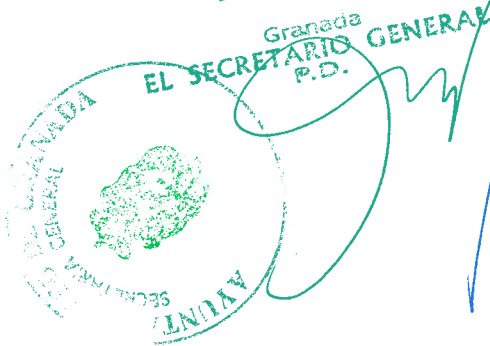


Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha

26 MAYO 2006



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

17 FEB. 2006

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



REG.MPAL.Nº	78
REG.AUT Nº	_____

ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE RASANTES DE LA PARCELA 14.03,
POLIGONO C, PLAN PARCIAL P2 DE GRANADA

PROMOTOR: ANSELMO GARCÍA LÓPEZ.
ARQUITECTA: M^a del Mar Castro Marín





1. Datos del encargo

Se redacta el presente trabajo por encargo de D. Anselmo García López con DNI 675-J, domiciliado en Granada, actuando en nombre propio.

2. Autor del trabajo

El presente estudio de detalle esta redactado por la arquitecta Dña. M^o del Mar Castro Marín colegiada por el Colegio de Arquitectos de Granada con el n^o 4299 y domicilio profesional en Avd. Andalucía, n^o 16,4^ob de Granada actuando en nombre propio.

3. Objeto

El presente Estudio de Detalle se formula sobre la *unidad parcelaria 14.03 del Polígono C incluido en el Plan Parcial P2*, siendo este suelo urbano en transición de conformidad con el PGOU vigente donde le son de aplicación las determinaciones urbanísticas fijadas en dicho Plan Parcial "P-2" de desarrollo del PGOU de 1985.

Este Estudio de Detalle, de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, tiene por objeto reajustar sus determinaciones en materia de rasantes de la parcela situada en la calle Rauda n^o18, municipio de Granada, donde se proyecta la ejecución de una vivienda unifamiliar.

4. Situación y ámbito de actuación. Estructura de la propiedad

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle, según lo anteriormente expuesto, se encuentra incluido dentro de la delimitación de Suelo Urbano en transición del



municipio de Granada, según queda establecido en el Planeamiento Parcial P-2 de desarrollo del PGOU de 1985.

La parcela, correspondiente a la manzana nº 95331 parcela 07 según planos del Catastro, es de forma trapezoidal, presenta una superficie real de 445 m² y un desnivel máximo de 5 metros, según documentación registral y medición topográfica realizada recientemente.

Su situación, topografía y demás datos quedan grafados en la documentación anexa correspondiente. La propiedad de esta parcela pertenece al promotor de este Estudio de Detalle, D. Anselmo García López.

5. Memoria expositiva

Se redacta el presente estudio de detalle para reajustar la rasante interior de la parcela anteriormente descrita sin por ello producir alteración de las determinaciones del PGOU.

Tras producirse diferentes movimientos de tierras como consecuencia de la ejecución de elementos de contención de las parcelas colindantes, según se puede observar en documentación gráfica adjunta, se ha modificado la rasante natural del terreno de esta parcela y se ha creado un elemento murario en el lindero oeste que alcanza 6,80 metros de altura en la cota más baja de la parcela en cuestión. Además la edificación ya construida colindante al lindero oeste, de tipología residencial intensiva, presenta una altura total de cuatro plantas más ático, y la edificación de uso hotelero contigua a la zona, cuenta con cinco plantas, que aunque no linda directamente con la parcela en cuestión afecta visualmente a la misma.



Vista de la parcela desde la calle Rauda, al fondo la edificación hotelera



Vista del lindero oeste con la edificación residencial plurifamiliar



Vista del lindero sur de la parcela

Según las determinaciones establecidas por el planeamiento, al plantear la edificación correspondiente (residencial extensiva, unifamiliar aislada) sobre la parcela en cuestión, hay que adaptar la edificación de forma escalonada con abanalamientos que no superen alturas de 1,40 metros. Esto es debido al cómputo de alturas permitido, B+1 o bien 7,90 metros, desde la rasante teórica según el PGOU (que se obtiene uniendo en el punto medio de la fachada, la intersección del vial con la alineación oficial superior al punto diametralmente opuesto del vial inferior).



De este modo al situar la edificación de forma escalonada en la parcela, que presenta un desnivel máximo de 5 metros, nos encontramos que esta queda encajonada y rehundida respecto al nivel de los muros de contención perimetrales existentes.

Puesto que actualmente se pretende edificar en la parcela en cuestión, se plantea mediante este Estudio de Detalle, la posibilidad de reajustar la rasante teórica que establece el planeamiento, manteniendo tres abanalamientos del terreno con alturas no superiores a 1,40 metros.

6. Memoria justificativa

Según establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, en su artículo 15 respecto a la figura del estudio de detalle:

1.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento vigente 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 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.

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.

El Estudio de Detalle, de carácter complementario respecto al planeamiento general, en ningún caso establece ni modifica las determinaciones propias del Plan General y por tanto es el instrumento de planeamiento adecuado para reajustar la rasante interior de



la parcela nº 14.03 del polígono C del Plan Parcial P-2, situada en C/Rauda nº 18, sin por ello modificar los siguientes puntos, según art.15 en su apartado 2 de la LOUA:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo.
- No se produce incremento del aprovechamiento urbanístico, ya que el Estudio de Detalle ha de mantener las determinaciones del planeamiento.
- No se suprime ni reduce ningún suelo dotacional público de la parcela afectada por el presente Estudio de Detalle.
- El reajuste de la rasante no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes (entendiendo por colindantes aquellos terrenos o construcciones que están en la proximidad de los límites del ámbito territorial del Estudio de Detalle) ya que no se produce disminución de luces y vistas, ni del número de horas de sol, ni se crean paredes ciegas o dificultades de accesibilidad...

7. Rasante propuesta

La rasante interior de la parcela que se pretende modificar, responde a la necesidad de adaptar una futura edificación unifamiliar a la realidad de la topografía que debido a diversas modificaciones anteriores ha creado una situación de encajonamiento y depresión respecto a las tipologías edificatorias que lindan con la misma.

Para ello se propone mantener la rasante de la calle en horizontal hacia el interior de la parcela hasta una distancia de 15,80 metros desde la alineación de la misma, lo que conlleva mantener a un solo nivel la planta baja de la vivienda que se sitúa a 1,21 metros por encima de la cota de calle (de este modo no computa como planta el sótano de la vivienda). La edificación que presenta forma de "L" dispone de un pequeño porche que se encuentra a un nivel 15 cms inferior que la vivienda. Desde este porche se produce el primer abanalamiento del terreno de 1,40 metros por debajo, donde se desarrolla otra plataforma que alberga el jardín y la piscina. Finalmente nos encontramos el último nivel del terreno, nuevamente a 1,40 metros por debajo, donde se sitúa la cota más baja del jardín. Esta situación provoca finalmente un desnivel respecto a la parcela situada a cota inferior, parcela nº14.02, de 2,71 metros de altura.

Este reajuste de la rasante interior de parcela, no impide el cumplimiento de la altura máxima permitida para la edificación, según queda definido en el art. 2.1.3.a de las Condiciones Generales de la Vivienda Unifamiliar Extensiva del PGOU de 1985. El volumen



construido debe quedar dentro de esta envolvente delimitada según documentación gráfica adjunta. Señalar que debido al diseño del proyecto, se ha optado por una solución constructiva de forjado inclinado de cubierta en la zona del dormitorio principal que alcanza una cota máxima de 1,28 metros por encima del forjado horizontal, asimilable a una cubierta de edificio con pendiente inferior al 40% cuya línea de cumbrera no supera en ningún caso en más de 2 metros la cota de la cara superior del forjado de última planta.

Los parámetros urbanísticos que definen la edificación, según establece el PGOU, quedan definidos según se detalla a continuación:

	PGOU	PROYECTADO
OCUPACION P.BAJA	30%	129,17 m ² (29,03%)
OCUPACION OTRAS PLANTAS	30%	133,50 m ² (30%)
ALTURA MAXIMA EN METROS	7,90 m	<7,90 m
Nº MAXIMO DE PLANTAS	2	2
RETRANQUEOS A FACHADA	3 m	3 m
OTROS RETRANQUEOS	3 m	3 m

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto queda justificada la necesidad de reajustar la rasante interior de la parcela en cuestión, manteniendo tres abancalamientos del terreno con alturas no superiores a 1,40 metros para que al situar la edificación de forma escalonada en la parcela esta no quede encajonada y rehundida respecto al nivel de los muros de contención perimetrales y los volúmenes edificatorios existentes, todo ello mediante el presente Estudio de Detalle según queda grafiado en la documentación adjunta.





COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA

PLAZA DE SAN AGUSTÍN S/N. TELÉFONO: 958 80 62-66 FAX: 958 20 9111. 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 05-06264 N° REGISTRO.....: 05-0015188
FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO
OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO.....: PARCELA. IA,03 POLIGONO C PLAN PARCIAL P2
MUNICIPIO: GRANADA
PROMOTOR/ES.....: ANSELMO GARCIA LOPEZ
ARQUITECTO/S.....: 004299 CASTRO MARIN, MARIA DEL MA

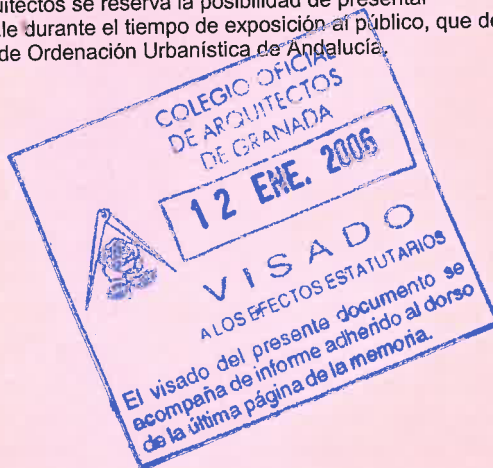
En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

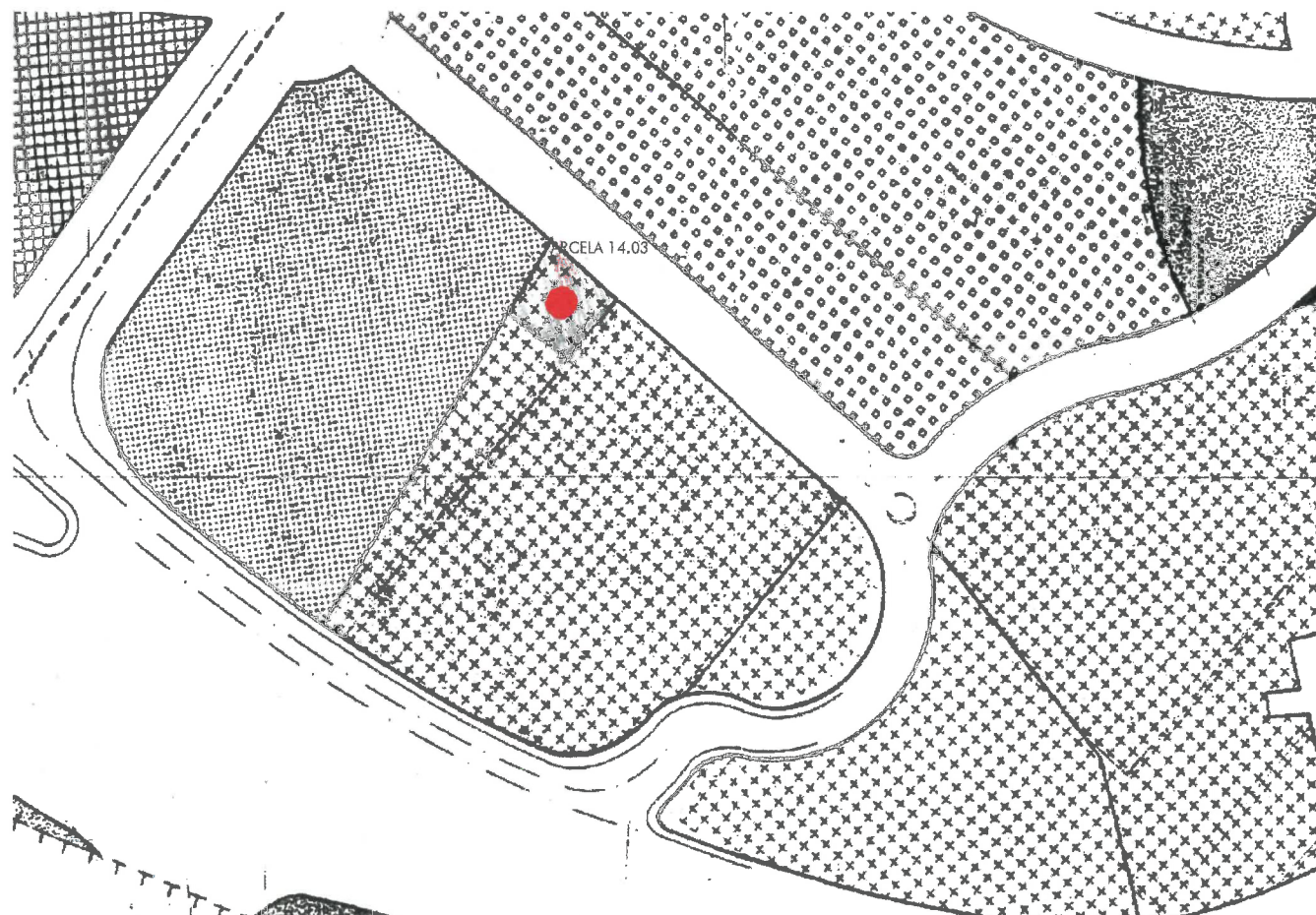
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor. (Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas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

Observaciones

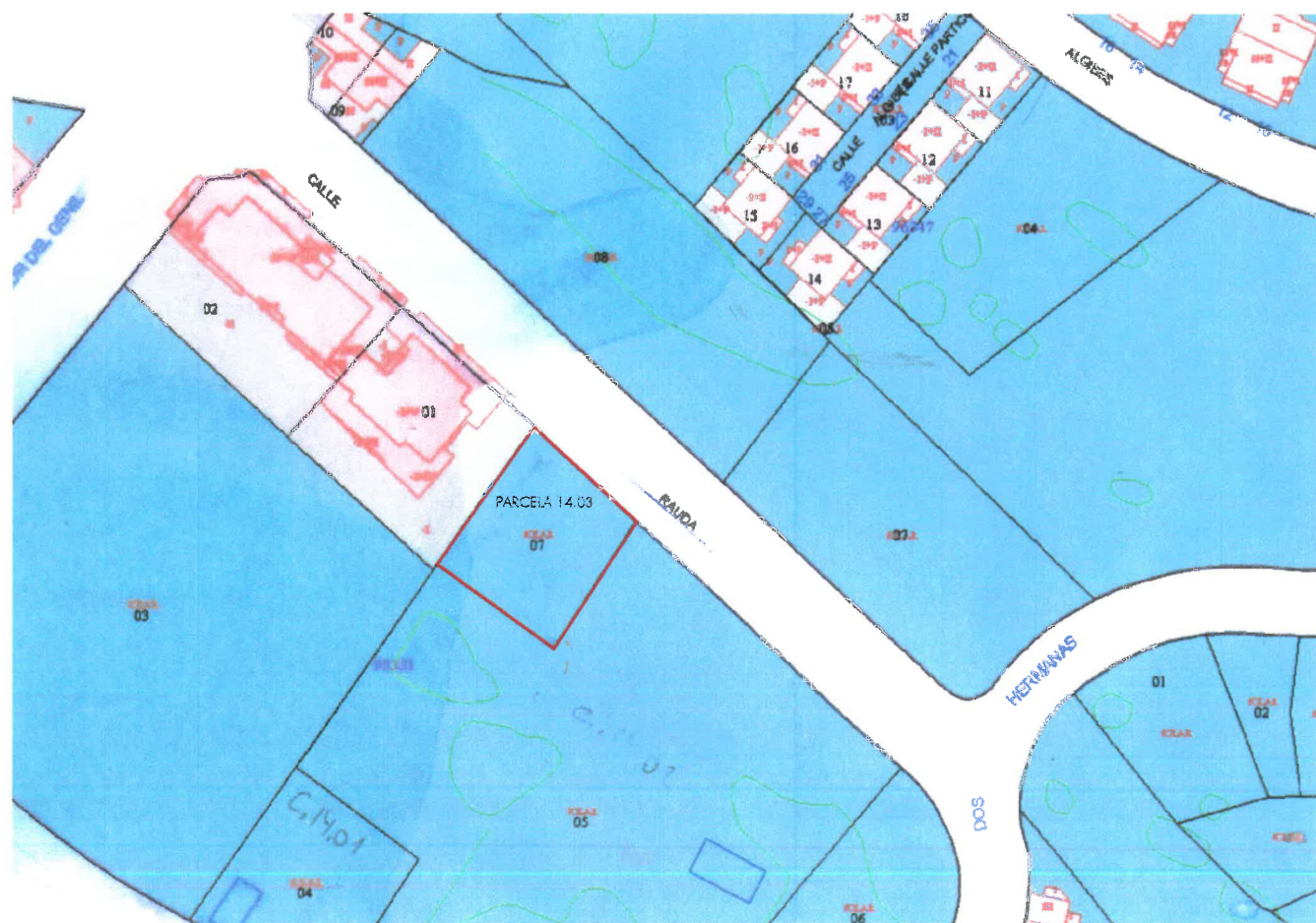
Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Estudio de Detalle durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 12 de ENERO de 2006












SITUACION REFERIDA AL PLANO DE USOS PORMENORIZADOS DEL PLAN PARCIAL P-2 (PGOU 1985) E:1/1000



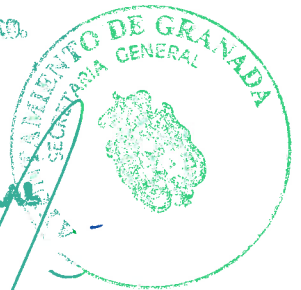
PLANO CATASTRAL E:1/200

LEYENDA

-  MANZANA CERRADA EXTENSIVA.
-  AGRUPACION INTENSIVA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.
-  AGRUPACION EXTENSIVA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.
-  RESIDENCIAL SINGULAR.
-  ZONA VERDE.
-  SISTEMA GENERAL.
-  INSTALACION TERCIARIA GENERAL. (Estacion de Servicio).

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno de fecha
26 MAYO 2006

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

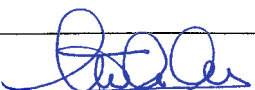


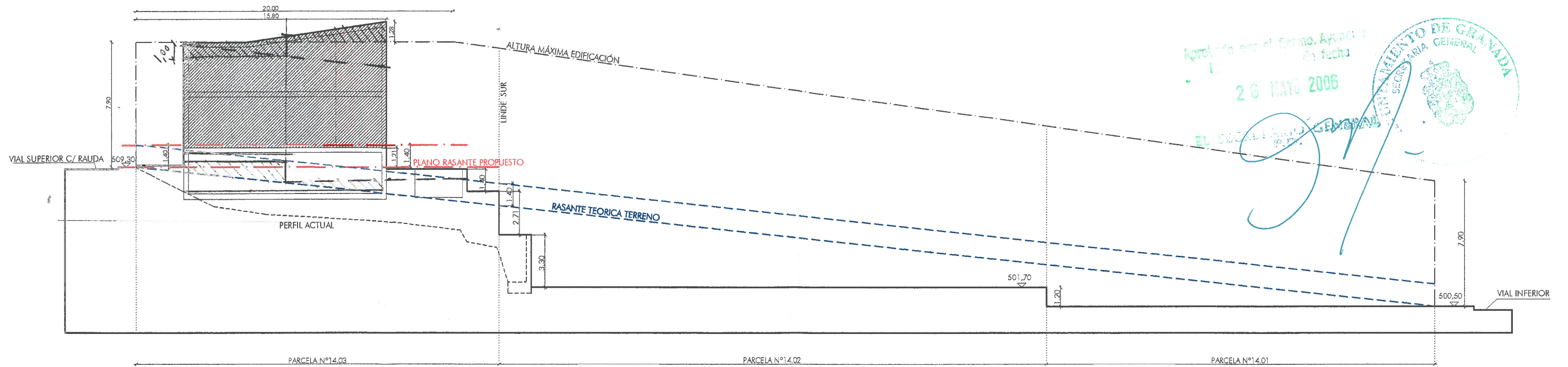
Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

17 FEB. 2006

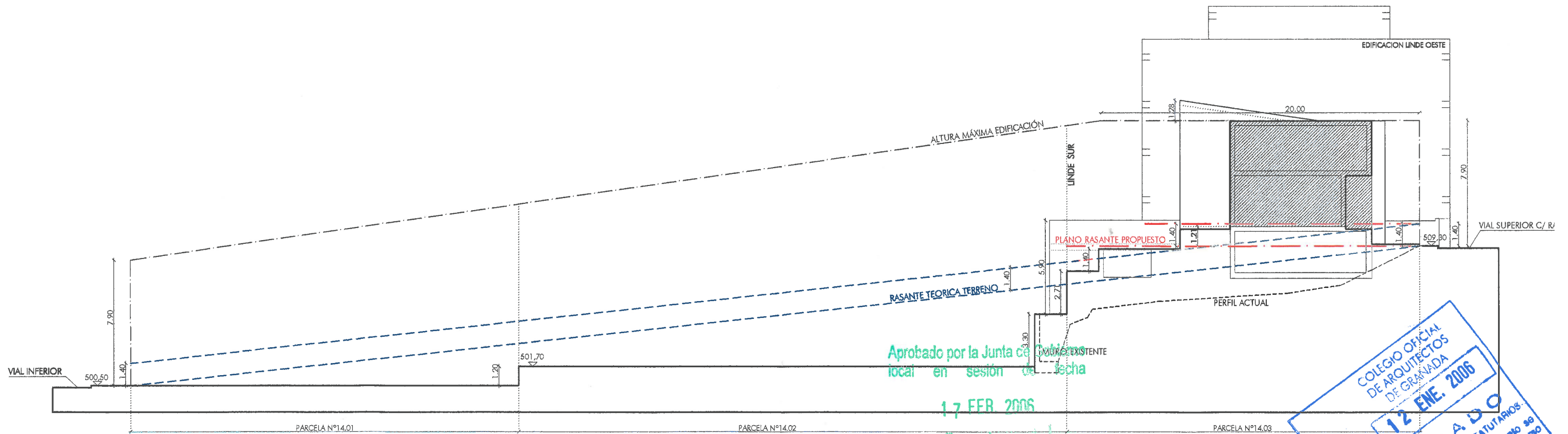
Granada
ELLA VICESECRETARIA GENERAL



PROMOTOR: ANSELMO GARCÍA LÓPEZ		
DENOMINACIÓN del TRABAJO: ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE RASANTES DE LA PARCELA 14.03 POLIGONO C PLAN PARCIAL P2.		MUNICIPIO/PROVINCIA: GRANADA
PLANO: SITUACION		PLANO Nº: P00
AUTORES del PROYECTO:  María del Mar CASTRO MARÍN, Arquitecta		ESCALA: NORTE: FECHA: NOVIEMBRE 2005 ARCHIVO:



Ayuntamiento de Granada
 SECRETARÍA GENERAL
 26 MAYO 2006
 EL SECREARIO GENERAL



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
 17 FEB 2006

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 12 ENE. 2006
 VISTADO
 El presente documento se acompaña de informe adjunto al dorso de esta página de la memoria.

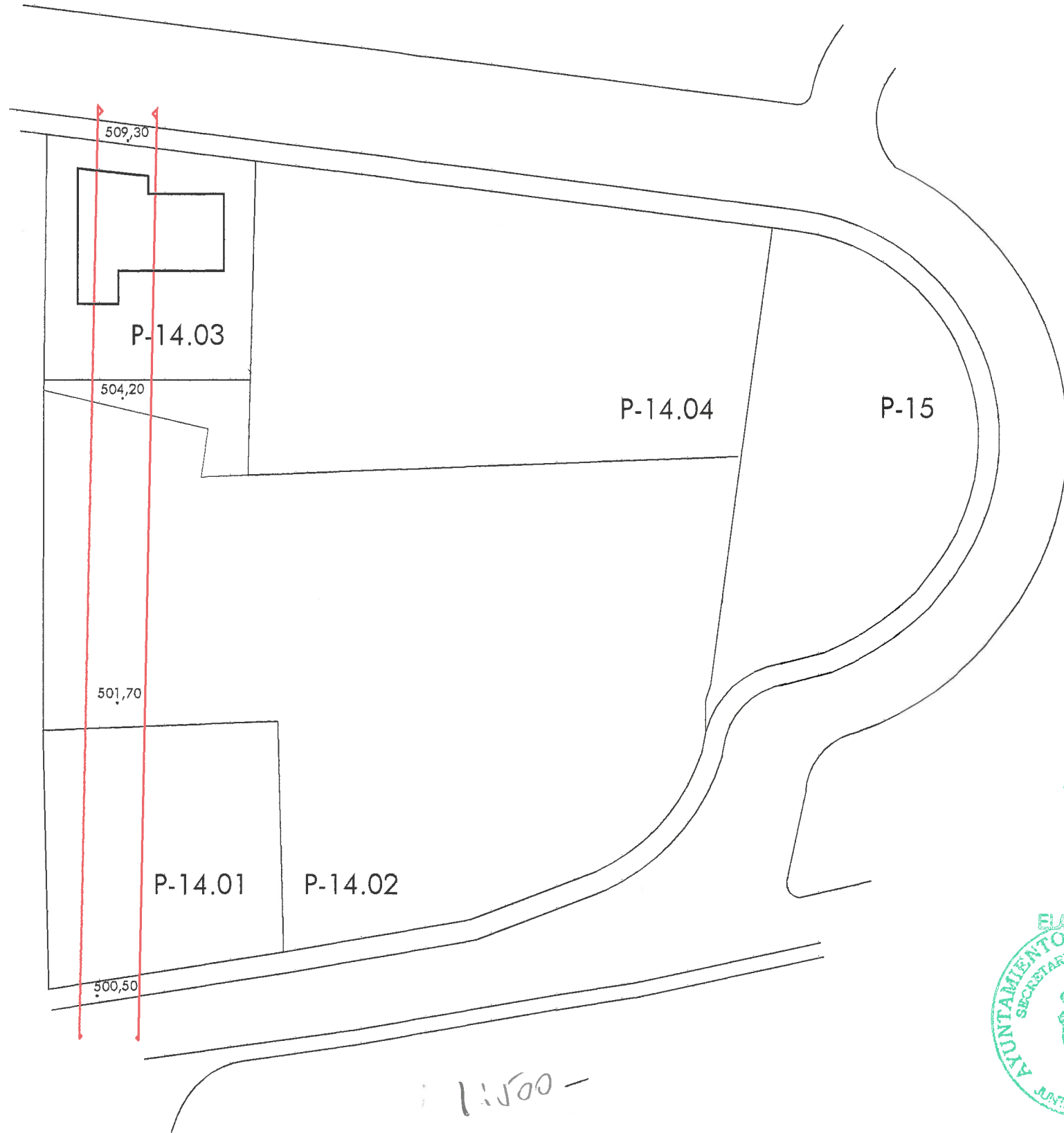
- ALTURAS COMPUTABLES DE LA EDIFICACION
- PLANO RASANTE PROPUESTO
- RASANTE TEÓRICA TERRENO



Granada
 VICESECRETARÍA GENERAL

PROMOTOR: ANSELMO GARCÍA LÓPEZ	PLANO N°: P01	
DENOMINACIÓN del TRABAJO: ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE RASANTES DE LA PARCELA 14.03 POLIGONO C PLAN PARCIAL P2.	ESCALA: 1 / 250	FECHA: NOVIEMBRE 20
PLANO: RASANTES PROPUESTAS, SECCIONES.	NORTE:	ARCHIVO: secciones ED.
AUTORES del PROYECTO: María del Mar CASTRO MARÍN Arquitecta. Av de Andalucía 16. 4B, Granada. Teléfono: 653 791152		

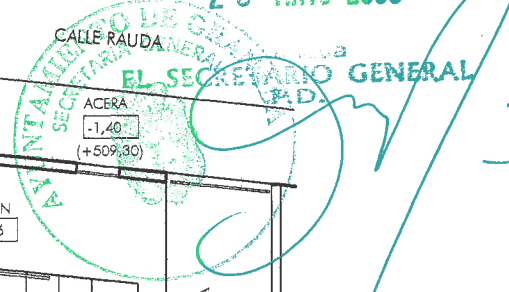
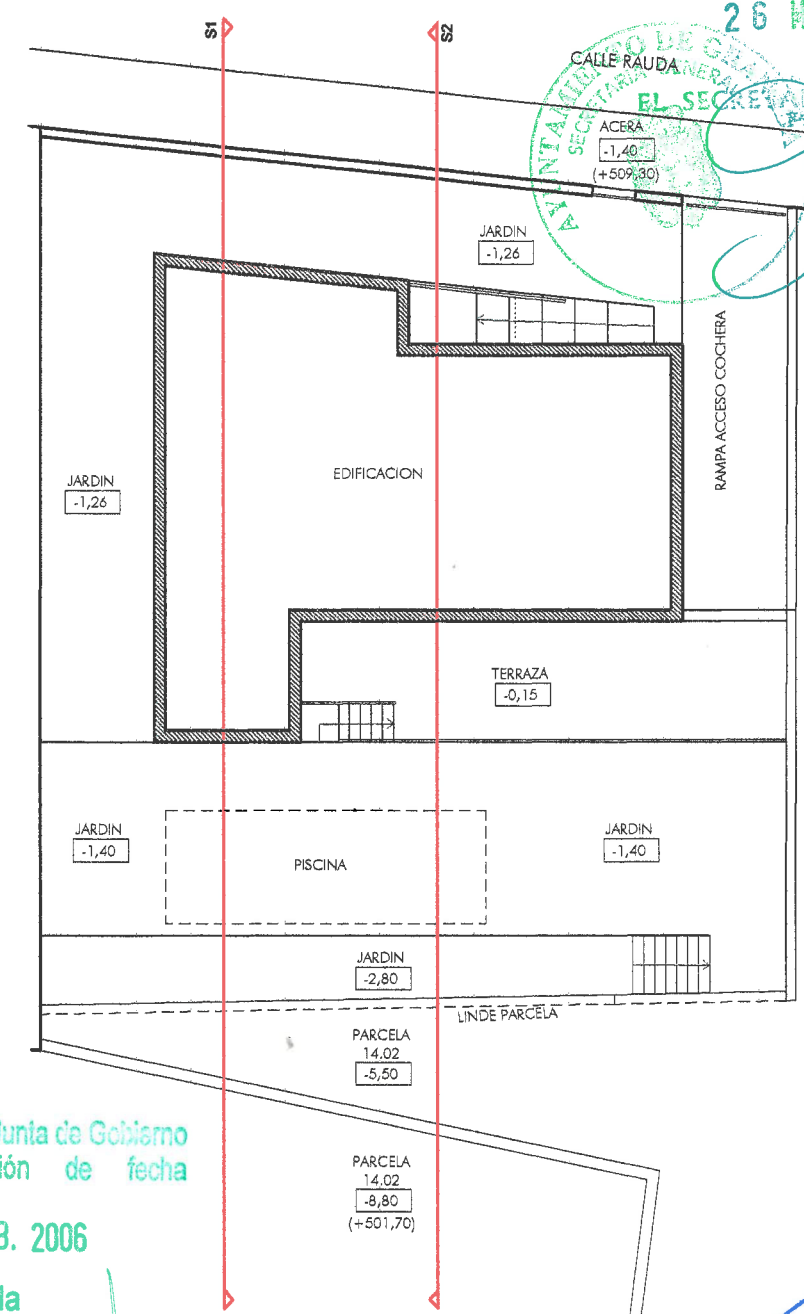
POLIGONO C. PLAN PARCIAL P2. E:1/500



1:500 -

PLANTA PARCELA Nº14.03

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
26 MAYO 2006

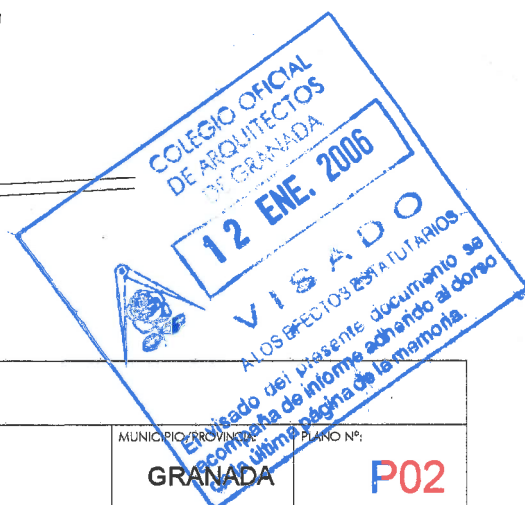


Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

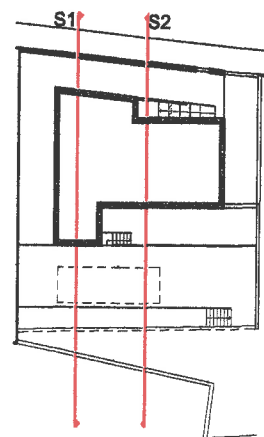
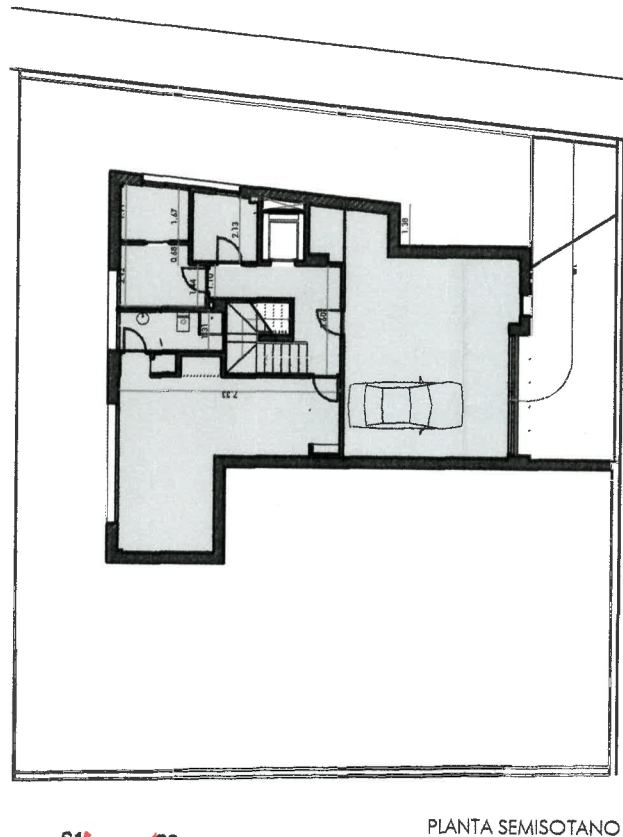
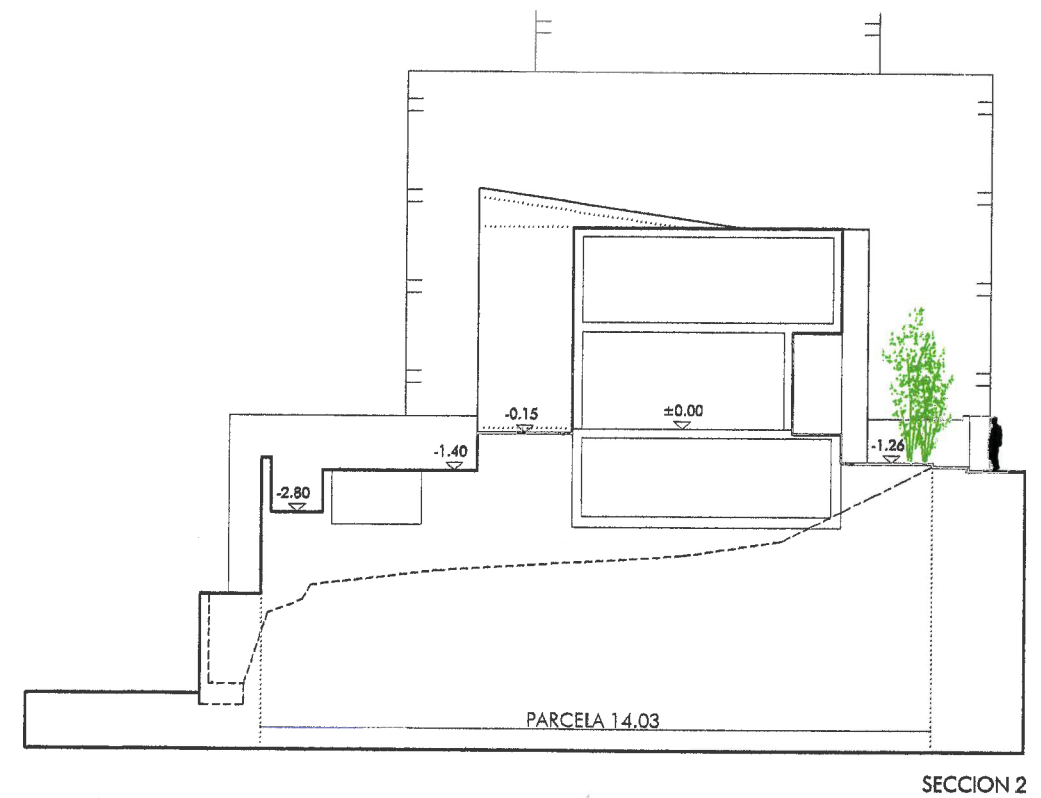
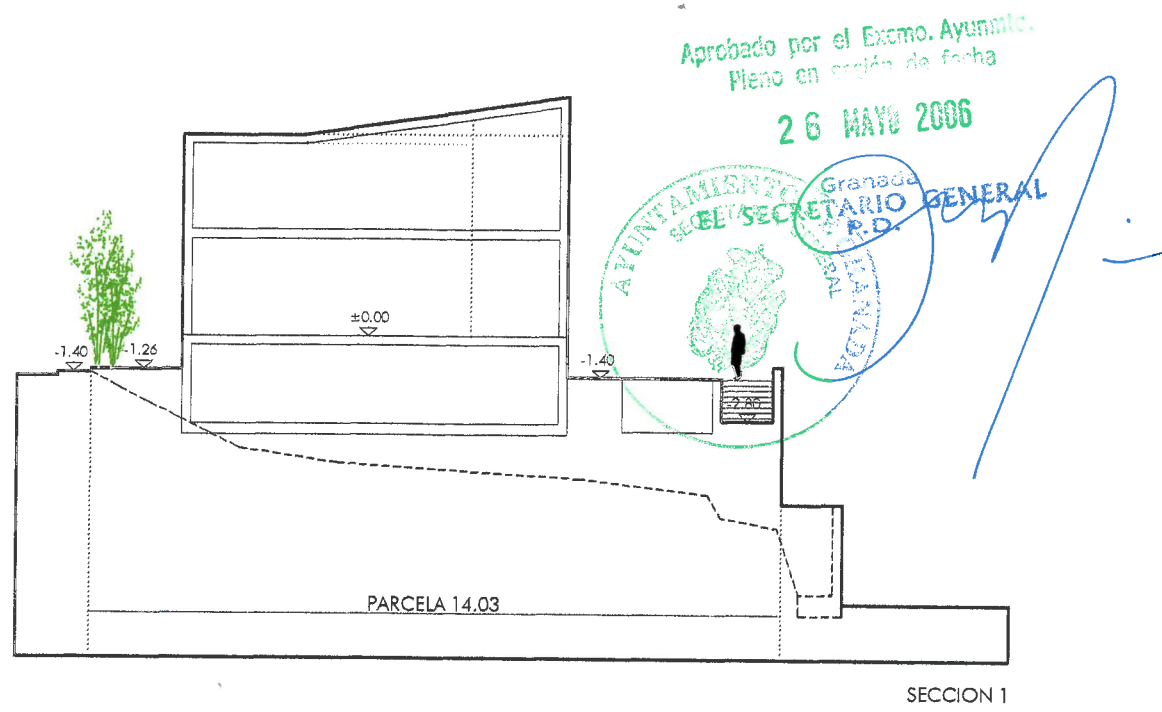
17 FEB. 2006

Granada

EL VICESecretario/a GENERAL



PROMOTOR: ANSELMO GARCÍA LÓPEZ	MUNICIPIO/PROVINCIA: GRANADA	PLANO Nº: P02
DENOMINACIÓN del TRABAJO: ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE RASANTES DE LA PARCELA 14.03 POLIGONO C PLAN PARCIAL P2.	ESCALA: 1 / 200	FECHA: NOVIEMBRE 2005
PLANO: RASANTES PROPUESTAS, PLANTA	NORTE: 	ARCHIVO:
AUTORES del PROYECTO: María del Mar CASTRO MARÍN, Arquitecta	<p><i>El visado del presente documento se acompaña de informe adjunto al dorso de la última página de la memoria.</i></p>	



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
17 FEB. 2006
Granada

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
12 ENE. 2006
VISADO
El presente documento se
acompaña de forma adjunta al dorso
de la última página de la memoria.

PROMOTOR: ANSELMO GARCÍA LÓPEZ		MUNICIPIO/PROVINCIA: GRANADA	
DENOMINACIÓN del TRABAJO: ESTUDIO DE DETALLE PARA EL REAJUSTE DE RASANTES DE LA PARCELA 14.03 POLIGONO C PLAN PARCIAL P2.		FECHA: NOVIEMBRE 2005	
PLANO: PLANTAS Y SECCIONES DE LA EDIFICACION PROPUESTA	ESCALA: 1 / 250	NORTE	ARCHIVO: secciones ED.dwg
AUTORES del PROYECTO: 			
María del Mar CASTRO MARÍN Arquitecta. Av de Andalucía 16. 4B, Granada. Teléfono: 653 791152			