



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

29 DIC. 2005

Granada

LA VICESECRETARÍA GENERAL

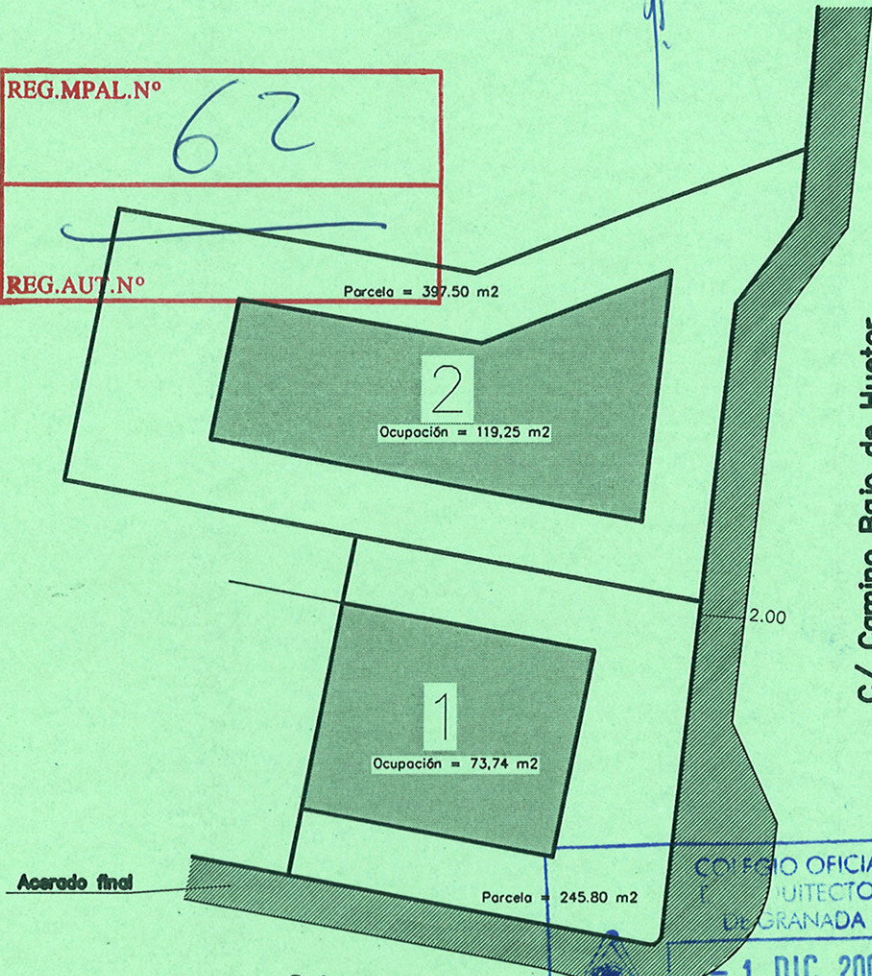
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

31 MAR. 2006

Granada EL SECRETARIO GENERAL P.D.

REG.MPAL.Nº 62

REG.AUT.Nº



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

1 DIC. 2005

VISADO

A LOS EFECTOS LEGISLATIVOS

El visado de este documento se acompaña de... al curso de la última página de la memoria.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA COMPRA DE SUELO SOBRENTE DE VIAL PUBLICO, MODIFICACION DE ALINEACIONES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN DOS PARCELAS SITAS EN C/ CAMINO BAJO DE HUETOR; GRANADA.

Noviembre 2005.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Promotor: Alberto López León
 Francisco Gilabert Hornos.
 Arquitecta: Mª. Valentina García Villena.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Plano en sesión de fecha 31 MAR. 2006
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
ALCALDIA SECRETARIA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
Actas



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA COMPRA DE SUELO SOBRENTE DE VIAL PUBLICO, MODIFICACION DE ALINEACION Y ORDENACION DE VOLUMENES EN DOS PARCELAS SITAS EN CAMINO BAJO DE HUETOR, DEL TERMINO MUNICIPAL DE GRANADA.

PROMOTORES : D. ALBERTO LOPEZ LEON

y

D. FRANCISCO GILABERT HORNOS

ARQUITECTO: M^a VALENTINA GARCIA VILLENA.

Arquitecto:
M^a Valentina García Villena;

Promotores:
Alberto López León.
Francisco Gilabert Hornos



INDICE:

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- PROMOTOR.

1.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

2.- MEMORIA DE ORDENACION.

2.1- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.2.- NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE.

2.3.- ADECUACION DE LA L.O.U.A.

2.4.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.- MATERIALIZACION DE LA PROPUESTA.

4.- DECRETO 72/92. ACCESIBILIDAD Y BARRERAS ARQUITECTONICAS.

5.- PLANOS.

5.1.- ORDENACION GENERAL.

5.2.- ALINEACIONES.

5.3.- ORDENACION DE VOLUMETRIAS. SECCIONES.

Arquitecto:
M^a Valentina García Villena;

Promotores:
Alberto López León.
Francisco Gilabert Hornos



1. - MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- PROMOTOR

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de D. Francisco Gilabert Hornos y D. Alberto López León con D.N.I. 147-K y 247 K, respectivamente y domiciliados respectivos en (Granada) y en , en calidad de propietarios de dos parcelas situadas en C/ Camino Bajo de Hueter esquina con la C/ Músico José Rodríguez del termino municipal de Granada.

1.2.- DESCRIPCION DE LA PARCELA.

SITUACION:

Se trata de dos parcelas colindantes situadas en el termino municipal de Granada, C/ Camino Bajo de Hueter esquina con la C/ Músico José Rodríguez.

PARCELA nº 1.- Parcela de forma irregular con una superficie de 201,20 m², esta en esquina y se encuentra entre la C/ Músico José Rodríguez y C/ Camino Bajo de Hueter; siendo propietario D. Francisco Gilabert Hornos.

PARCELA nº 2.- Parcela de forma irregular con una superficie de 324,70 m², esta colindante con la reseñada anteriormente y tiene su único acceso por la C/ Camino Bajo de Hueter; siendo propietario D. Alberto López León.

Su situación exacta queda grafiada en el plano de situación.

FORMA:

Las dos parcelas tienen formas irregulares como así se recoge en la documentación gráfica.

TOPOGRAFIA:

Las parcelas son prácticamente planas, no habiendo desnivel apreciable con la rasante de la acera.

Arquitecto:
M^a Valentina García Villena;

Promotores: 3
Alberto López León.
Francisco Gilabert Hornos

31 MAR 2006

Granada
SECRETARÍA GENERAL
P.L.



SUPERFICIE:

PARCELA nº 1.- Parcela con una superficie de 201,20 m².

PARCELA nº 2.- Parcela con una superficie de 324,70 m².

ORIENTACION:

La orientación de la misma en su sentido longitudinal que es el mas largo es de Sur a Norte.

SERVIDUMBRES:

No se observan ninguna servidumbre.

2. - MEMORIA DE ORDENACION.

2.1.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Los objetivos de este Estudio de Detalle se posibilitan a través de la Ordenación de Volúmenes y el establecimiento de Alineaciones y Rasantes en las parcelas anteriormente reseñadas sitas en C/ Camino Bajo de Hueter.

Para poder realizar la alineación marcada por el P.G.O.U. de Granada, nos encontramos: A) con el problema de tener que comprar una franja de terreno existente entre las fachadas de las dos parcelas y la Calle Camino Bajo de Hueter; siendo esta franja un sobrante de vial Pública; así mismo también imposibilita la realización de la alineación marcada en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, B) la existencia de una parada de autobús en el frente de ambas parcelas, la cual modifica el trazado de la alineación marcada.

Realizado un levantamiento de la zona a estudiar:

- 1º.- Las dos parcelas,
- 2º.- La franja de sobrante de vial Publico y
- 3º.- La acera existente.

Con este Estudio de Detalle, se va a realizar la adquisición para ambas parcelas de la parte de la franja de sobrante de vial Público existente en su frente, así como el nuevo trazado de

Arquitecto:
M^a Valentina García Villena;

Promotores:
Alberto López León.
Francisco Gilabert Hornos

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

31 MAR. 2006

EL SECRETARIO GENERAL



acerado de 2,00 m de anchura (siguiendo el trazado marcado por la parada del autobús), tal y como se observa en el Plano Adjunto, obtenemos los siguientes datos:

PARCELA SUPERFICIE INICIAL FRANJA DE VIAL SOBRENTE SUPERFICIE RESULTANTE.

1	201,20 M ²	44,60 M ²	245,80 M ²
2	324,70 M ²	72,80 M ²	397,50 M ²

Es por ello y teniendo en cuenta el uso que se le asignan y las necesidades expuestas por los Promotores y siempre cumpliendo todas las ordenanzas, vamos a realizar este ESTUDIO DE DETALLE PARA LA COMPRA DE SUELO SOBRENTE DE VIAL PUBLICO, MODIFICACION DE ALINEACION Y ORDENACION DE VOLUMENES EN DOS PARCELAS SITAS.

Para la concreción de los objetivos previstos en el Planeamiento, se han considerado los siguientes parámetros de Ordenación:

2.2.- NORMATIVA URBANISTICAS APLICABLE.

La Normativa actualmente en vigor y aplicable a estas parcelas es el Plan General de Ordenación Urbana de Granada y por supuesto la Ley 7/25002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 15, con respecto a los Estudios de Detalle.

2.3.- ADECUACION DE LA L.O.U.A.

La Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 15, con respecto a los Estudios de Detalle, prevé:

ARTICULO 15. ESTUDIOS DE DETALLE.

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 por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación ó Planes Especiales, la ordenación de los

Arquitecto:
M^a Valentina García Villena;

Promotores: 5
Alberto López León.
Francisco Gilabert Hornos

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
31 MAR. 2006
Granada
SECRETARÍA GENERAL
P.D.



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.*

Este documento como consecuencia de la previsión establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, que se sirve de base, se acoge a los apartados del artículo anterior siguientes:

1.-Fija alineaciones interiores y en su caso reajusta las mismas, al estar previamente como esquema, establecidas por el planeamiento superior.

2.-Ordena volumetría máxima.

En ningún caso este documento:

- 1.- Modifica el uso urbanístico de la manzana.
- 2.- Suprime suelo dotacional público, ya que no existe en la misma.
- 3.- Altera condiciones de ordenación de terrenos colindantes.

Es por ello que se justifica plenamente su redacción y ordenación ya expuestas anteriormente.

En cuanto al Plan General de Ordenación Urbana de Granada, encontramos que el mismo a tal efecto dice lo siguiente en cuanto a la posibilidad de redacción de Estudios de Detalle, que podrán redactarse con alguno o varios de los siguientes objetivos:

1.- *Establecer, alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano.*

Arquitecto:
M^a Valentina García Villena;

Promotores:
Alberto López León.
Francisco Gilabert Hornos



2.- *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 incrementar las edificabilidades.*

3.- *Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario anterior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.*

Se puede corroborar la práctica similitud con los aspectos establecidos por la legislación autonómica a tal respecto, entendiéndose por tanto que este documento cumple con las limitaciones previstas tanto por el Planeamiento General (P.G.O.U.) que le da cobertura.

2.4.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

La Ficha de Condiciones Urbanísticas del Plan General Ordenación Urbana de Granada para las parcelas del presente Estudio de Detalle:

Calificación del Suelo:	Residencial Unifamiliar Aislada
Superficie del Solar:	Catastral existente.
Edificabilidad Máxima:	0,90 m ² /m ² .
Número máximo de plantas:	3
Altura Máxima:	11,20 m.
Retranqueos Fachada:	3 m.
Otros retranqueos:	3 m. Permitted Adosado mediante acuerdo Notarial con el vecino.
Ocupación P. Baja:	30%
Ocupación otras Plantas:	30%
Semisótano altura máxima sobre rasante:	1,30 m.

Arquitecto:
M^a Valentina García Villena;

Promotores:
Alberto López León.
Francisco Gilabert Hornos

31 MAR. 2006
Granada
SECRETARÍA GENERAL
P.D.



CUADRO DE SUPERFICIES PERMITIDAS Y RESULTANTES:

PARCELA N° 1:

ORIGINAL VIAL SOBRANTE RESULTANTE

Calificación del Suelo:	Residencial Unifamiliar Aislada		
Superficie del Solar:	201,20 M ²	44,60 M ²	245,80 M ²
Edificabilidad Máxima:	0,90 m ² /m ² .	0,00 m ² /m ²	0,90 m ² /m ²
	$201,20 \times 0,90 = 181,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$		$201,20 \times 0,90 = 181,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Número máximo de plantas:	3		3
Altura Máxima:	11,20 m.		11,20 m.
Retranqueos Fachada:	3 m.		3 m.
Otros retranqueos:	3m. Permitted Adosado	3m. Permitted Adosado	
	mediante acuerdo Notarial con el vecino.		
Ocupación P. Baja:	30%		30%
	$201,20 \text{ m}^2 \times 0,30 = 60,326 \text{ m}^2$		$245,80 \text{ m}^2 \times 0,30 = 73,74 \text{ m}^2$
Ocupación otras Plantas:	30%		30%
Semisótano altura máxima sobre rasante:	1,30 m.		1,30 m.

Arquitecto:
M^a Valentina García Villena;

Promotores:
Alberto López León.
Francisco Gilabert Hornos

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

31 MAR. 2008

Granada
SECRETARÍA GENERAL
P.D.

PARCELA Nº 2:



ORIGINAL

VIAL/SOBRANTE



RESULTANTE

Calificación del Suelo:	Residencial Unifamiliar Aislada		
Superficie del Solar:	324,70 M ²	72,80 M ²	397,50 M ²
Edificabilidad Máxima:	0,90 m ² /m ²	0,00 m ² /m ²	0,90 m ² /m ²
	$324,70 \times 0,90 = 292,23 \text{ m}^2/\text{m}^2$		$324,70 \times 0,90 = 292,23 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Número máximo de plantas:	3		3
Altura Máxima:	11,20 m.		11,20 m.
Retranqueos Fachada:	3 m.		3 m.
Otros retranqueos:	3m.		3m.
Ocupación P. Baja:	30%		30%
	$324,70 \text{ m}^2 \times 0,30 = 97,41 \text{ m}^2$		$397,50 \text{ m}^2 \times 0,30 = 119,25 \text{ m}^2$
Ocupación otras Plantas:	30%		30%
Semisótano altura máxima sobre rasante:	1,30 m.		1,30 m.

De la observación del cuadro comparativo se desprende que no se supera la volumétrica máxima total de cada parcela original, dada por la ficha particular del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

Y al ser sobrante de vial público, no tiene aprovechamiento urbanístico, pero si se tiene en cuenta, la parcela resultante, a la hora de hacer el cálculo de la ocupación de la misma, como a si se especifica en el cuadro anterior.

Así mismo serán de aplicación los demás aspectos derivados de dicha Ordenanza en la presentación de proyectos de edificación. **La ordenanza de aplicación en ningún caso queda distinta a la existente en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, justificándose por tanto los extremos contemplados en el art. 65.2, .3, .4, .5 y .6 del Reglamento de**

Arquitecto:
M^a Valentina García Villena;

Promotores:
Alberto López León.
Francisco Gilabert Hornos

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
31 MAR. 2006
Consejo
SECRETARIO GENERAL
P.D.



Planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo, no presuponiendo en ningún caso este documento transgresión alguna de ninguno de sus aspectos.

No obstante, en la documentación gráfica adjunta se aportan planos de integración de la volumetría propuesta en su entorno a escala adecuada, tanto en sección y planta (Art. 66.3 del Reglamento de Planeamiento).

Por último, y conforme a lo establecido en el Art. 66.2 del reglamento de Planeamiento, se ha adjuntado el cuadro comparativo anterior con la edificabilidad resultante de la volumetría propuesta.

3.- MATERIALIZACION DE LA PROPUESTA.

Solo se producirá a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y siempre mediante la correspondiente solicitud de obras con Proyecto Técnico que contenga las directrices definidas por este documento.

4.- DECRETO 72/92. ACCESIBILIDAD Y BARRERAS ARQUITECTONICAS.

El Proyecto Técnico que desarrolle las determinaciones de este estudio de Detalle, habrá de cumplir las determinaciones en relación con la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas que establece el Decreto.

Granada, Noviembre de 2005
EL ARQUITECTO



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 1 DIC. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado de este documento se accionará adherido al dorso de la hoja principal de la memoria.

Fdo: Mª Valentina García Villena
Colegiado N° 2.616

Arquitecto:
Mª Valentina García Villena;

Promotores:
Alberto López León.
Francisco Gilabert Hornos

ORDENACION GENERAL.

ESTADO DEFINITIVO



Escala 1:200

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

31 MAR 2006

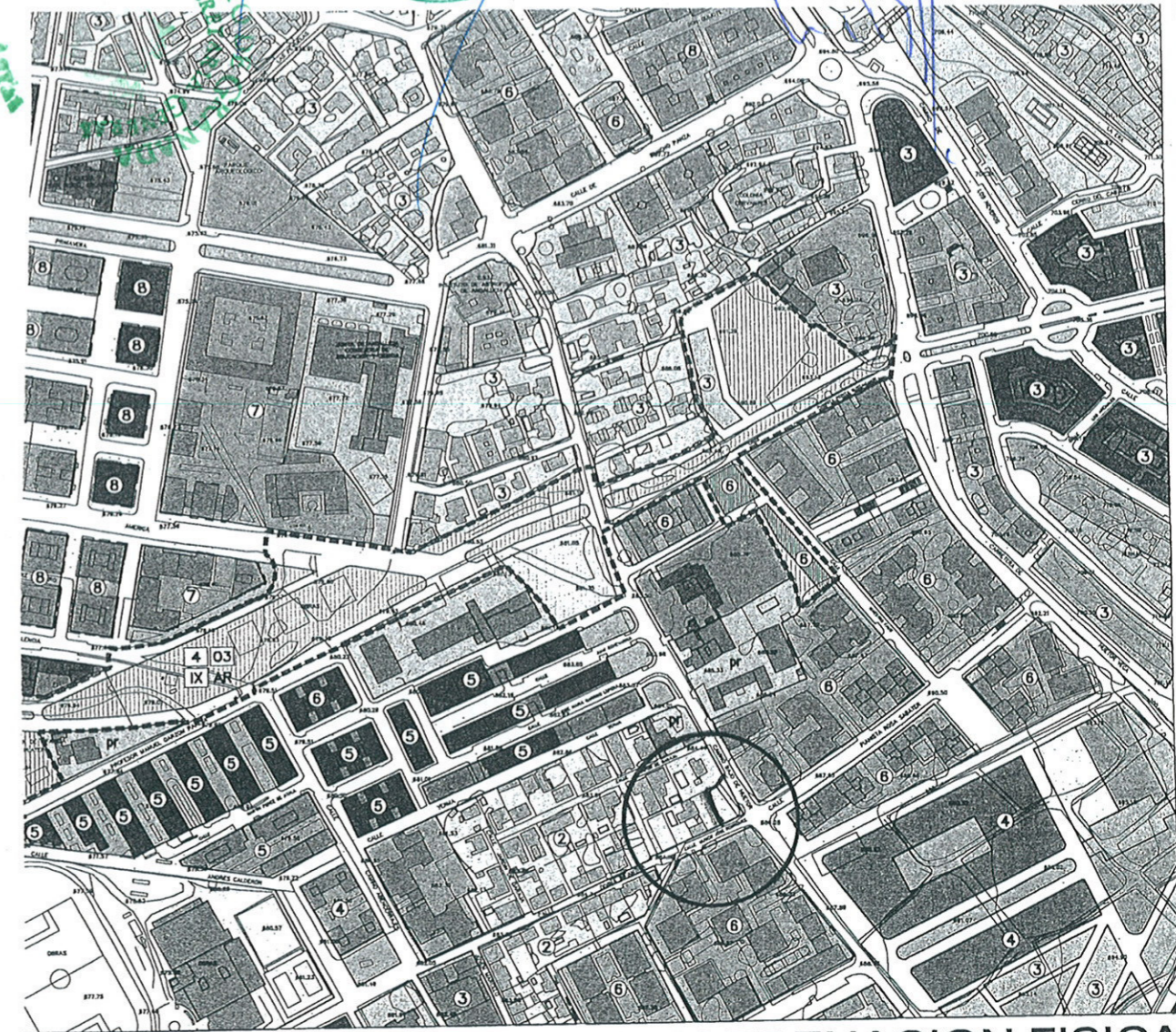
SECRETARÍA GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

29 DIC. 2005

Granada
EL LA VICESECRETARÍA GENERAL

SITUACION



CALIFICACION Y ORDENACION FISICA

ESCALA 1 : 5.000

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA COMPRA DE SUELO SOBRENTE DE VIAL PUBLICO, MODIFICACION DE ALINEACIONES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN DOS PARCELAS SITAS EN C/ CAMINO BAJO DE HUETOR; GRANADA.

VISADO
El visado del presente documento se acompaña de informe, sellado al dorso de la última página de la memoria.

ORDENACION GENERAL Y SITUACION 1

Escala IND.

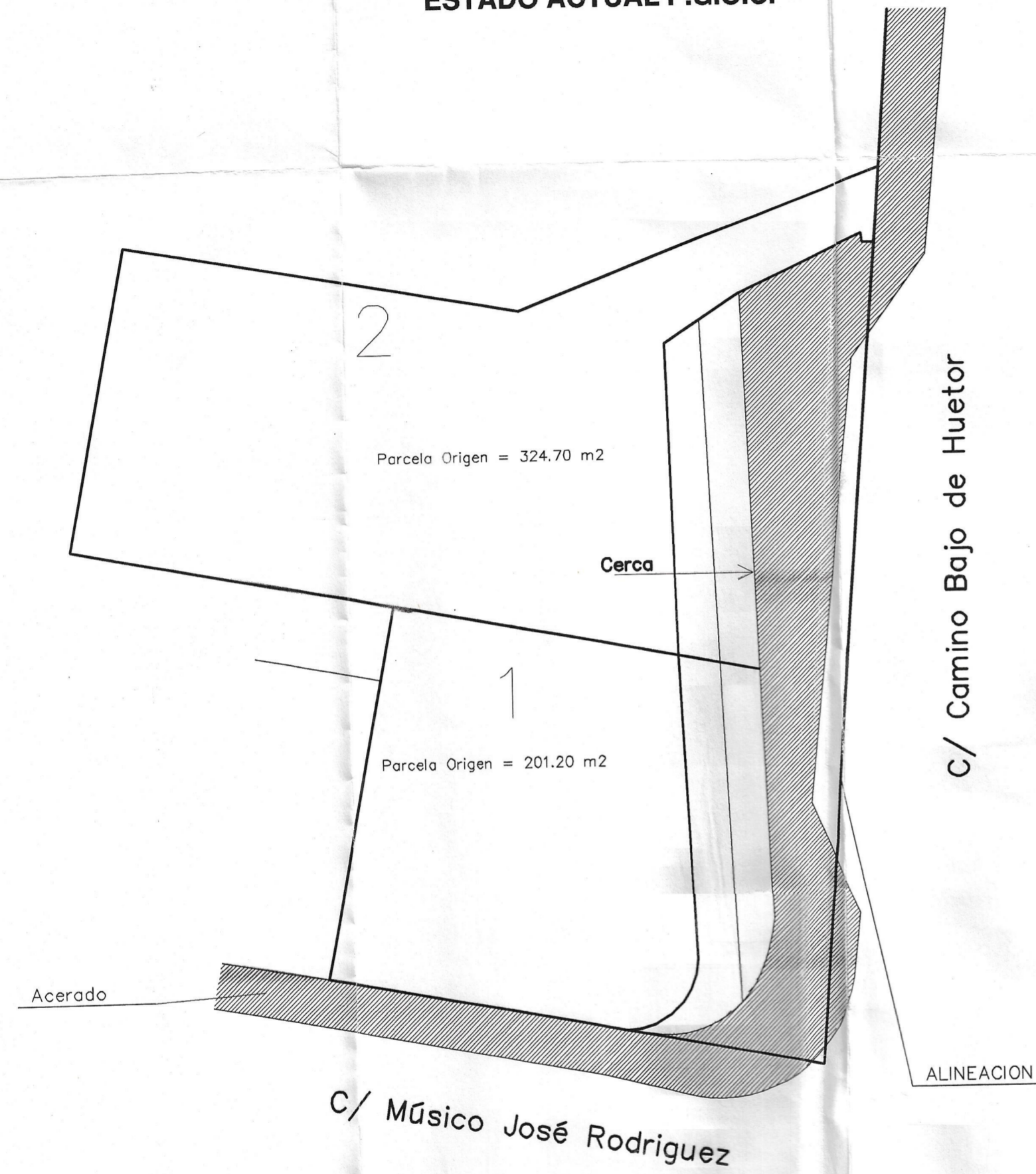
Noviembre 2005.



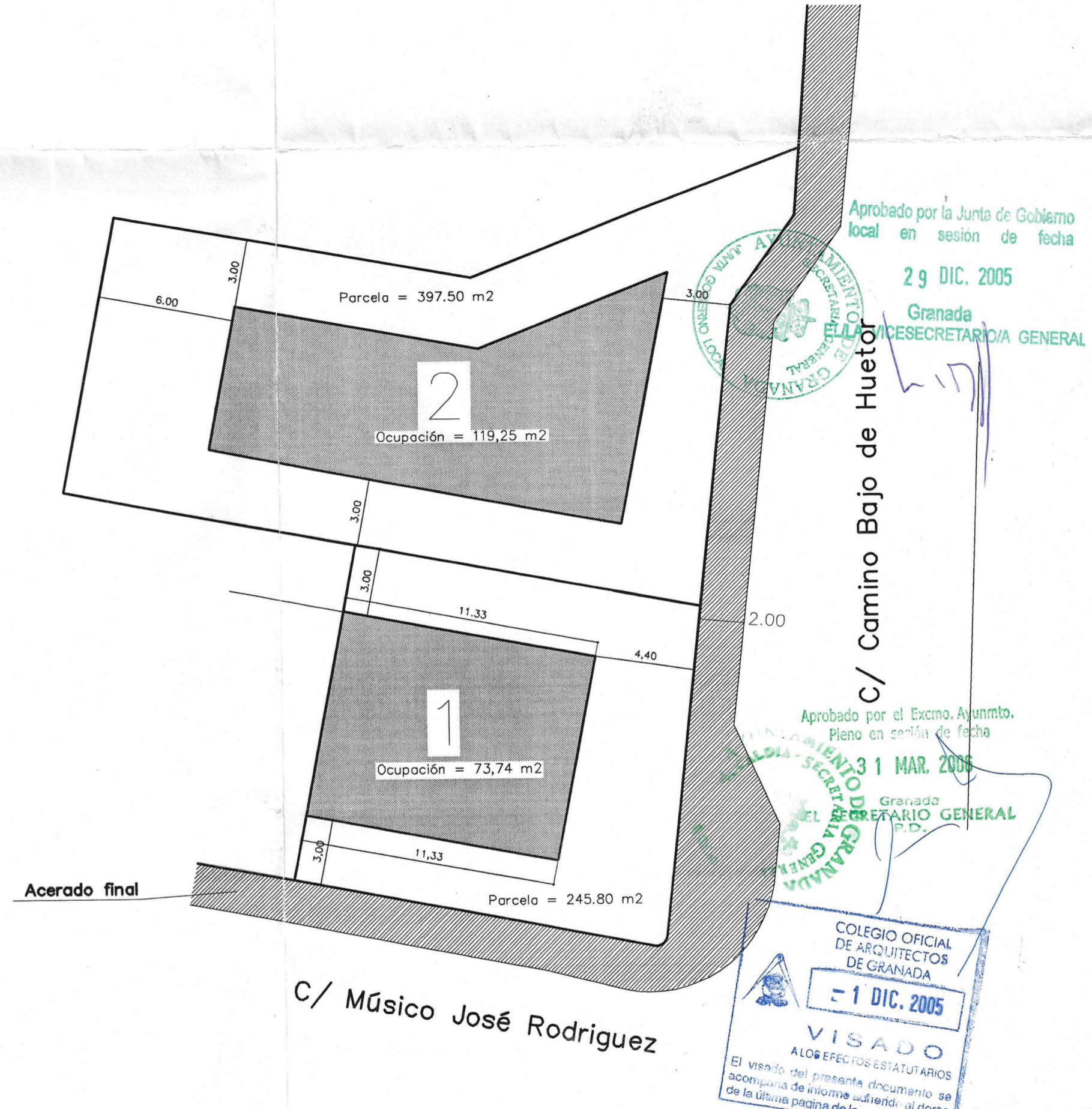
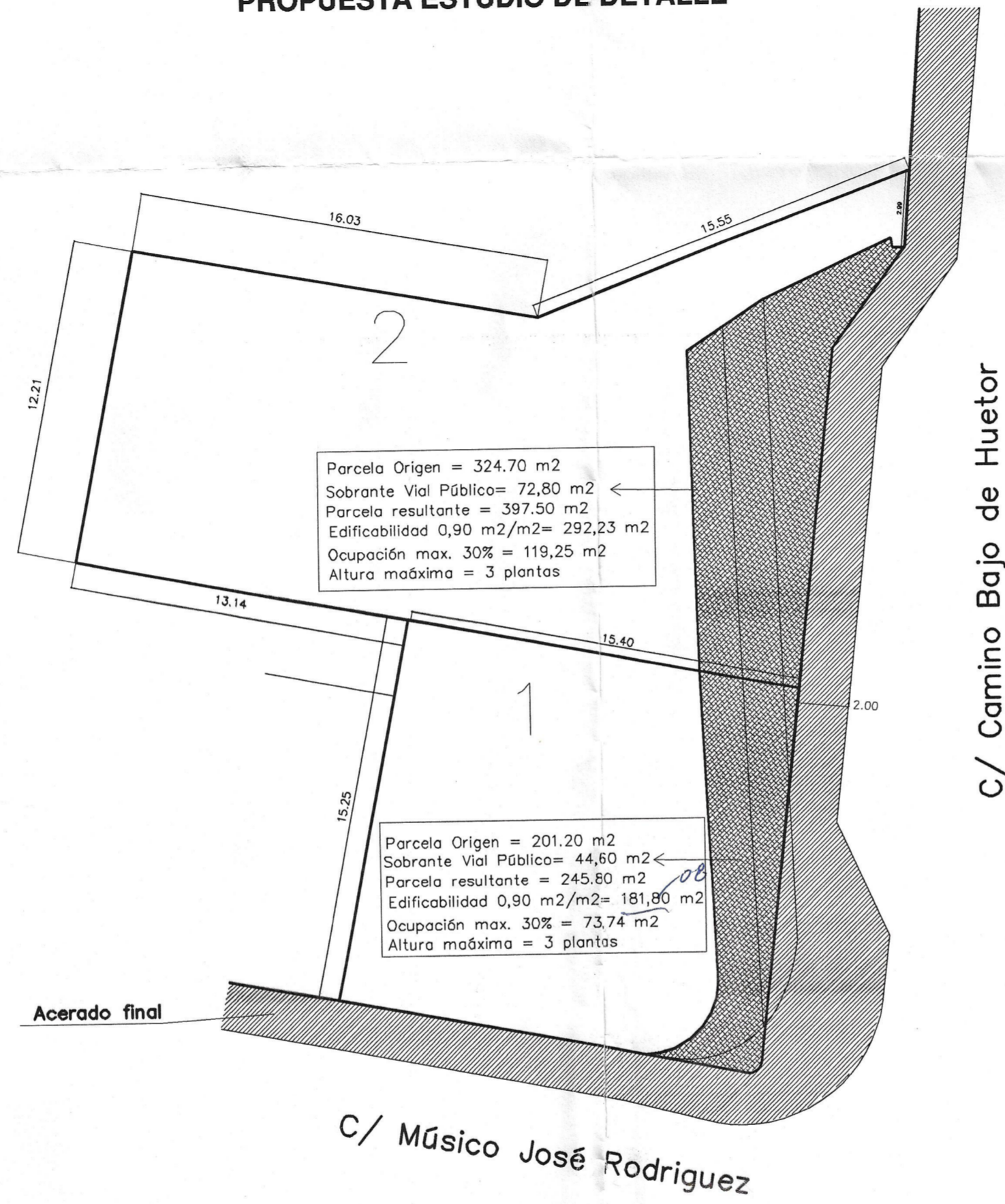
ESTUDIO
DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Promotor: Alberto López León
Francisco Gilabert Hornos.
Arquitecta: M^a. Valentina García Villena.

ESTADO ACTUAL P.G.O.U.



PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA COMPRA DE SUELO SOBRANTE DE VIAL PUBLICO, MODIFICACION DE ALINEACIONES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN DOS PARCELAS SITAS EN C/ CAMINO BAJO DE HUETOR; GRANADA.

ALINEACIONES

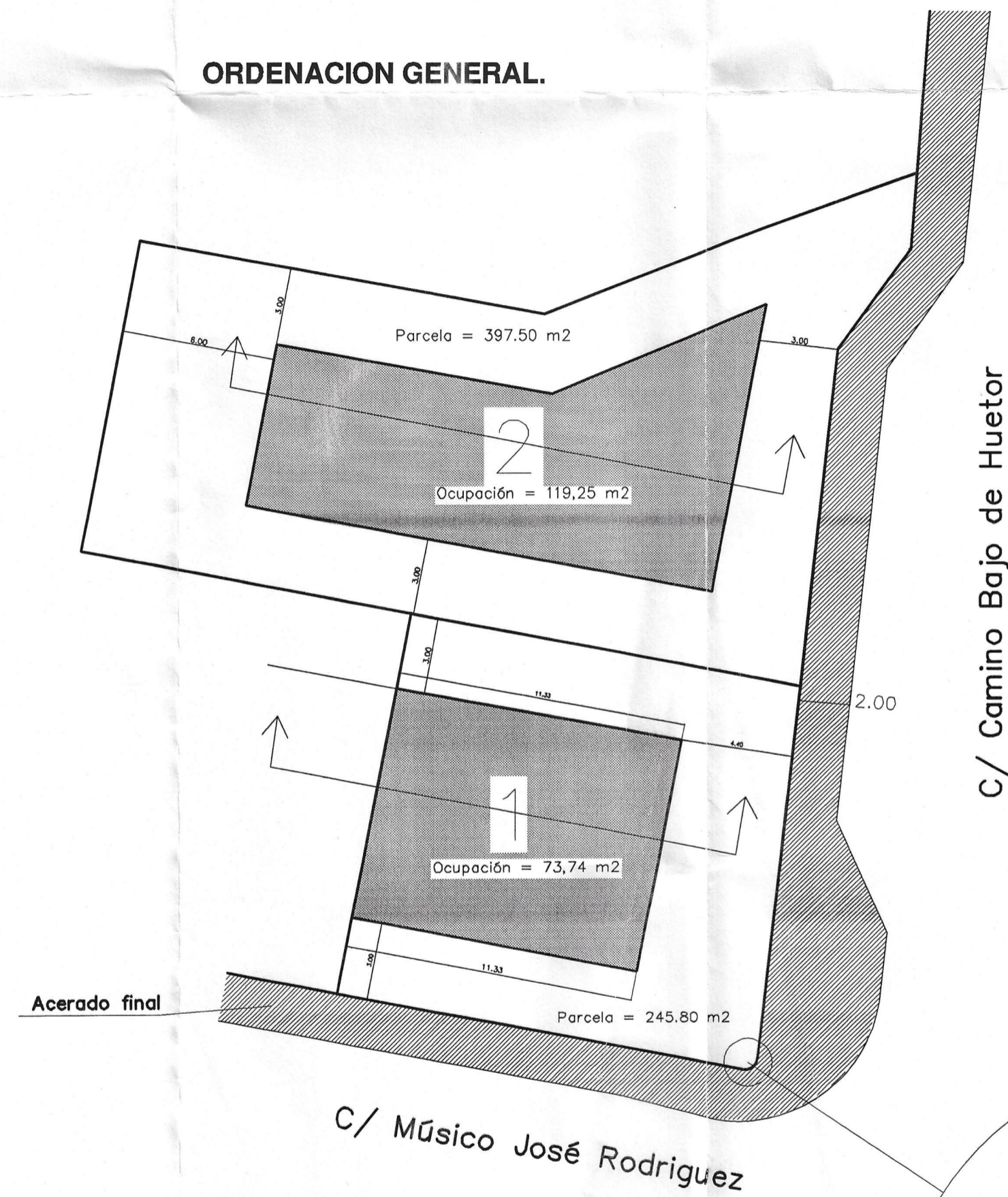
Escala 1. 200

2
Noviembre 2005.



Promotor: Alberto López León
Francisco Gilabert Hornos.
Arquitecta: Mª. Valentina García Villena.

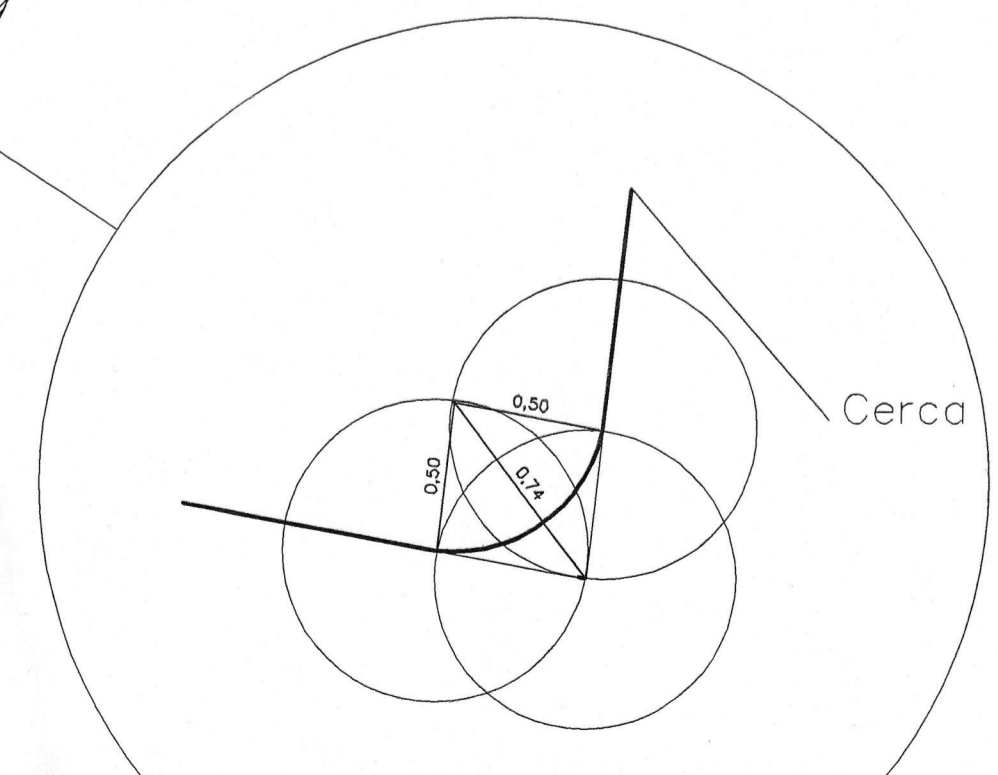
ORDENACION GENERAL.



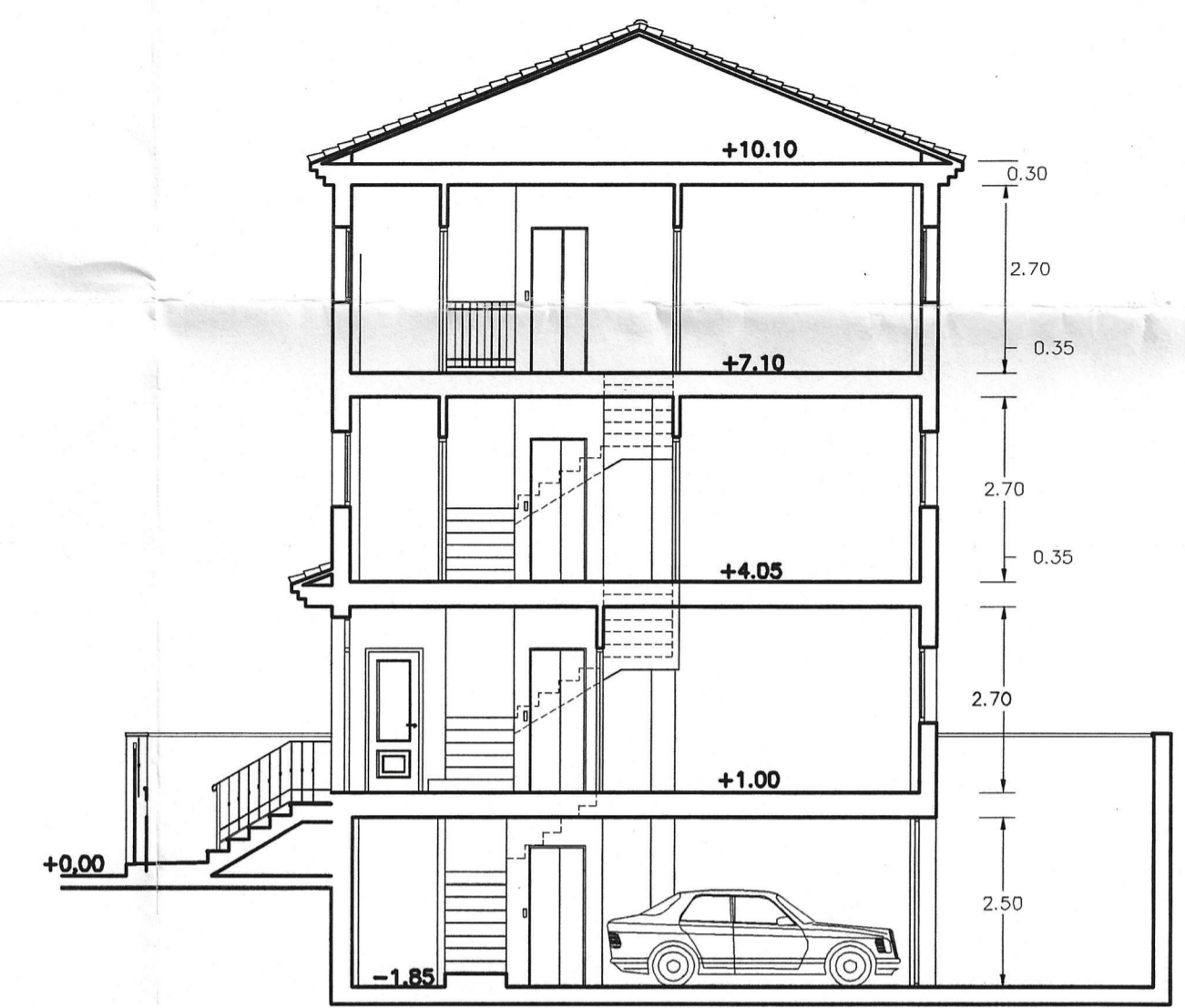
Escala 1:200

C/ Camino Bajo de Huetor

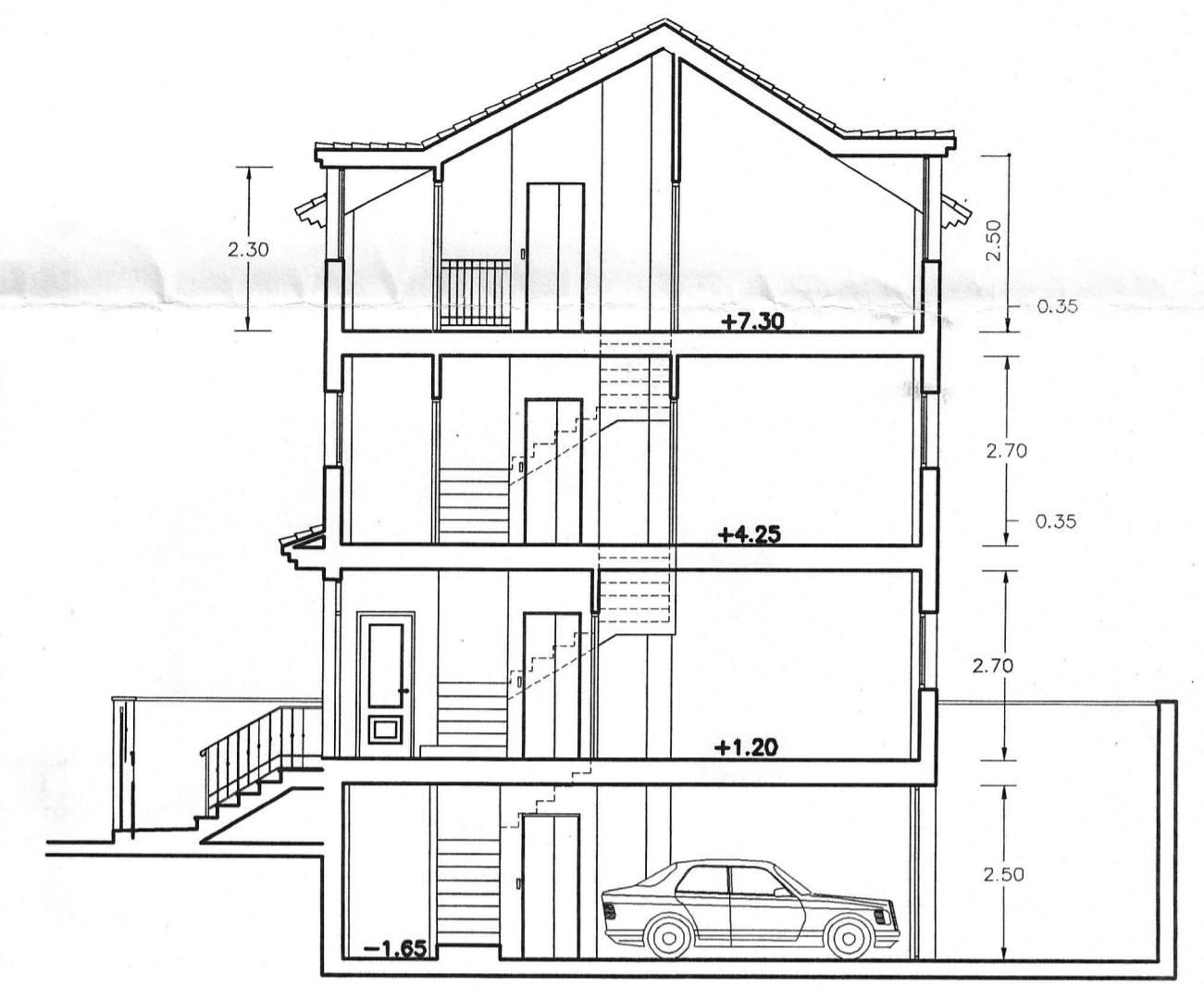
C/ Música José Rodriguez



Detalle esquina cerca



SECCION EDIFICIO PARCELA 2.



SECCION EDIFICIO PARCELA 1.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 31 MAR. 2006

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 29 DIC. 2005

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL SECRETARÍA GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

- 1 DIC. 2005

VISADO A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

El visado del presente documento se acompaña de otros editando a dorso de la última página de la memoria.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA COMPRA DE SUELO SOBRENTE DE VIAL PUBLICO, MODIFICACION DE ALINEACIONES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN DOS PARCELAS SITAS EN C/ CAMINO BAJO DE HUETOR; GRANADA.

ORDENACION VOLUMETRICA. SECCIONES. 3

Escala 1. 200 Noviembre 2005.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Promotor: Alberto López León
Francisco Gilabert Hornos.

Arquitecta: M^a. Valentina García Villena.