

REG.MPAL.Nº
314
REG.AUT.Nº

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

30 MAY 2014

EL/LA SECRETARÍA GENERAL
P.D.



Febrero 2014

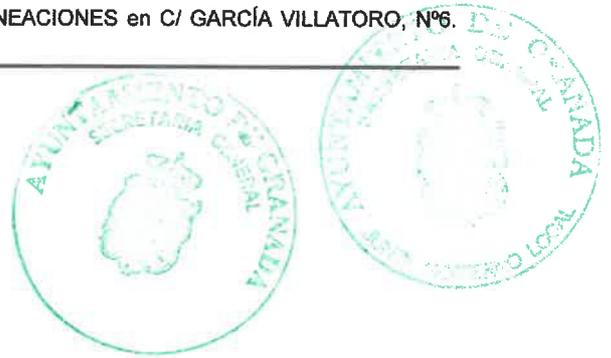
ESTUDIO de DETALLE para ORDENACIÓN de VOLÚMENES y ALINEACIONES
Calle GARCÍA VILLATORO, Nº6. GRANADA



Promotores: *María del Carmen Blanca Gallego - José Francisco Martín Sáez*

Arquitectos: *Lourdes Calle Cordón - Carlos Manuel Pérez y Pérez de Baños*

INDICE



I. MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1. Ámbito de actuación.
- 1.2. Objeto del estudio de detalle.
- 1.3. Datos identificativos del promotor.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.1. Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes.
- 2.2. Marco urbanístico de referencia.
 - 2.2.1. Adecuación del E.D. a la L.O.U.A. (Art. 15)
 - 2.2.2. Plan General de Ordenación Urbanística de Granada.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. Descripción y justificación de la solución adoptada.
- 3.2. Adecuación de la ordenación de volúmenes y alineaciones a las especificaciones del planeamiento.
- 3.3. Cuadro resumen de características de la ordenación.

II. PLANOS

1. SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO DE AFECCIÓN.
2. ESTADO ACTUAL: PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES.
3. PROPUESTA: PLANTAS Y ESQUEMAS DE ALINEACIONES.
4. PROPUESTA: ALZADOS Y SECCIONES.

III. RESUMEN EJECUTIVO

- A) Objetivos y finalidades.
- B) Delimitación del ámbito.
- C) Ámbito de suspensión.



1. MEMORIA

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. AMBITO DE ACTUACIÓN.

La parcela objeto de este documento se ubica en la esquina de una manzana, entre la calle García Villatoro, en la que tiene su acceso el inmueble existente, y la calle Jiménez Garrido.

Linda al Norte con el número 8 de la calle García Villatoro y al Este con el número 1 de la calle Jiménez Garrido.

Tiene forma rectangular, con una superficie aproximada de 72,36 m², con una topografía sin desnivel pronunciado –ascendente en el sentido de la calle Jiménez Garrido-.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Sobre la parcela objeto de este documento, en la actualidad, se levanta una edificación de uso residencial unifamiliar, de 2 plantas de altura.

La serie de deficiencias funcionales y de habitabilidad que presenta la citada vivienda, motiva el interés de los propietarios, promotores de este encargo, por la demolición de dicha edificación y posterior ejecución de nueva vivienda.

El objeto de este Estudio de Detalle es la ordenación de los volúmenes y alineaciones de la futura edificación en la parcela, de forma que se posibilite la construcción de una vivienda unifamiliar de tres plantas de altura, como permite la normativa del vigente P.G.O.U. de Granada.

1.3. DATOS IDENTIFICATIVOS DEL PROMOTOR.

Este Estudio de Detalle se redacta a instancias de D^a María del Carmen Blanca Gallego, con D.N.I. 44.291.036-M y D. José Francisco Martín Sáez, con D.N.I. 24.235.484-Q, ambos con domicilio en calle García Villatoro, nº 6 de Granada.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. USO, EDIFICACIÓN e INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Como ha quedado indicado con anterioridad, sobre la parcela actualmente se levanta una vivienda unifamiliar de dos plantas de altura (ver fotografía y plano de estado actual) actualmente en uso.

En cuanto a las infraestructuras, la parcela cuenta con todos los servicios necesarios para la consideración de solar edificable.



2.2. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

El presente Estudio de Detalle ha de cumplir con lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada, así como con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 15, con respecto a los Estudios de Detalle.

2.2.1. Adecuación del E.D. a la L.O.U.A. (Art. 15)

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.*
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.*

La propuesta contenida en este Estudio de Detalle, en cumplimiento del artículo anterior:

- Sólo ordena la volumetría máxima permitida en la parcela.
- No modifica el uso urbanístico de la parcela.
- No supone incremento del aprovechamiento urbanístico.
- La propuesta no reduce el suelo dotacional público.
- No se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2.2.2. Plan General de Ordenación Urbanística de Granada.

Respecto a las determinaciones que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Granada para esta parcela, destacar las siguientes:

Uso: Residencial.

Uso dominante (no exclusivo): Vivienda Unifamiliar

Calificación Pormenorizada: Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada

Parcela mínima: 80 m² o existente.

Edificabilidad: 2.25 m²/m²

Ocupación: La ocupación máxima en planta será del 80% de la superficie de parcela para cada una de las plantas, incluida la baja.

Número de plantas: 3

Altura: máxima fijada para tres plantas 1.150 cm.

Construcciones por encima de la altura máxima permitida: Se permiten los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los 120 cm medidos desde la cota de acabado de la azotea y los cuerpos salientes correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables con una dimensión máxima que se fija en 330 cm.

Altura y número de plantas:

- *En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el PGOU se considerará como obligatoria en la superficie edificada del lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero.*

Alineación a vial o espacio público:

- *Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.*

- *No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial público, salvo que la parcela se formalice en esquina con más de un lindero frontal, pudiéndose en este caso realizar retranqueos.*

Dimensiones mínimas de los patios:

- *La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a tres metros*
- *Se puede trazar un círculo de diámetro igual a tres metros y un tercio de la altura mínima vinculada al mismo.*
- *Su superficie es superior a 9 m².*

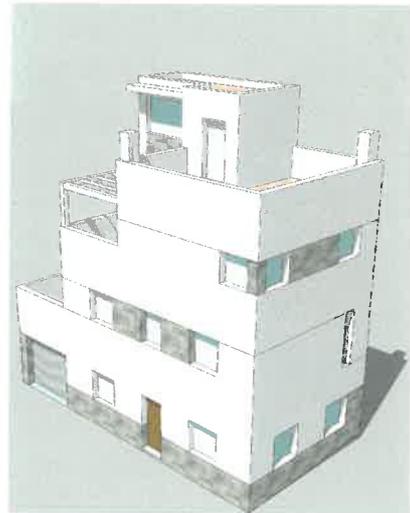
Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos: Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio, la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos construidos. No se considerarán al efecto del cómputo de esta altura máxima las construcciones permitidas por encima del número de plantas permitidas (casetones y núcleos de ascensores) siempre que su longitud vinculada al patio no exceda de un cuarto del perímetro de éste. A estos efectos no se contabilizarán como vinculados al patio los paños verticales retranqueados del perímetro de éste cuyo remate superior no sobresalga de un plano de 45° trazado desde el borde del forjado donde se inicia el retranqueo.

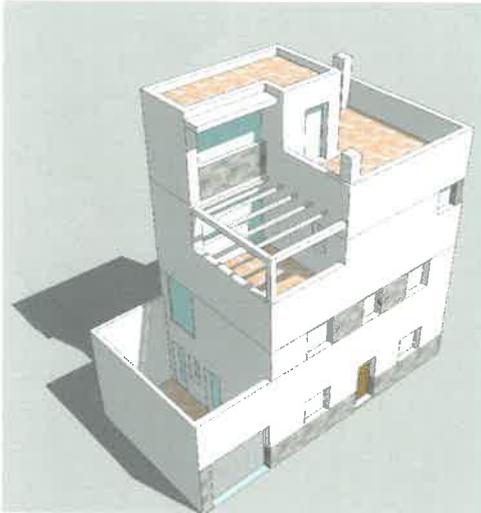
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Se trata de la implantación en la parcela, tras la futura demolición de la vivienda existente, de un edificio para uso residencial unifamiliar con el máximo aprovechamiento urbanístico posible, pasando de las actuales 2 plantas a las 3 plantas en la nueva vivienda, tal y como permite la normativa del vigente P.G.O.U. de la ciudad.

Este E.D. trata de posibilitar la construcción de dicho edificio, respetando las ordenanzas generales y particulares establecidas en el planeamiento, dando respuesta a los condicionantes funcionales y tratando de mantener la tipología previa, que es característica de la edificación en todo este barrio.





Para alcanzar los anteriores objetivos, el edificio se alinear  a vial, ocupando en su planta baja, una superficie inferior incluso al 80% de la parcela, disponiendo la construcci3n principal hacia la esquina y liberando el espacio para el patio en el fondo de la misma, en el sentido longitudinal de la parcela. De esta manera dicho patio pues mantendr a la ubicaci3n originaria. Indicar que la vivienda colindante junto a este patio, de reciente rehabilitaci3n por reforma, tiene una única planta –ver plano de alzado compuesto con colindantes– en esa medianera, por lo que la propuesta de este E.D. no genera nuevas medianeras.

En planta primera se repetir a idéntico volumen, mientras que en la planta segunda, para no superar la edificabilidad máxima autorizada, será necesario un ligero retranqueo respecto a fachada. Dicho retranqueo, tanto por mantener construida la esquina entre viales, como para liberar volumen edificado en torno al patio (y con ello cumplir también con las condiciones urbanísticas de anchura y altura máxima vinculada al mismo), se propone en la fachada oeste. Respecto al volumen correspondiente a la caja de escaleras y ascensor, para minimizar su impacto urbano, se ubicar a adosado a la medianera este. (Ver volumetrías, fotomontaje y planos de propuesta).



3.2. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES A LAS ESPECIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Tal y como se ha venido justificando en apartados precedentes, la propuesta se adecúa a las determinaciones del P.G.O.U. de Granada. Concretamente, en lo referente a la ordenación de volúmenes y alineaciones, destacar el cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Edificabilidad: $2.19 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 2.25 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Ocupación: La ocupación máxima en cualquiera de las plantas, incluida la baja, es inferior al 80% de la superficie de parcela.
- Número de plantas: 3
- Altura: la propuesta es inferior a la máxima fijada para tres plantas $1.022 \text{ cm} < 1.150 \text{ cm}$.
- Construcciones por encima de la altura máxima permitida: Los pretilos de la azotea tendrán una altura de $110 \text{ cm (s/CTE)} < 120 \text{ cm}$ medidos desde la cota de acabado de la azotea y el cuerpo correspondiente a la caja de escaleras y ascensor tiene una altura inferior al máximo fijado en 330 cm .
- Altura y número de plantas:
 - o Dado que se trata de una parcela con más de un lindero frontal, la altura señalada en el PGOU se considera obligatoria en la superficie edificada del lindero donde se sitúa el acceso principal, considerándose como altura máxima para el otro lindero.
 - o Dada que la morfología de la parcela y la disposición de la edificación en relación con los linderos (a lo que hay que sumar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos de ocupación, edificabilidad, anchura de patios y altura máxima vinculada al mismo) dificulta la disposición de la volumetría de la edificación se tramita el presente Estudio de Detalle, sin que se sobrepase el parámetro de la altura establecida por el presente Plan en su ordenación gráfica.
- Alineación a vial o espacio público:
 - o La edificación dispone su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU.
 - o Se propone retranqueo en planta segunda para cumplir parámetros de ocupación, edificabilidad, anchura de patio y altura máxima vinculada al mismo. Dicho retranqueo se admite por el planeamiento en parcelas en esquina con más de un lindero frontal.

Por tanto, con la propuesta contenida en este E.D. no se aumenta el volumen máximo permitido, ni el porcentaje de ocupación, ni se superan las alturas máximas permitidas para el edificio, ni para las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

3.3. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

A continuación se exponen los parámetros urbanísticos fundamentales de esta propuesta:

SITUACION URBANÍSTICA

Planeamiento de afección: Plan General de Ordenación Urbana de Granada

Clasificación del Suelo: Urbano

Calificación del suelo: Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada

CONDICIONES URBANÍSTICAS

Condiciones del Solar: La parcela dispone de todos los servicios para su consideración como solar (calzada pavimentada, encintado de aceras, suministros de agua, electricidad, alcantarillado y alumbrado público).

Parcela mínima: La existente 72.36 m2.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

	P.G.O.U. Granada	Propuesta E.D.
OCUPACIÓN		
Planta baja	80%	76,78%
Planta primera	80%	70,96%
Planta segunda	80%	54,68%
Planta sótano	100%	No se propone
Planta ático	N.P.	N.P.
Dimensión patios	9.00 m2	16.80 m2
ALTURAS		
Altura máx. en metros	11.50	10.22
Número máx. de plantas	3	3
EDIFICABILIDAD		
Edificabilidad m2/m2	2.25 m2/m2	2.19 m2/m2
SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
Retranqueos fachada a	No se admiten, salvo que la parcela se formalice en esquina, pudiéndose en este caso realizar retranqueos.	Parcela en esquina, donde se propone retranqueo en planta 2ª justificado en el cumplimiento de parámetros de ocupación, edificabilidad y relación con patio.
TIPOLOGÍA	Unif. en manzana cerrada	Unif. en manzana cerrada

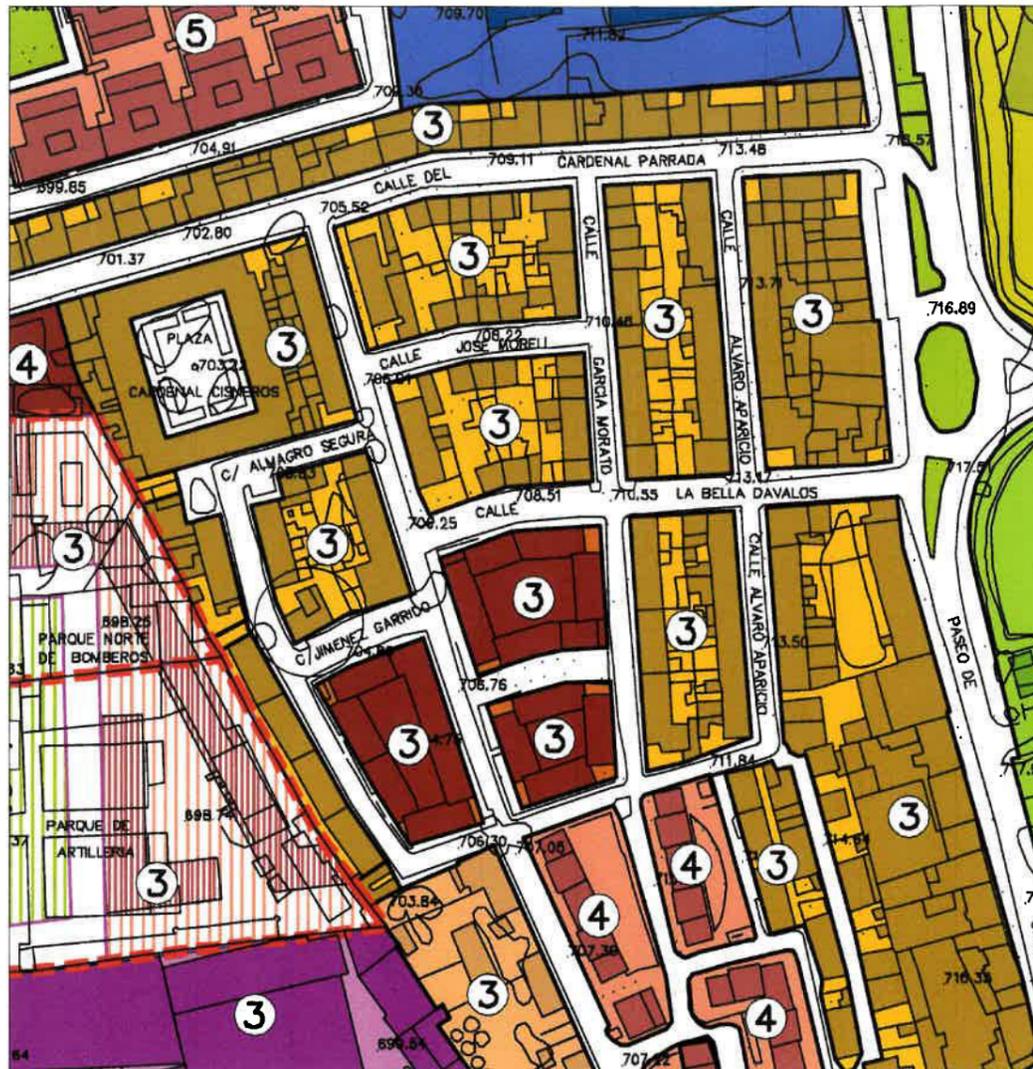
Fdo.: Los arquitectos

Lourdes Calle Cordón. Colegiada nº 4.705 C.O.A.G.

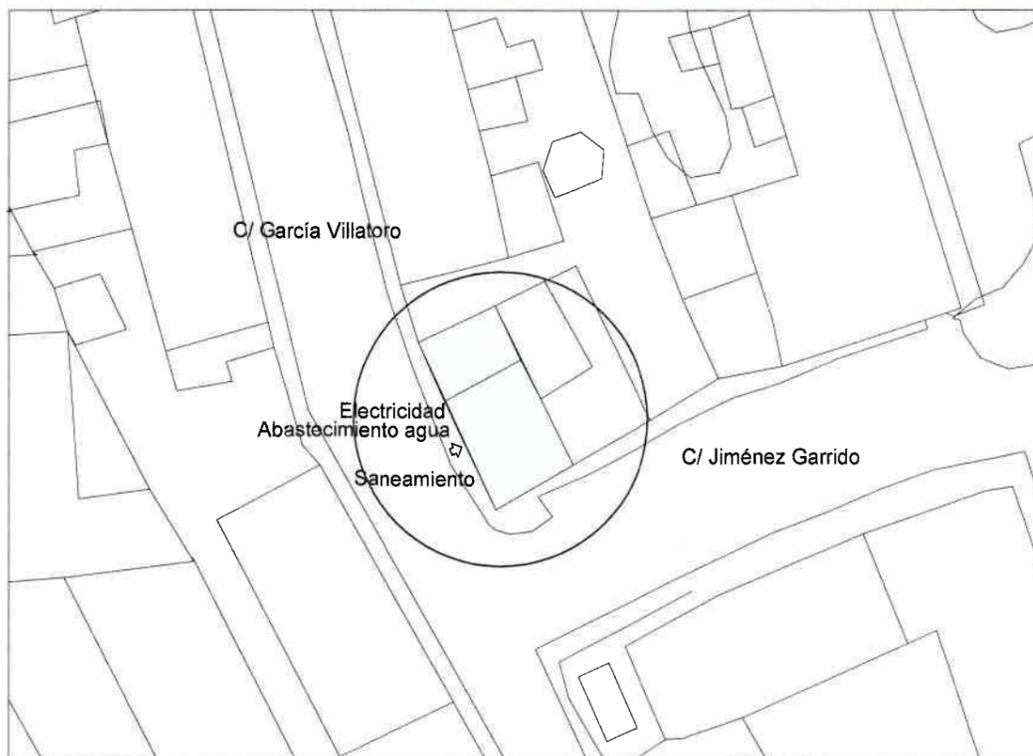
Carlos Manuel Pérez y Pérez de Baños. Colegiado nº 4.022 C.O.A.S.

II. PLANOS

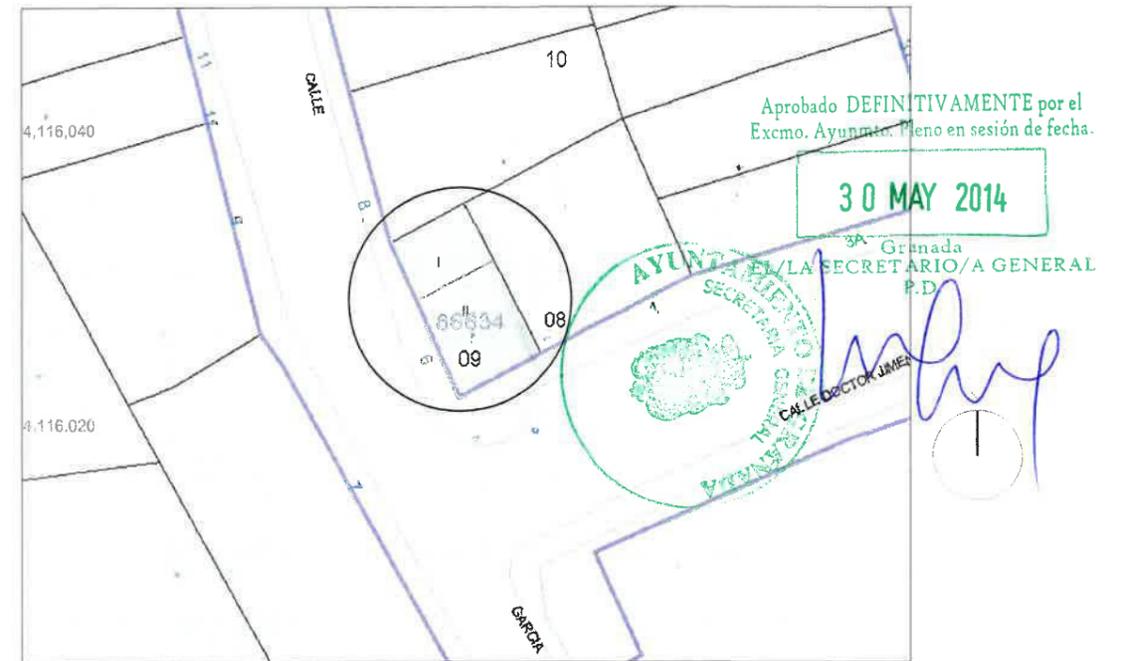
- I. SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO DE AFECCIÓN.
- II. ESTADO ACTUAL: PLANTAS, ALZADOS Y SECCIONES.
- III. PROPUESTA: PLANTAS Y ESQUEMAS DE ALINEACIONES.
- IV. PROPUESTA: ALZADOS Y SECCIONES.



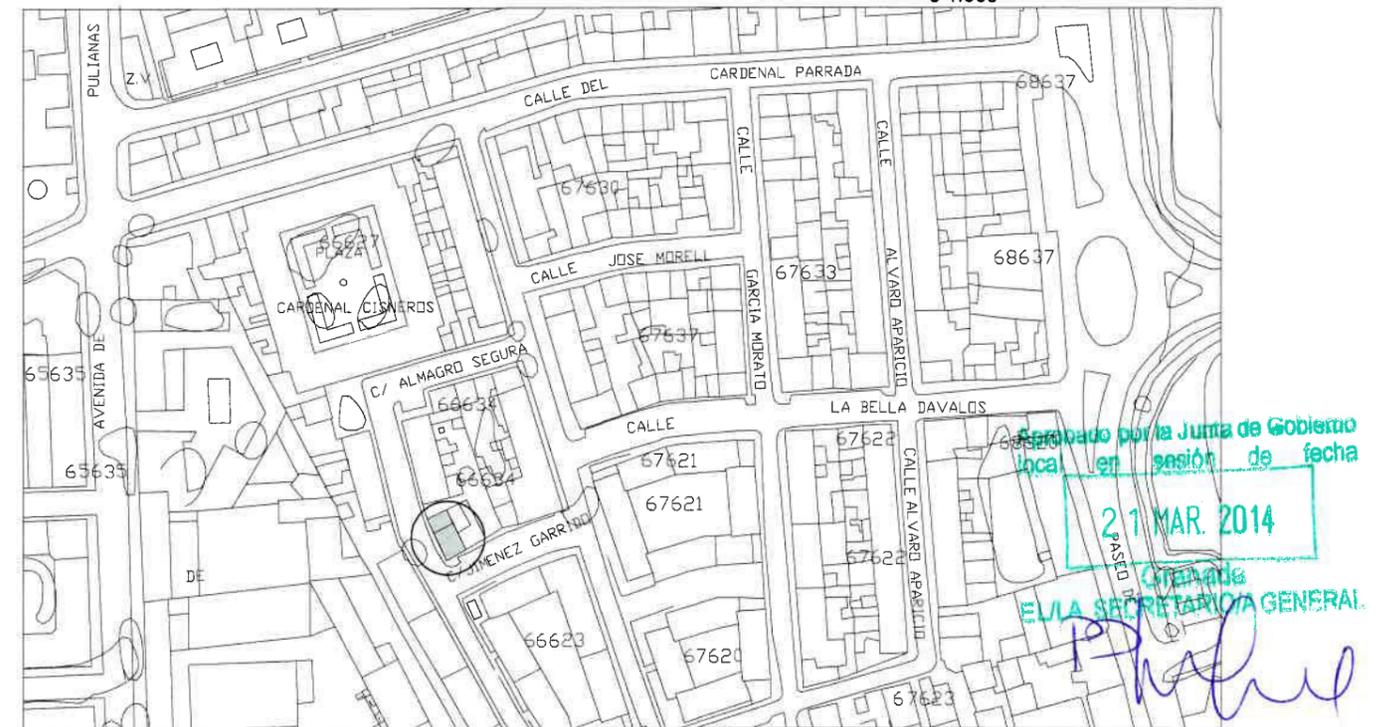
P.G.O.U. Granada
e 1:2.000



ACOMETIDAS
e 1:500



PARCELA CATASTRAL 6663409VG4166D0001IX
e 1:500



PARCELARIO
e 1:2.000

ESTUDIO de DETALLE para la ORDENACIÓN de VOLÚMENES y ALINEACIONES FEBRERO_2_014

Proyectistas
Lourdes Calle Cordón
Arquitecta Col. COAG. Nº4705
Carlos M. Pérez y Pérez de Baños
Arquitecto Col. COAS. Nº4022

C/ GARCÍA VILLATORO, 6 . GRANADA

PROMOTORES
Mª del CARMEN BLANCA GALLEGO DNI: 44.291.036-M
JOSÉ FRANCISCO MARTÍN SÁEZ DNI: 24.235.484-Q

SITUACIÓN y PLANEAMIENTO de AFECCIÓN

ESCALAS VARIAS

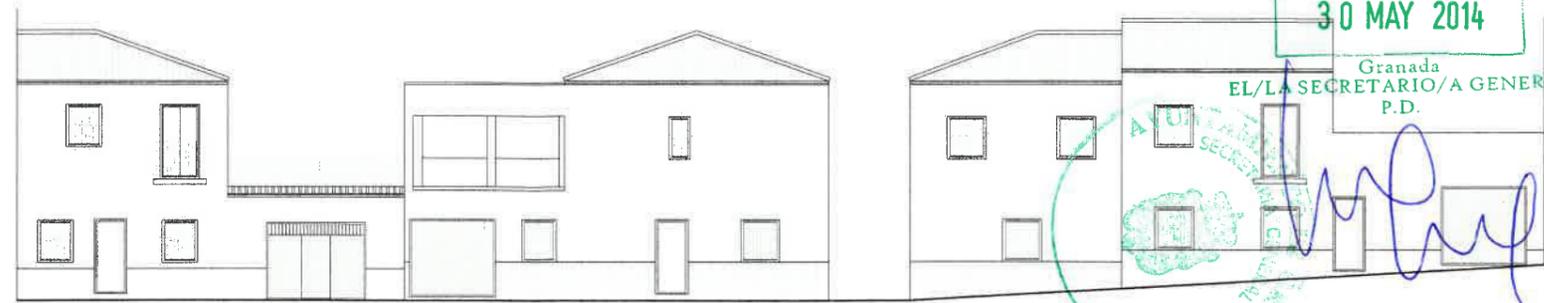
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha:

30 MAY 2014

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



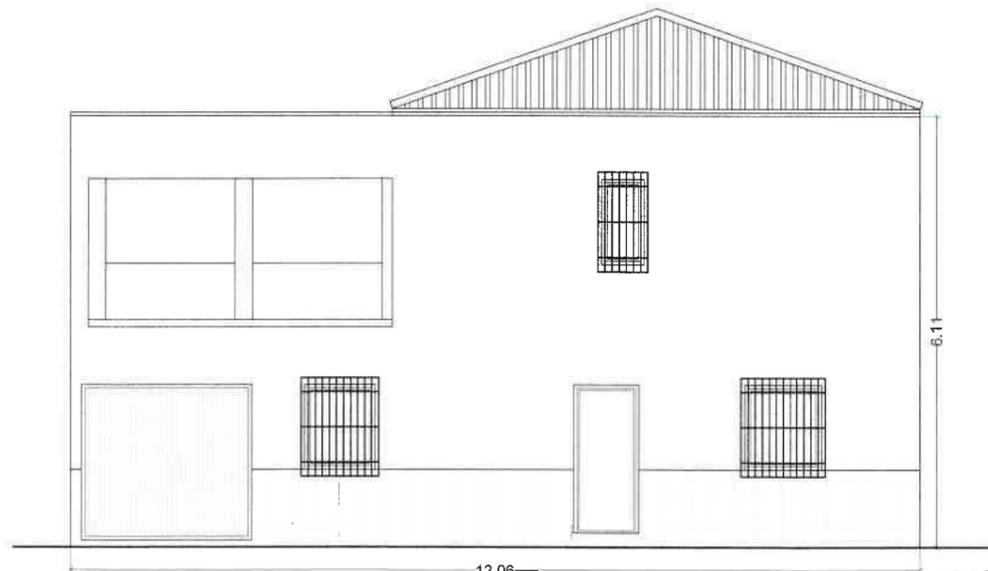
SECCIÓN S-S'



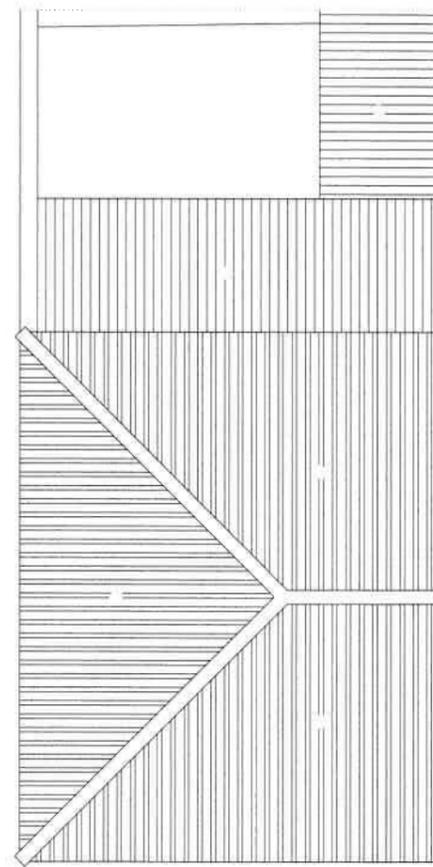
c/ García Villatoro

c/ Jiménez Garrido

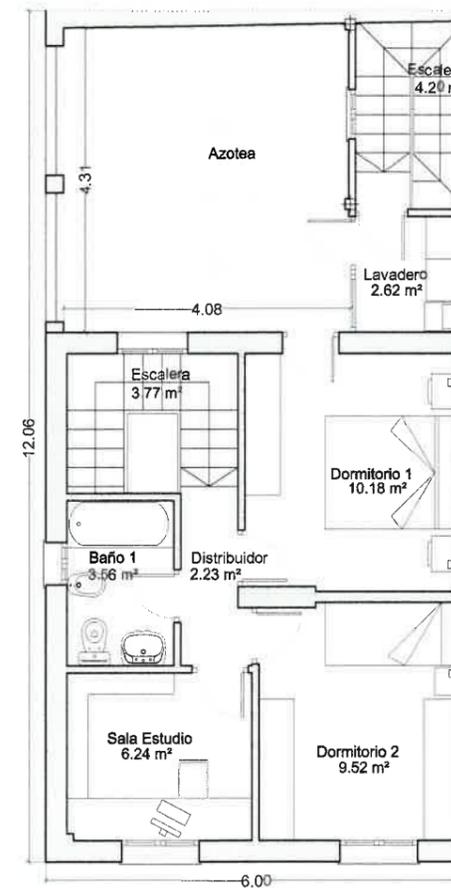
ALZADOS COMPUESTOS CON COLINDANTES e 1:200



ALZADO A-A'



P. de CUBIERTAS



P. ALTA
Sc = 54.77 m²
Su = 42.32 m²

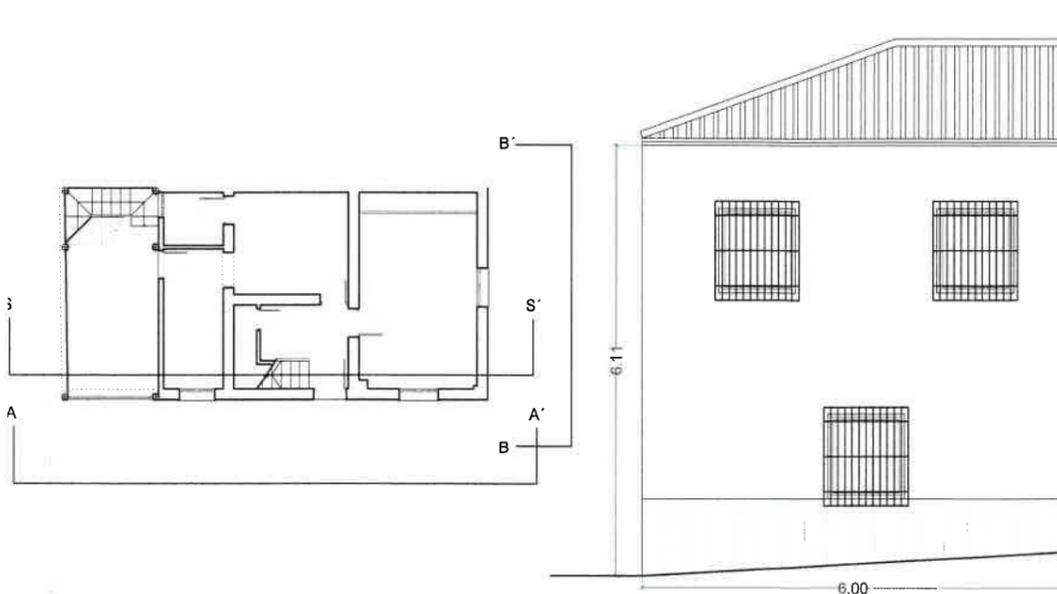


P. BAJA
Sc = 72.36 m²
Su = 56.67 m²

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

21 MAR. 2014

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



ALZADO B-B'

CUADRO SUPERFICIES		
PLANTA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA
Baja	56.67 m²	72.36 m²
Alta	42.32 m²	54.77 m²
TOTAL	98.99 m²	127.13 m²
PARCELA	72.36 m²	

ESTUDIO de DETALLE para la ORDENACIÓN de VOLÚMENES y ALINEACIONES

FEBRERO_2.014

Proyectistas

Lourdes Calle Cordón
Arquitecta Col. COAG. Nº4705
Carlos M. Pérez y Pérez de Baños
Arquitecto Col. COAS. Nº4022

C/ GARCÍA VILLATORO, 6 . GRANADA

PROMOTORES

Mª del CARMEN BLANCA GALLEG0 DNI: 44.291.036-M
JOSÉ FRANCISCO MARTÍN SÁEZ DNI: 24.235.484-Q

2

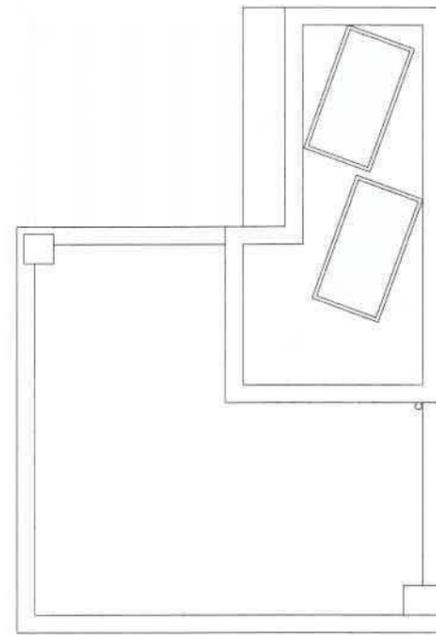
ESTADO ACTUAL: Plantas, Alzados y Secciones

ESCALA 1:100

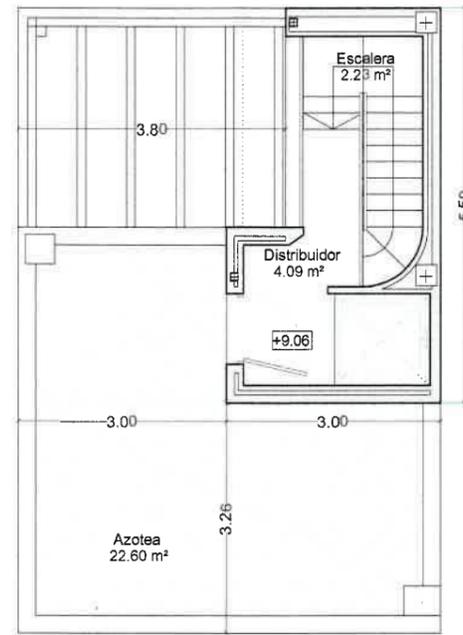
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

30 MAY 2014

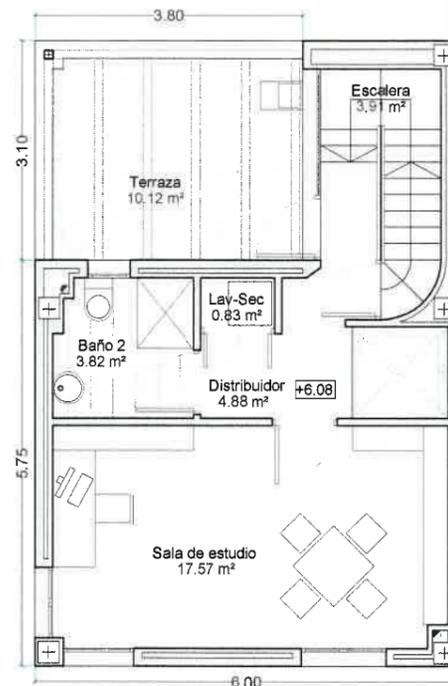
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



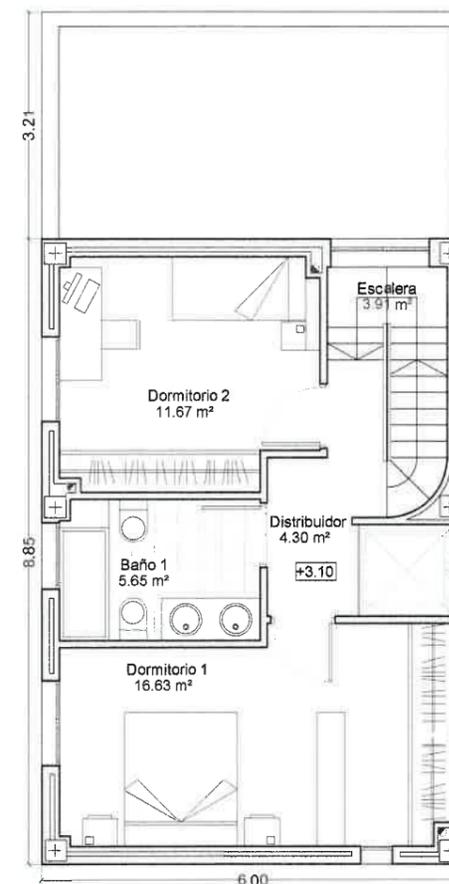
P. CUBIERTAS



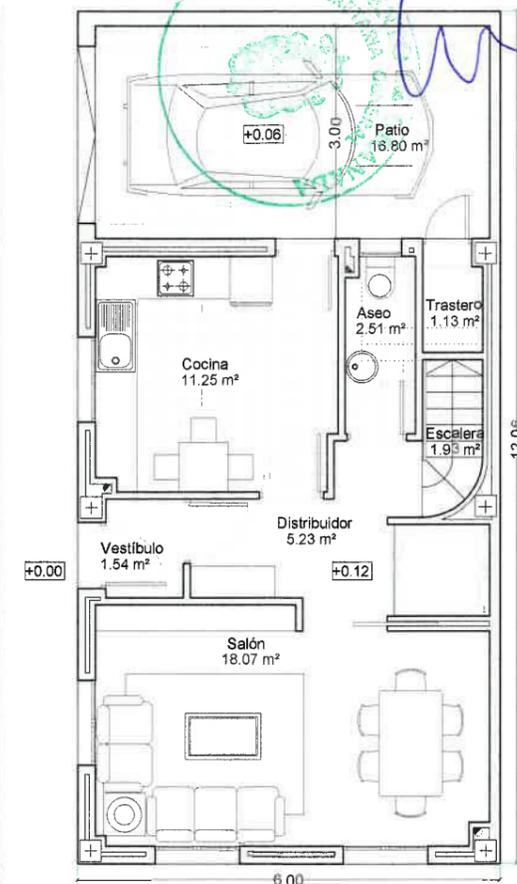
P. CASTILLETE
Sc = 12.66 m²
Su = 6.32 m²



P. SEGUNDA
Sc = 39.57 m²
Su = 31.01 m²

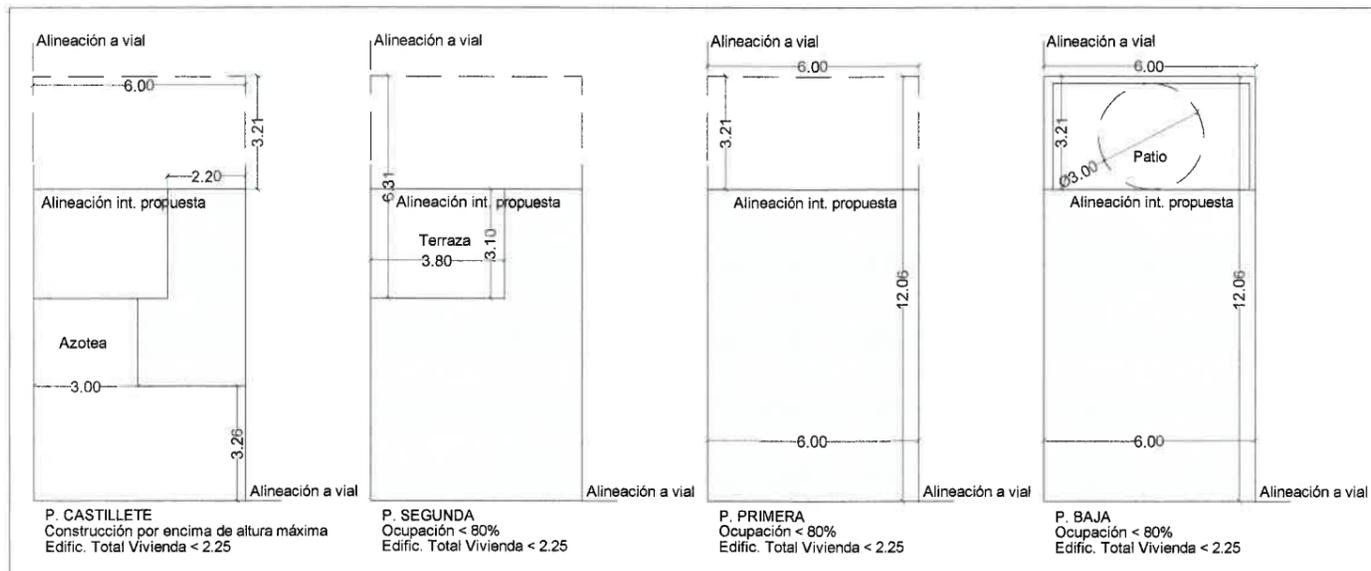


P. PRIMERA
Sc = 51.35 m²
Su = 42.16 m²



P. BAJA
Sc = 55.58 m²
Su = 41.66 m²

ESQUEMAS DE ALINEACIONES PROPUESTAS



P. CASTILLETE
Construcción por encima de altura máxima
Edific. Total Vivienda < 2.25

P. SEGUNDA
Ocupación < 80%
Edific. Total Vivienda < 2.25

P. PRIMERA
Ocupación < 80%
Edific. Total Vivienda < 2.25

P. BAJA
Ocupación < 80%
Edific. Total Vivienda < 2.25

CUADRO SUPERFICIES			
PLANTA	SUP. UTIL	SUP. CONSTRUIDA	OCUPACION
Baja	41.66 m ²	55.58 m ²	76.78%
Primera	42.16 m ²	51.35 m ²	70.96%
Segunda	31.01 m ²	39.57 m ²	54.68%
Castillete	6.32 m ²	12.66 m ²	17.50%
TOTAL	121.15 m ²	158.78 m ²	EDIFICABILIDAD
PARCELA	72.36 m ²		2.19 < 2.25

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

21 MAR. 2014

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
FEBRERO 2014

ESTUDIO de DETALLE para la ORDENACIÓN de VOLÚMENES y ALINEACIONES

Proyectistas
Lourdes Calle Cordón
Arquitecta Col. COAG. N°4705
Carlos M. Pérez y Pérez de Baños
Arquitecto Col. COAS. N°4022

C/ GARCÍA VILLATORO, 6 . GRANADA

PROMOTORES
Mª del CARMEN BLANCA GALLEG0 DNI: 44.291.036-M
JOSÉ FRANCISCO MARTÍN SÁEZ DNI: 24.235.484-Q

PROPUESTA: Plantas y Esquemas de Alineaciones

ESCALAS 1:100 / 1:200

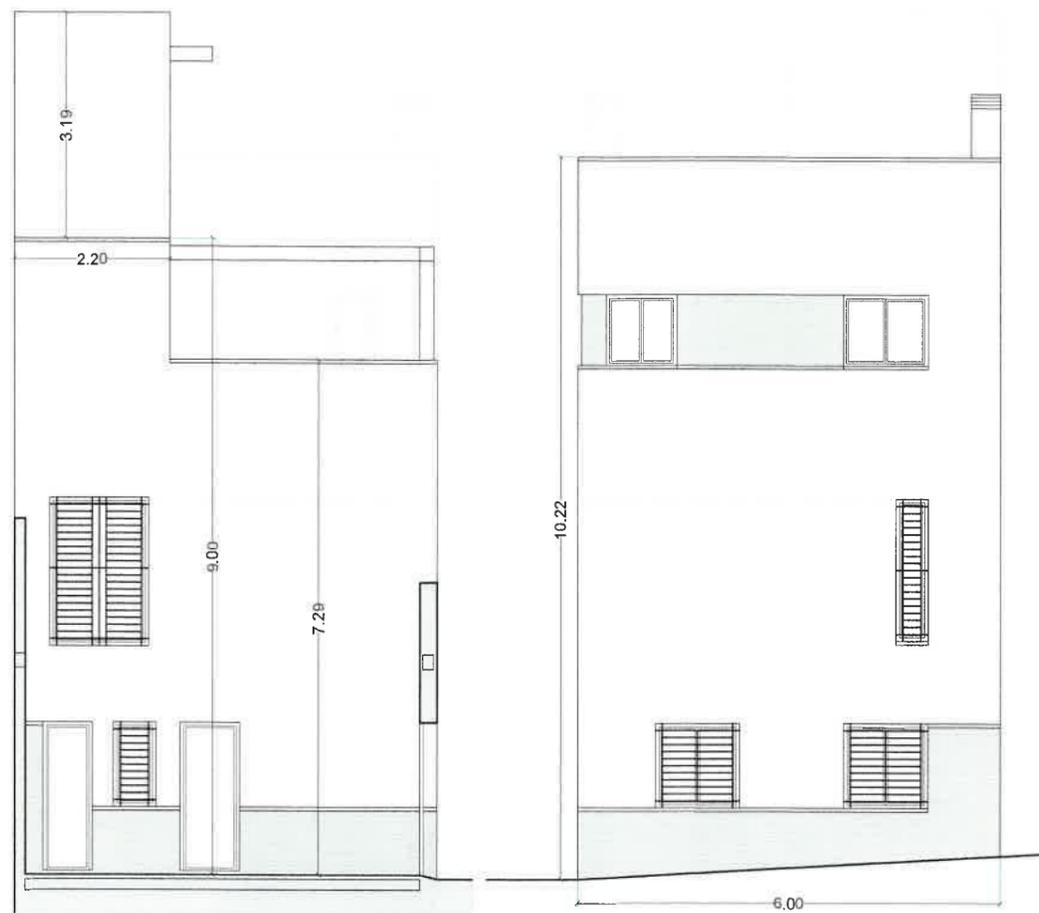
3

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

30 MAY 2014

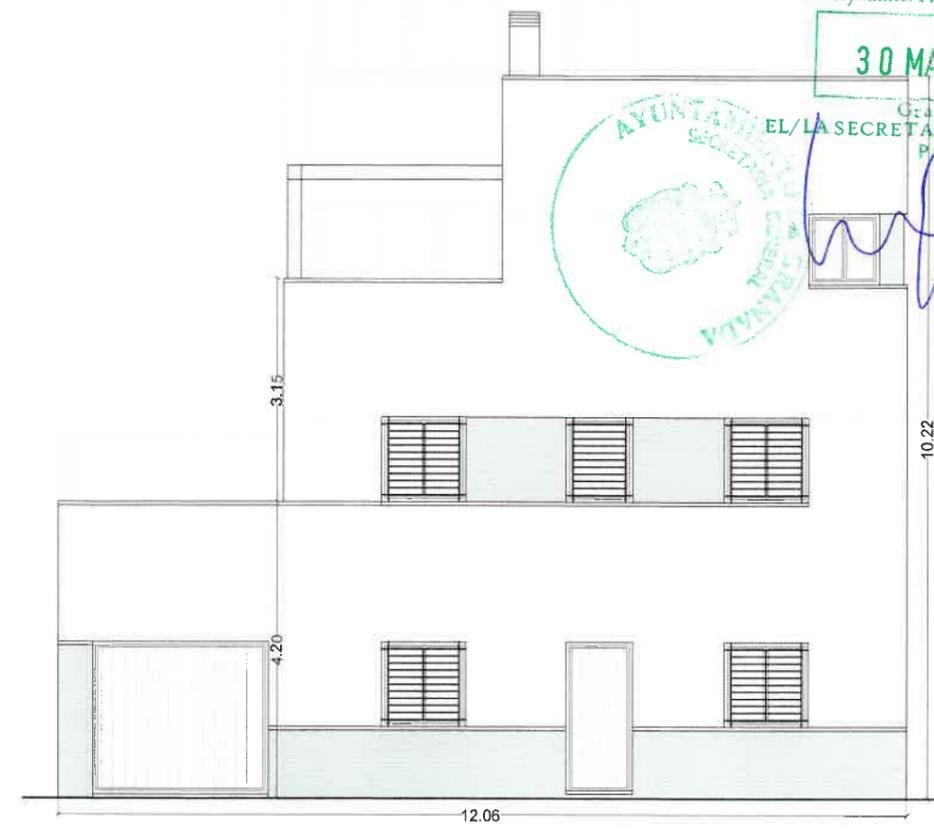


Granada EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.

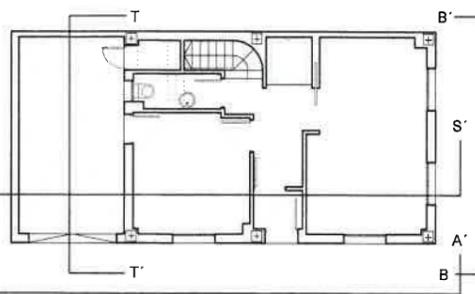
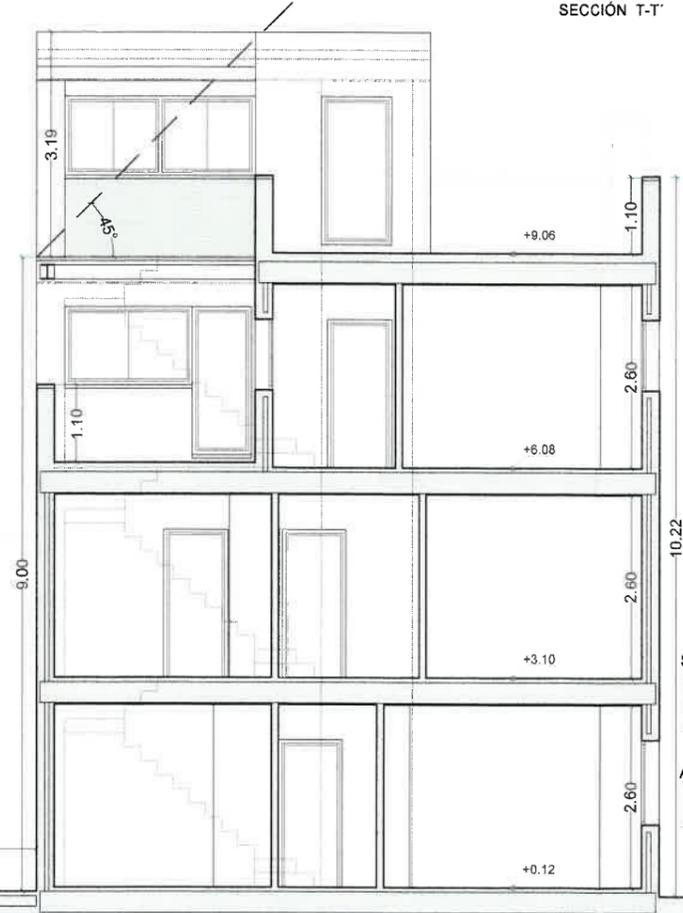


SECCIÓN T-T'

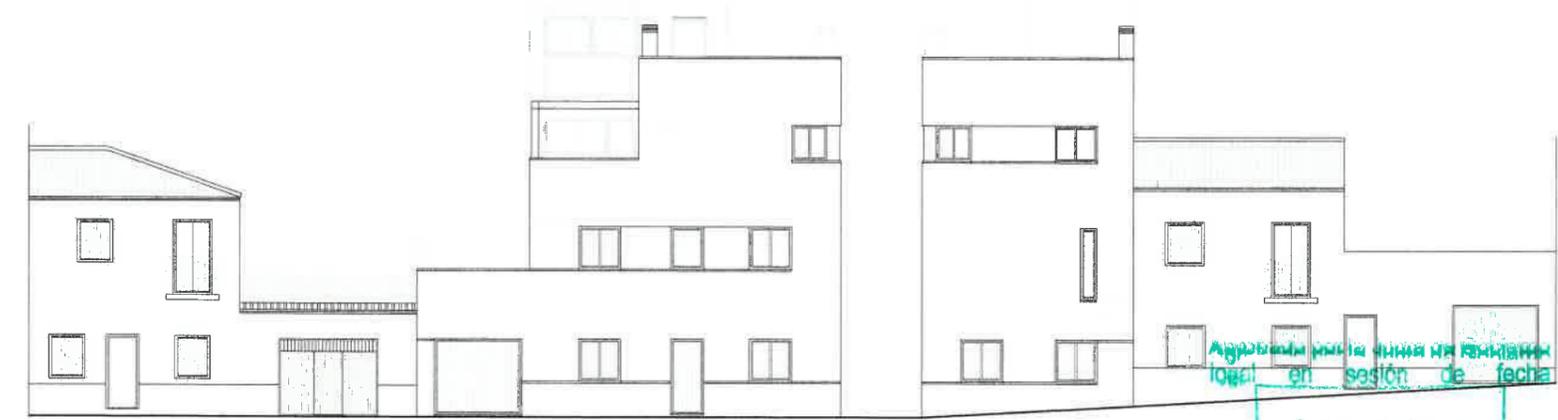
ALZADO B-B'



ALZADO A-A'



SECCIÓN S-S'



c/ García Villatoro

ALZADOS COMPUESTOS CON COLINDANTES e 1:200

c/ Jiménez Garrido

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

21 MAR 2014

Granada EL/LA SECRETARIO/A GENERAL FEBRERO 2014

Signature and number 4

ESTUDIO de DETALLE para la ORDENACIÓN de VOLÚMENES y ALINEACIONES

Proyectistas
Lourdes Calle Cordón
Arquitecta Col. COAG. N°4705
Carlos M. Pérez y Pérez de Baños
Arquitecto Col. COAS. N°4022

C/ GARCÍA VILLATORO, 6 . GRANADA
PROMOTORES
Mª del CARMEN BLANCA GALLEGO DNI: 44.291.036-M
JOSÉ FRANCISCO MARTÍN SÁEZ DNI: 24.235.484-Q

PROPUESTA: Alzados y Secciones

ESCALA 1:100

III. RESUMEN EJECUTIVO

Según el artículo 19.3 de la L.O.U.A. *“Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1”.*

A) OBJETIVOS Y FINALIDADES.

La parcela objeto de este documento se ubica en la esquina de una manzana, entre la calle García Villatoro, en la que tiene su acceso la vivienda unifamiliar existente, y la calle Jiménez Garrido.

La serie de deficiencias funcionales y de habitabilidad que presenta la citada vivienda, motiva el interés de los propietarios, promotores de este encargo, por la demolición de dicha edificación y posterior ejecución de nueva vivienda.

El objeto de este Estudio de Detalle es pues la ordenación de los volúmenes y alineaciones de la futura edificación en la parcela, de forma que se posibilite la construcción de una vivienda unifamiliar de tres plantas de altura, como permite la normativa del vigente P.G.O.U. de Granada.

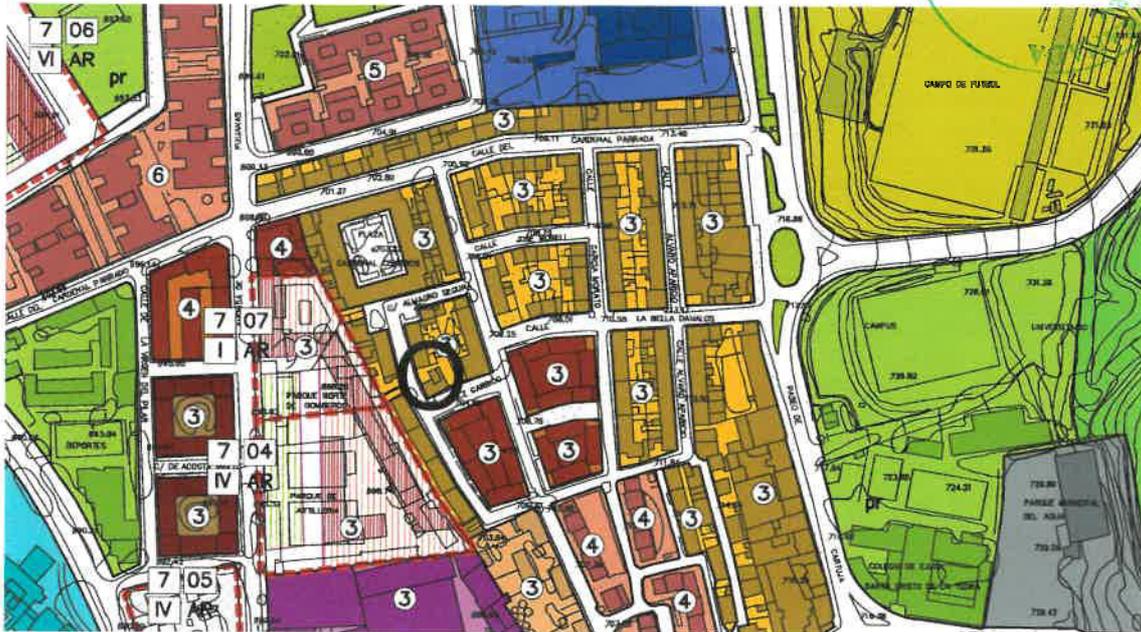
Este Estudio de Detalle se redacta a instancias de D^a María del Carmen Blanca Gallego, con D.N.I. 44.291.036-M y D. José Francisco Martín Sáez, con D.N.I. 24.235.484-Q, ambos con domicilio en calle García Villatoro, nº 6 de Granada.

B) DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

Se adjunta a continuación plano de situación de la parcela objeto de este E.D., así como parcela catastral para su perfecta identificación.

En página siguiente se aporta fotografía de estado actual y fotomontaje con la propuesta.

Situación_P.G.O.U. Granada



Parcela catastral 6663409VG4166D0001IX





Fotografía de estado actual



Fotomontaje de la propuesta

C) AMBITO DE SUSPENSIÓN.

El ámbito en el que, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la L.O.U.A., se suspenden las licencias urbanísticas, hasta que no se apruebe el presente Estudio Detalle, se circunscribe a la parcela objeto del mismo, sita en la calle García Villatoro, nº 6 de Granada.

Granada, febrero de 2.014

Fdo.: Los arquitectos

Lourdes Calle Cordón. Colegiada nº 4.705 C.O.A.G.
Carlos Manuel Pérez y Pérez de Baños. Colegiado nº 4.022 C.O.A.S.