** SUPERFICIE SUELO (m²): **98** TIPO DE FINCA: **Parcela con un unico inmueble**

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	62
VIVIENDA	1	01	01	52

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA



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.

- 446,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Lunes , 5 de Noviembre de 2012



Estudio de detalle para ordenación de volúmenes y alineaciones ESTUDIO DE DETALLE

C/ José Morell nº 8, GRANADA 018

