

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

24 ABR 2009

# MEMORIA

(modif. nov. 08)

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

## ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA RP-5 DEL PLAN PARCIAL SECTOR E-2 "LA AZULEJERA" DEL PGOU DE GRANADA.



PROMOTOR:

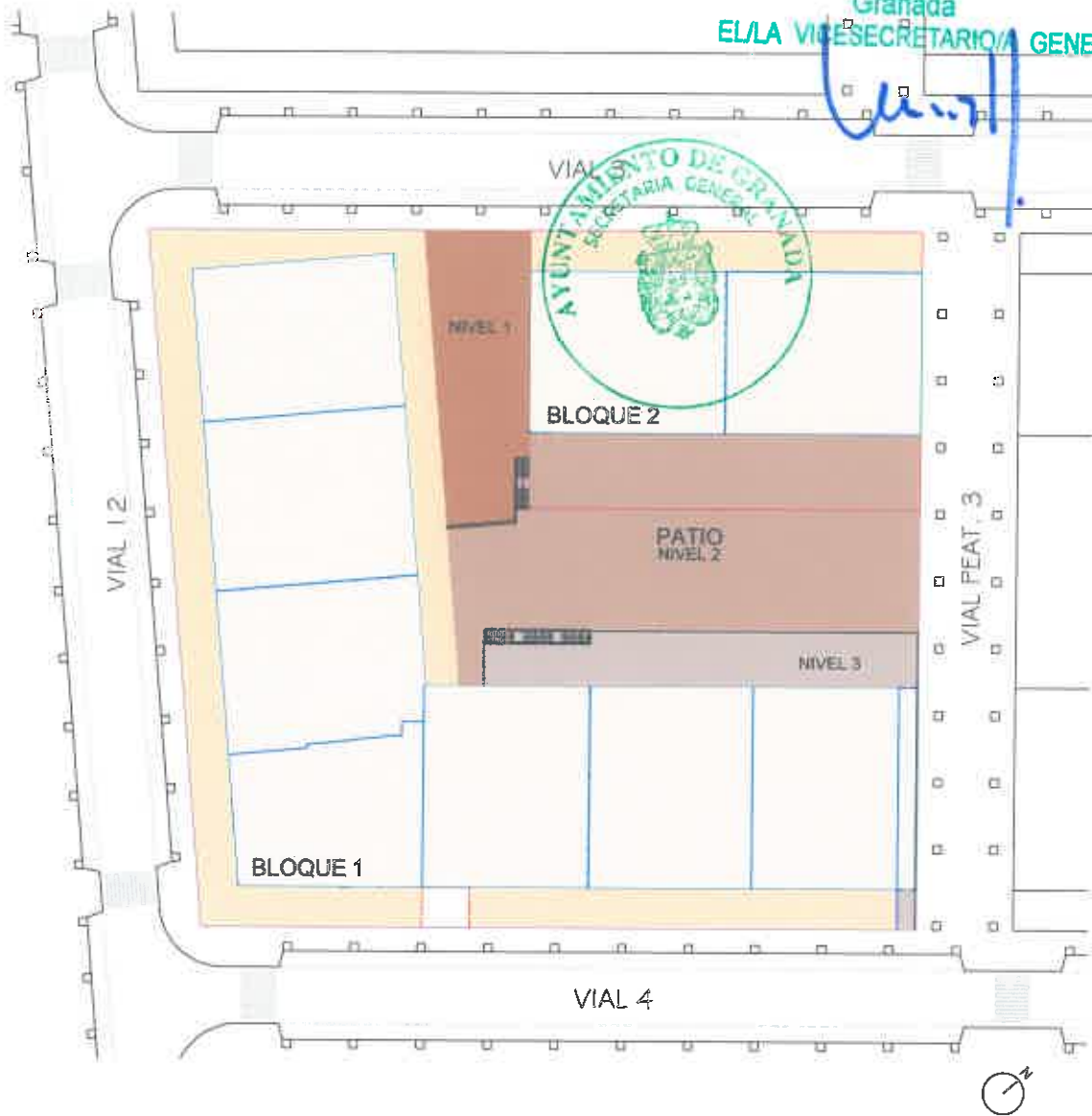
Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A.

**emuvysa**

Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

12 DIC. 2008

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



GIJON ARQUITECTURA SLP

ANGEL L. GIJÓN DIAZ, arquitecto

C/ARABIAL 47. 1ª A1 GRANADA TLF. 958 83 38 30

C/ NARCISO G. CERVERA. OF. Nº 14-16. MOTRIL. TFN. 958 60 09 16. FAX. 958 601669

(Ref. 08-0014287-002-05843)

12/11/08 - Nº 08-0014287

Pág. 1 de 15  
S324 GIJON ARQUITECTURA, SOCIEDAD LIMIT  
002229 ANGEL LUIS GIJON DIAZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
VISADO ESTATUTARIO





## Informe de Visado

EXPEDIENTE N°.....: 08-03038 N° REGISTRO.....08-0012041  
FASE DEL TRABAJO.....: ÚNICO  
OBRA.....ESTUDIO DE DETALLE  
EMPLAZAMIENTO.....: PLAN PARCIAL. SECTOR E-2 "LA AZULEJERA" PARCELA  
MUNICIPIOS.....: GRANADA  
PROMOTOR /ES.....: EMUVYSSA  
ARQUITECTO/S.....:002229 GIJON DIAZ, ANGEL LUIS

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, 22 de SEPTIEMBRE de 2008

22/09/08 - N° 08-0012041  
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 1 de 1

08-0012041-002-02172

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO



**INDICE**

**MEMORIA.-**

1. DATOS DEL ENCARGO.
2. ANTECEDENTES. OBJETO DEL PROYECTO
3. PROPIEDAD DEL SUELO
4. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA. SITUACIÓN Y LINDES.
5. CONDICIONES URBANÍSTICAS.
6. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.
7. JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN:
8. CONCLUSIONES:
9. JUSTIFICACIÓN DE NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

**DOCUMENTACIÓN GRAFICA.-**

1. USOS DEL SUELO, EDIFICABILIDAD Y SITUACIÓN.
2. ALINEACIONES (VUELOS Y RETRANQUEOS).
3. VOLUMETRÍA



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.- DATOS DEL ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle se redacta a petición D<sup>a</sup> Isabel Nieto Pérez con NIF: 24.151.255-C, en representación de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A (EMUVYSSA) con domicilio en Calle Horno de San Matías nº 6 (Granada) y CIF: A-18.207.738D

Los datos del técnico redactor del presente Documento son los siguientes:

Angel L. Gijón Díaz con NIF 23.771.341-J como representante de la Sociedad Gijón Arquitectura SLP con CIF B18748046 con domicilio en C/ Arabial 47, 1º A, Granada Tel. 958 83 38 30 y en C/ Narciso G. Cervera 1 Oficinas 14-16 Motril, Granada. Tel. 958 60 09 16 fax. 958 60 16 69

### 2.- ANTECEDENTES. OBJETO DEL PROYECTO.

El Presente Estudio de Detalle, se redacta en la Parcela residencial plurifamiliar RP-5, del Plan Parcial E-2 "La Azulejera" del PGOU de Granada para ESTABLECER LAS ALINEACIONES DENTRO DE LA PARCELA y LA ADECUACIÓN DE VOLÚMENES en el interior de la misma.

### 3.- PROPIEDAD DEL SUELO.

La totalidad del suelo incluido en el ámbito de la parcela es de propiedad privada, adjudicada a Emuvyssa.

### 4.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA. SITUACIÓN Y LINDES.

La parcela objeto de éste Estudio de Detalle, denominada Parcela Residencial Plurifamiliar RP-5, del Plan Parcial E-2 "La Azulejera" del PGOU de Granada tiene una superficie de 7.953,95 m<sup>2</sup> y contará con todos los servicios mínimos de infraestructuras necesarias, una vez se haya ejecutado el Proyecto de Urbanización.

El solar es de forma trapezoidal, lindando al Noroeste con el vial 3, al sureste con el vial 4, al noreste con vial peatonal 3 y al suroeste con el vial 12; Denominación de los viales según plano 4.1.- del Proyecto de Urbanización del P.P E-2 "La azulejera" del PGOU de Granada.





### 5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.

Según el ya mencionado Plan Parcial aprobado definitivamente:

- Uso Global: Residencial – RP-5.
- Uso Pormenorizado: Residencial Plurifamiliar Manzana Abierta
- Superficie neta: 7.953,95 m<sup>2</sup>,
- Edificabilidad máxima: 19.580,00 m<sup>2</sup> y por tanto, coeficiente de edificabilidad 2,46167 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>.
- Número de Plantas: 5 plantas.
- Altura máxima: 17,8m
- Debido al desnivel de todos los viales a los que da frente la manzana, la altura de 1,30m establecida en la normativa del P. Parcial E-2 " la Azulejera" del Pgou de Granada, para la definición de planta semisótano y Planta Baja y para la medición de la altura de la edificación podrá ser de hasta 3m con las siguientes limitaciones:  
Cuando la edificación supere la altura de 1,30 metros establecida en el párrafo anterior, la longitud máxima del edificio sin escalonar podrá ser de hasta 25 metros medidos en cada una de sus fachadas a viales y/o espacios interiores a los que da frente (sin abatir), no pudiendo sobrepasar ningún punto de la fachada los 3,00 metros establecidos en el párrafo anterior ni la altura máxima edificable de 17,80 metros establecida en esta Ordenanza.

El cumplimiento del resto de condiciones urbanísticas estará en lo dispuesto del Plan Parcial E-2 "La Azulejera" del PGOU de Granada



## 6.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD:

La necesidad de éste documento viene establecida en el Plan Parcial E-2 "La Azulejera" del PGOU de Granada, Aprobado Definitivamente, en los que se justifica la necesidad de realizar un Estudio de Detalle donde quede definida la alineación y retranqueos, que se proponen para la parcela a desarrollar;

Entendiendo que la ordenación de un conjunto de esta naturaleza debe caracterizarse por la racionalidad de los esquemas proyectuales y la amplitud y cualificación de los espacios interiores creados, se plantea establecer las condiciones que regulen la ordenación de los volúmenes edificados acorde con la imagen global del entorno definido por el P. Parcial.

Basándose en estas consideraciones, queda justificada la necesidad y conveniencia de la redacción y posterior tramitación del presente documento, dado que con ello quedarán definitivamente fijadas, de forma previa a la posterior solicitud de Licencia de Obras de Edificación de los respectivos conjuntos edificatorios, las alineaciones y rasantes, así como las características volumétricas de la edificación, de manera que se garantice su integración en el entorno.

## 7.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE:

### Volumetría:

Se ha pretendido respetar, en la medida de lo posible, la volumetría desarrollada en el P. Parcial para esta parcela con el objetivo de garantizar su integración en el entorno: dos bloques cerrando la parcela, que generan en su interior un patio mancomunado; uno de los bloques en forma de L de 25 m de crujía (dando a los viales 3, 12, 4 y peatonal 3) y uno más pequeño de forma rectangular de 20 m de crujía que linda con los viales 3 y peatonal 3.

### Retranqueos y Alineaciones de las diversas plantas:

Las diversas plantas de garaje se retranquean 3m con respecto a los viales 12 y 4 y se alinean a los viales 3 y peatonal 3.

Las plantas de viviendas se retranquean 5m con respecto a los viales 12, 4 y en el vial 3, excepto en las plantas 4 y 5 del bloque 1. Se alinean con respecto al vial peatonal 3, a excepción de la planta primera de viviendas del bloque 1 que se retranquea formando un soportal que permite el paso desde el vial 4, a través del nivel 3 del patio interior, a los portales 5, 6 y 7 cumpliendo con las normas de accesibilidad, (ver plano 02).

Estos retranqueos generales de las plantas de viviendas con respecto a los viales exteriores 12, 4 y 3 y en el interior de la parcela con respecto a la planta de garaje, genera una serie de **espacios mancomunados de uso privativo** para las viviendas de planta primera y nos sirven para cumplir el cierre de toda la alineación en Planta Baja, obligatoria según el Plan Parcial.

Cuerpos salientes:

Se permiten vuelos abiertos en todas las plantas de viviendas (ver plano 02. Alineaciones):

- Si no sobresalen de la alineación de la parcela: máximo 1.8m
- Si sobresalen de la alineación de la parcela: calles iguales o mayor a 10m (caso a vial PAT 3) – 0.7m

Patio mancomunado:

El patio interior mancomunado hace de transición entre el espacio exterior (público) y el interior de las viviendas (privado). Debido al fuerte desnivel de los viales exteriores de la parcela, para cumplir con la altura máxima interior de planta baja de 3 m, tendríamos que subdividir el espacio central en patios pequeños a diferentes niveles, al menos uno por cada una de las escaleras de cada bloque, lo cual nos daría un patio muy fraccionado, de carácter residual, lo opuesto a lo que se pretende desde un principio desde el Plan Parcial: Un patio central mancomunado de paso obligado para acceder a cada una de las escaleras de cada bloque, de esparcimiento y que sirva de zona de encuentro de todos los propietarios. Para ello, se ha procurado fraccionar lo menos posible el patio central; Se divide en tres niveles, cada uno de ellos con acceso directo a un vial exterior, e interiormente unidos a través de escaleras. Se accede por el vial 3 al nivel 1, el cual nos permite entrar a los portales 1 y 2. Por el vial peatonal 3 pasamos al nivel 2, donde dan los portales 3, 4, 8 y 9. A través del tercer acceso peatonal por el vial 4 pasamos al nivel más elevado que nos lleva a los portales 5, 6 y 7.

Alturas:

A la hora de trabajar nos hemos encontrado con una serie de parámetros que han condicionado en gran medida la propuesta:

*Fuerte desnivel de los viales que rodean la Parcela*

Este tema ya se adelantaba en el Plan Parcial, con una anotación puntual que ya se ha reflejado en el apartado 5.Condiciones Urbanísticas de ésta Memoria. Para desarrollar un proyecto que posibilitara por un lado generar un espacio central lo menos fraccionado posible a pesar de la fuerte pendiente existente en el exterior de la parcela y a su vez, con la necesidad de realizar al menos un itinerario accesible para los minusválidos a cada uno de los portales el patio se ha subdividido en tres niveles, a los cuales se accede por viales exteriores distintos y enlazados con accesos peatonales escalonados. El acceso peatonal desde el vial 4 al nivel 3 del patio mancomunado y desde ahí a los portales 5, 6 y 7, se realiza a través de una pasarela horizontal (*tema comentado en el apartado retranqueos y alineaciones*). Esta pasarela (techo de garaje) es paralela al vial exterior peatonal 3 de fuerte pendiente, por lo que la altura entre ellas, en el punto más desfavorable, supera los 3m, sin que por ello deje de considerarse dicha planta de garaje planta semisótano (ver plano 02).

*Nueva Normativa* que implica la necesidad de aumentar la altura libre entre forjados para la ubicación de falsos techos que recojan las nuevas instalaciones. Esto implica que aunque se mantiene el número de plantas a 5, haya un pequeño aumento de la altura máxima de la edificación con respecto a la permitida por el Plan Parcial en alguno de los volúmenes propuestos (ver plano 02).



Se ha dado prioridad a que todas las viviendas de planta primera sean sobre rasante y a que la altura libre entre forjados, en todas las plantas de viviendas, sea de 2,75m para posibilitar la ubicación de falsos techos y el cumplimiento del CTE.

Para las construcciones por encima de la altura máxima se atenderá a lo señalado en el apartado 4.3.2.8 del Plan parcial.

Condiciones particulares de estética:

Para los casos en que la planta primera de viviendas se retranquea con respecto a la alineación de los viales exteriores, esta alineación se mantendrá con elementos ciegos de altura según lo estipulado en el DB-SU (en su apartado 1.3.- Desniveles) y éste espacio descubierto, terraza, se subdividirá y será mancomunado de uso privativo de cada una de las viviendas que tenga acceso a él.

**8.- CONCLUSIONES:**

El resultado final consiste en una propuesta de alineaciones y rasantes en la parcela que resuelve la gran pendiente exterior de los viales.

Dos bloques, uno en forma de L con siete núcleos verticales interiores, y otro rectangular con dos, que cierran una parcela generando en el interior un gran patio mancomunado, elemento de transición exterior-interior, público-privado.

Patio dividido en tres niveles, a la altura de los tres viales por los que se accede, y que se enlazan interiormente.

Edificio escalonado (un salto para cada núcleo de escaleras verticales) que hace que el edificio se amolde al desnivel de cada uno de los viales con los que linda.

Esta propuesta mantiene un absoluto respeto a lo recogida en el Plan Parcial y por lo tanto, matiza pequeños cambios motivados por las grandes pendientes y el cumplimiento de la nueva normativa. Los cambios más relevantes son la definición de la altura máxima de la Planta semisótano y la altura máxima de la edificación.





## 9.- JUSTIFICACIÓN DE NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.

### NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.  
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



### JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE L A N O R M A

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RP-5 DEL P.P-E2  
"LA AZULEJERA" DEL PGOU DE GRANADA.

UBICACIÓN: PARCELA RP-5 DEL P.P-E2 "LA AZULEJERA" DEL PGOU GRANADA.

ENCARGANTE: EMUVYSSA

TÉCNICOS/AS: ANGEL L. GIJÓN DÍAZ



**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
Consejería de Asuntos Sociales  
INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES

(Ref. 08-0014287-002-05843)

12/11/08 - N° 08-0014287

Pág. 6 de 15

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
VISADO ESTATUTARIO



**ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992**

PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA ..... 23 de Julio de 1992

**RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1922):**

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso

del suelo y edificación \_\_\_\_\_

Redacción de proyectos de urbanización \_\_\_\_\_

(rellenar Anexo I)

b) Obras de infraestructura y urbanización \_\_\_\_\_

Mobiliario urbano \_\_\_\_\_

(rellenar Anexo I)

c) Construcción, reforma o alteración de uso de:

Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.

(Ver lista no exhaustiva en Notas) \_\_\_\_\_

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas \_\_\_\_\_

(rellenar Anexo II para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores)

d) Construcción o reforma de:

Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) \_\_\_\_\_

Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada \_\_\_\_\_

(rellenar Anexo III para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados \*)

(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados \*)

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias \_\_\_\_\_

Anexo V (No redactado)



12/11/08 - Nº 08-0014287 - Pág. 9 de 15

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
VISADO ESTATUTARIO



## TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción \_\_\_\_\_
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) \_\_\_\_\_
3. Cambio de uso \_\_\_\_\_

### NOTAS

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados

## ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

### 1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
<b>ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO</b>	<b>TRAZADO Y DISEÑO</b>	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .	CUMPLE
	Según CTE DB SU 1 (Obligado cumplimiento si urbanización está adscrita a la edificación).  (recorrido $< 3$ mts.) _____ $\leq 10\%$ . (recorrido $\geq 3$ y $< 6$ mts.) _____ $\leq 8\%$ .  (recorrido $\geq 6$ mts.) _____ $\leq 6\%$ .	
	Longitud máxima de tramo: 9 m.	
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	CUMPLE
	— Altura de bordillos $\leq 14$ cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	NP
	<b>PAVIMENTOS:</b>	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	NP
— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	NP	
<b>VADO PARA PASO VEHICULOS</b>	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .	NP
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	NP
<b>VADO PARA PASO PEATONES</b>	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	NP
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$ . Transversal $\leq 2\%$ .	NP
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	NP
	— Desnivel sin plano inclinado $\leq 2$ cms.	NP
<b>* PASOS DE PEATONES</b>  (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	

(Ref. 08-0014287-002-06843) 12/11/08 - Nº 08-0014287 Pág. 11 de 15 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA VISADO ESTATUTARIO



ESCALERAS		*ver apartado observaciones
	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	CUMPLE
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse con una rampa.	CUMPLE
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE
	— Dimensiones Huella $\geq 30$ cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella $\leq 16$ cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	CUMPLE CUMPLE CUMPLE
	— Tramos $\leq 16$ peldaños.	CUMPLE
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	CUMPLE
	— Pasamanos a altura $\geq 90$ cms. y $\leq 95$ cms.	CUMPLE
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	CUMPLE
	— Huellas con material antideslizante.	CUMPLE
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	CUMPLE

(Ref. 08-0014287-002-95843)

12/11/08 - Nº 08-0014287

Pág. 12 de 15

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
 CONSEJO REGULADOR DE LA PROFESIÓN DE ARQUITECTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
 VISADO ESTATUTARIO



## ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

<b>1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.</b>			
	<b>NORMA</b>	<b>PROYECTO</b>	
<b>RAMPAS</b>	— Directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE	
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE	
	— Pavimento antideslizante.	CUMPLE	
	— Pendiente	(recorrido $< 3$ mts.) _____ $\leq 12$ %. Según CTE DB SU 1 (Obligado cumplimiento si urbanización está adscrita a la edificación).	CUMPLE
		(recorrido $< 3$ mts.) _____ $\leq 10$ %.	
		(recorrido $\geq 3$ mts.) _____ $\leq 8$ %.	CUMPLE
		(recorrido $\geq 3$ y $< 6$ mts.) _____ $\leq 8$ %. Según CTE DB SU 1 (Obligado cumplimiento si urbanización está adscrita a la edificación).	
		(recorrido $\geq 6$ mts.) _____ %. Longitud máxima de tramo: 9 m.	
— Pendiente Transversal _____ %.	CUMPLE		
— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	CUMPLE		
— Barandillas no escalables si existe hueco.	CUMPLE		
<b>* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA</b> <small>(No en zonas exteriores de viviendas)</small>	— Serán accesibles.	NP	
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	NP	
<b>* APARCAMIENTOS</b> <small>(No en zonas exteriores de viviendas)</small>	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	NP	
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	NP	
	— Estarán señalizadas.	NP	
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	NP	



(Ref. 08-0014287-002-05843)  
 12/11/08 - Nº 08-0014287  
 Pág. 13 de 15  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
 VISADO ESTATUTARIO



<b>2.ª Mobiliario Urbano</b>		
	<b>NORMA</b>	<b>PROYECTO</b>
<b>MOBILIARIO URBANO</b>	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es $< 90$ cms.	NP
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	NP
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	NP
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	NP
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	NP
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura $\geq 40$ cms. Fondo $\geq 50$ cms.	NP
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	NP
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	NP
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho $\geq 1$ m.	NP

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
 VISADO ESTATUTARIO  
 Pág. 14 de 15  
 12/11/08 - Nº 08-0014287  
 (Ref. 08-0014287-002-05843)



## OBSERVACIONES

El patio mancomunado central es paso obligatorio para acceder desde los viales exteriores de la parcela a cada uno de los portales que componen el edificio.  
Debido a la imposibilidad de desarrollar un itinerario practicable continuo que por un lado absorbiera el fuerte desnivel de los viales exteriores que rodean a la parcela y por otro recogiera los distintos niveles en los que se compone el patio interior, se ha optado por posibilitar una entrada directa practicable desde el exterior a cada uno de los niveles del patio y solucionar la unión interna de éstos mediante recorridos peatonales escalonados.



## DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

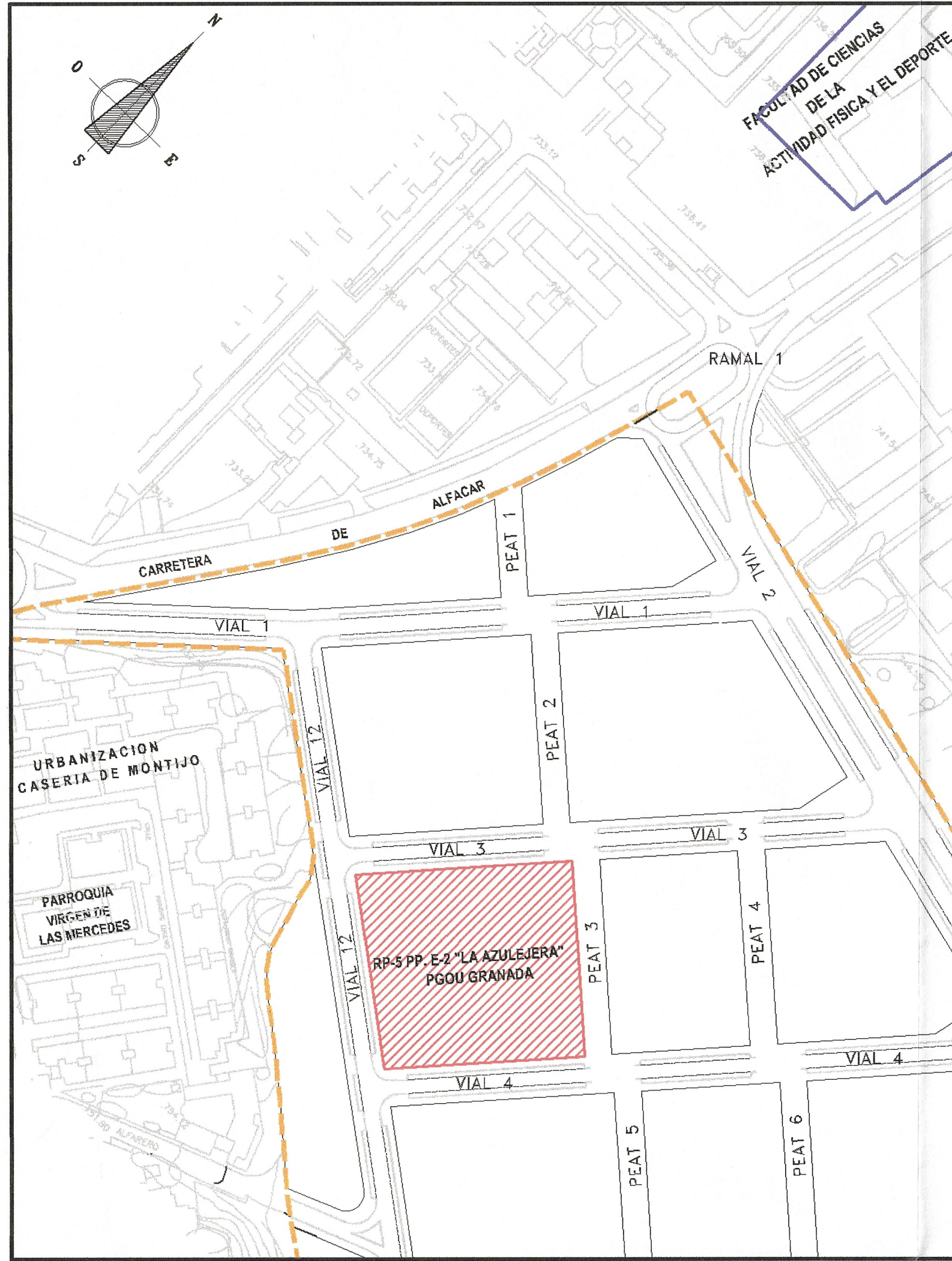
11 de Noviembre 2008 y firma:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Angel L. Gijón Díaz'.

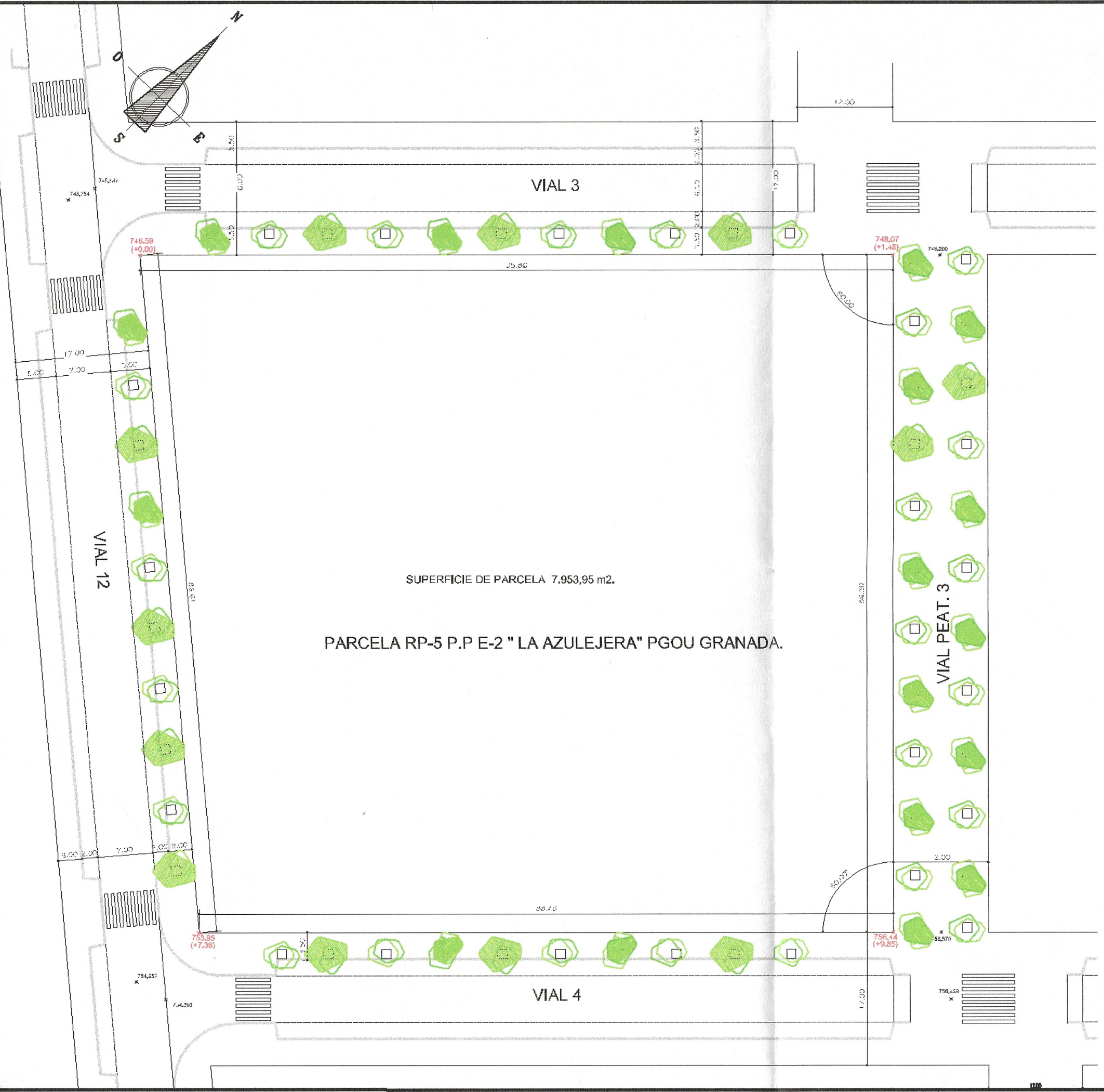
Angel L. Gijón Díaz, arquitecto  
GIJÓN ARQUITECTURA SLP







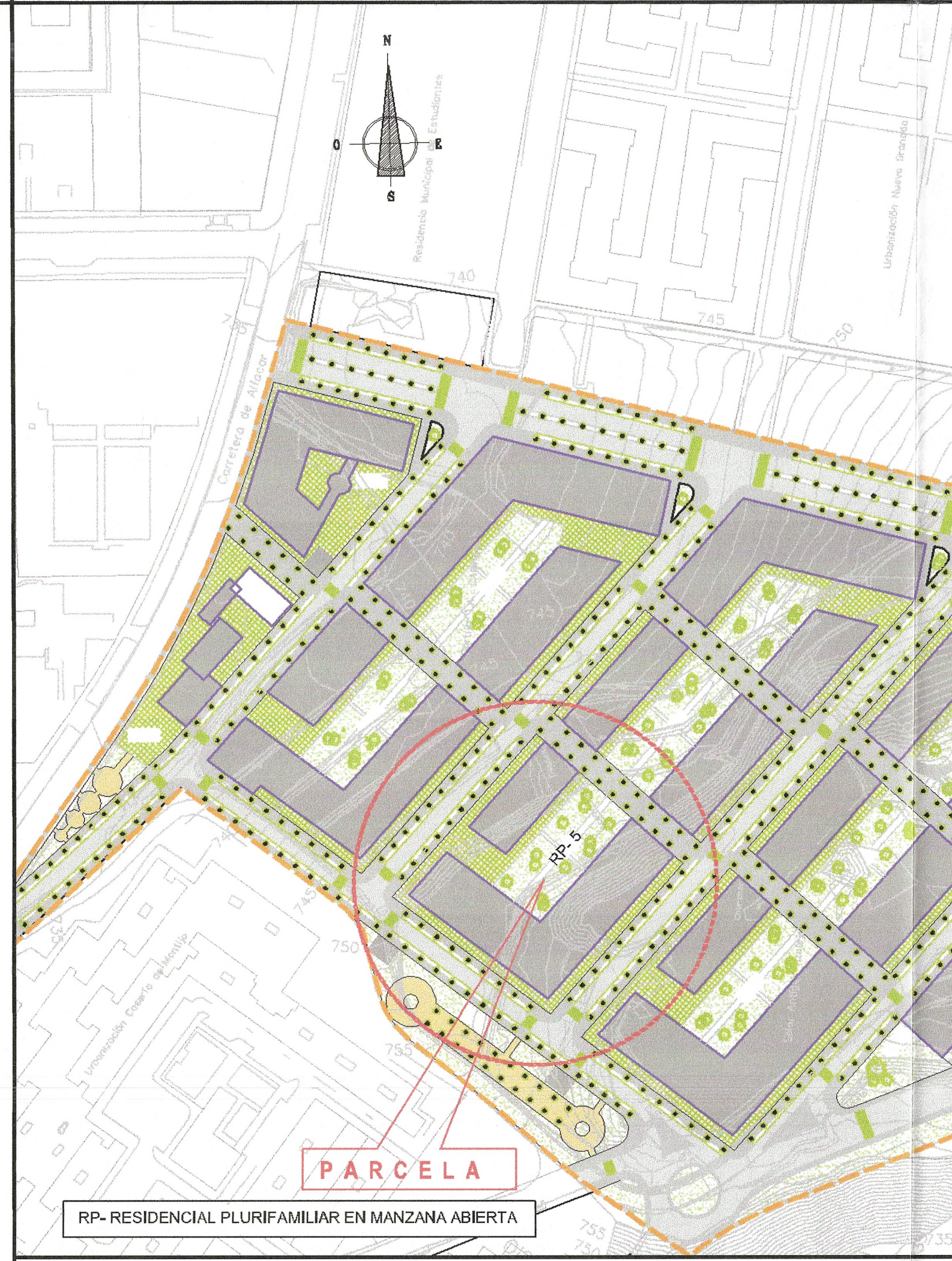
SITUACION ESCALA: 1/2.000



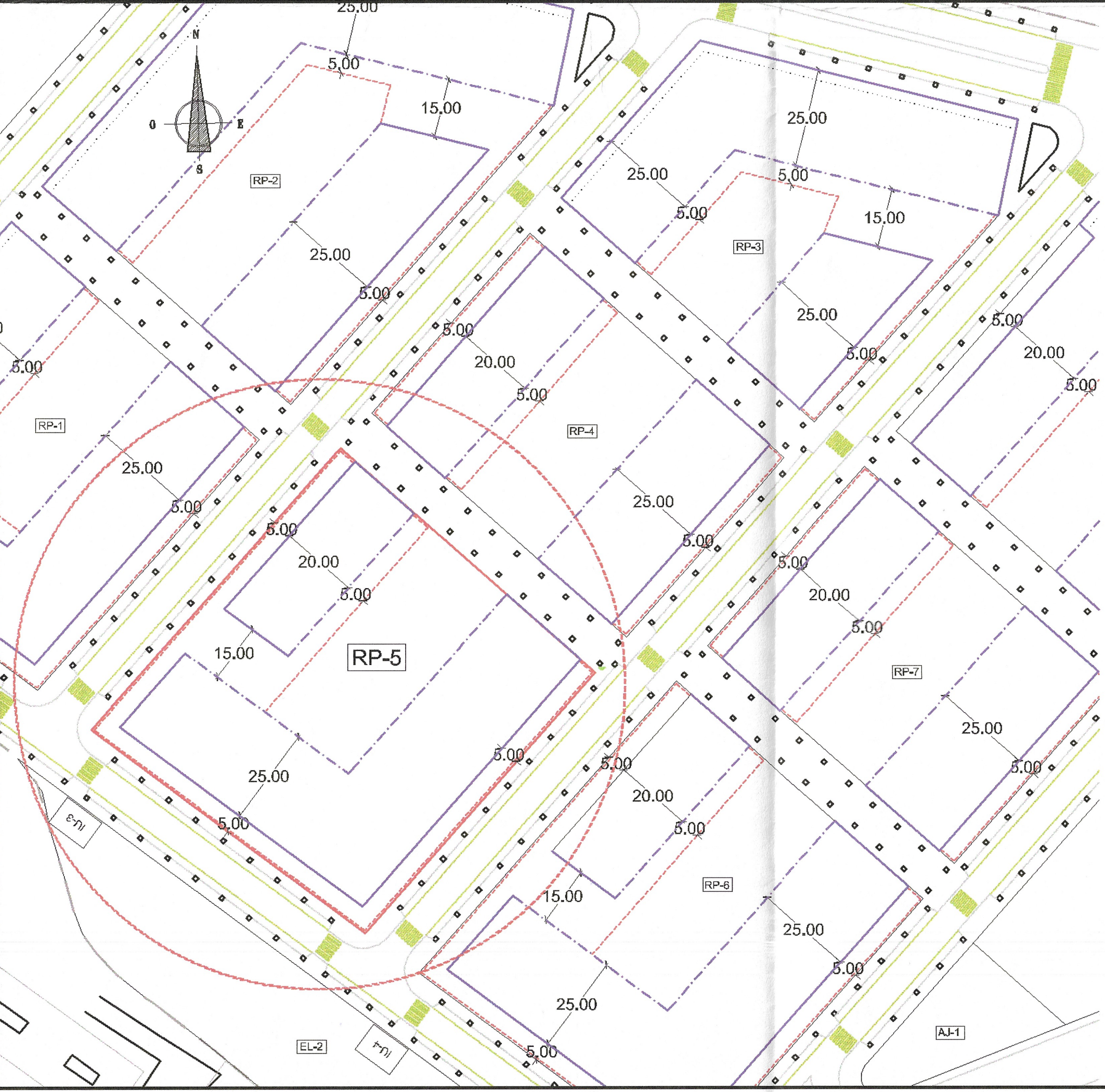
PARCELA ESCALA: 1/500

PARCELA RP-5 P.P. E-2 "LA AZULEJERA" PGOU GRANADA.

Superficie Neta	7.953,95 m <sup>2</sup>
Condiciones Urbanísticas	Residencial Plurif. Manzana Abierta
Edificabilidad	2,46167 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Superficie Construida	19,500,00 m <sup>2</sup>
Unidades de Aprovechamiento	15,664,00 UA
El aprovechamiento está destinado en su totalidad a V.P.P.	
m <sup>2</sup> Viviendas de V.P.O	19,580,00 m <sup>2</sup>
nº estimado de viviendas	178 viviendas



USOS DEL SUELO. PLAN PARCIAL E2 "LA AZULEJERA" DEL PGOU GRANADA. Escala 1:2000



ALINEACIONES. PLAN PARCIAL E2 "LA AZULEJERA" DEL PGOU GRANADA. Escala 1:1000

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN PLANTAS DE SÓTANO

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

**24 ABR 2009**

Granada  
EL LA SECRETARÍA GENERAL  
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha.

**12 DIC. 2008**

Granada  
EL LA VICESECRETARÍA GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA RP-5 DEL P. PARCIAL SECTOR E-2 "LA AZULEJERA" DEL PGOU GRANADA

Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A.

**emuvysa**

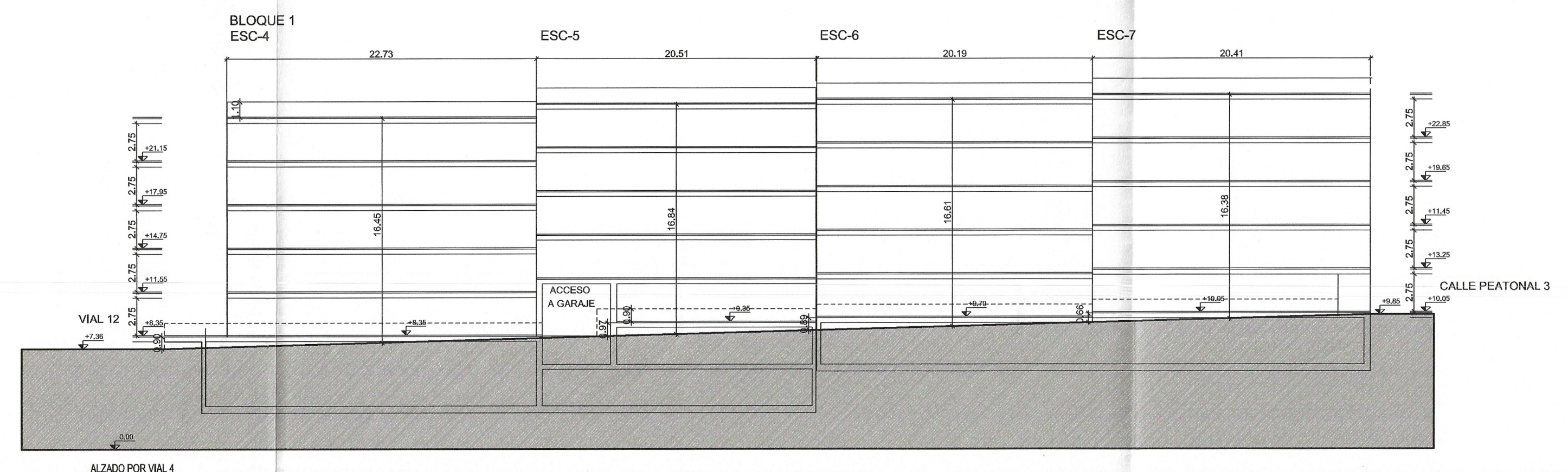
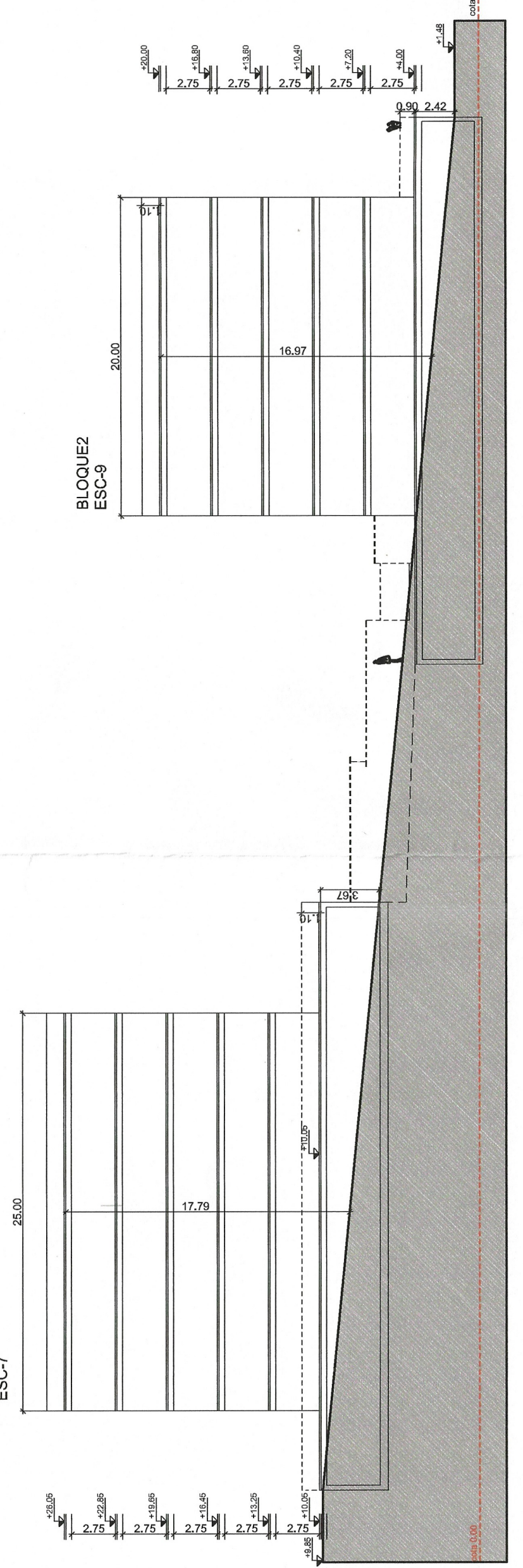
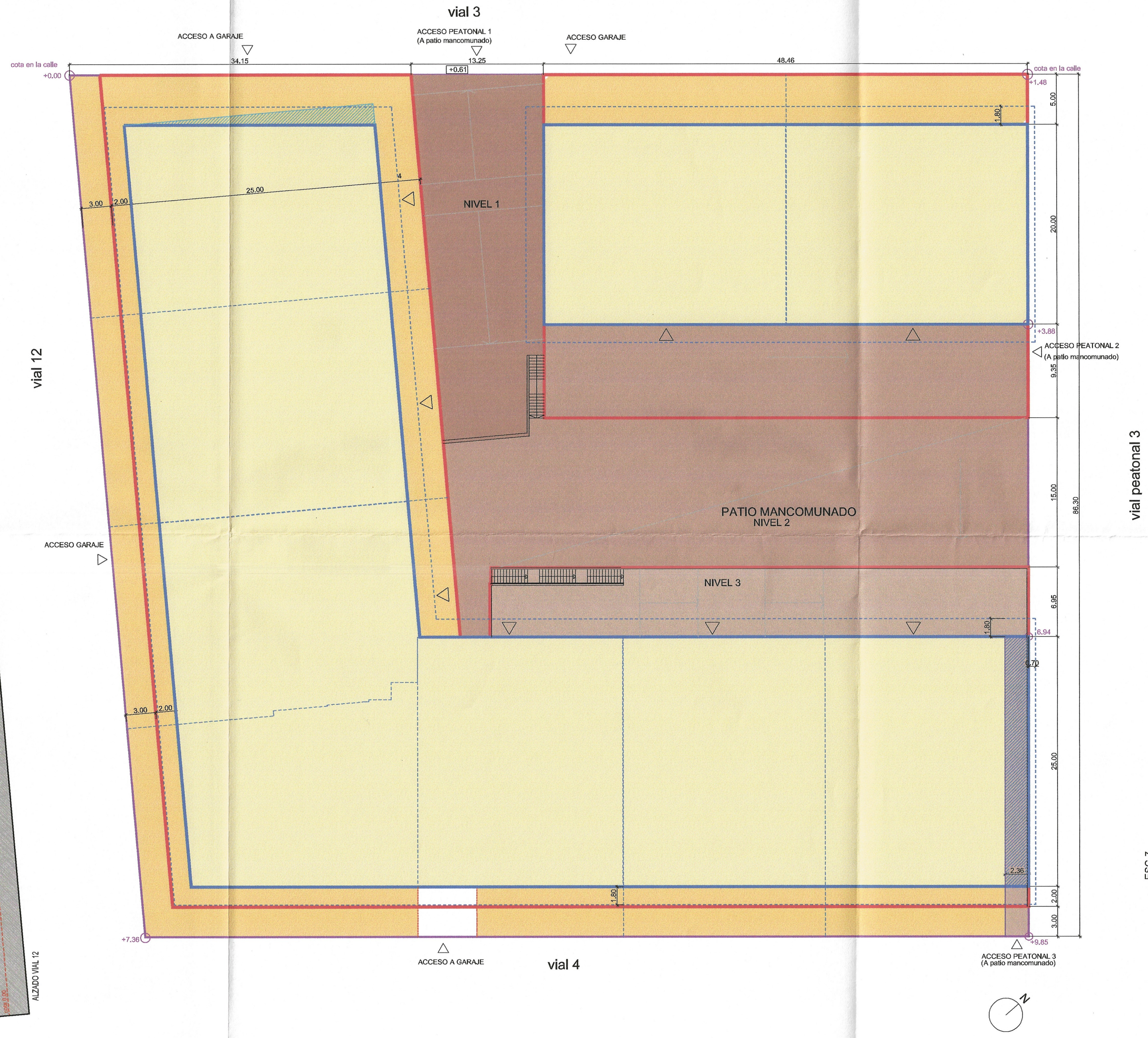
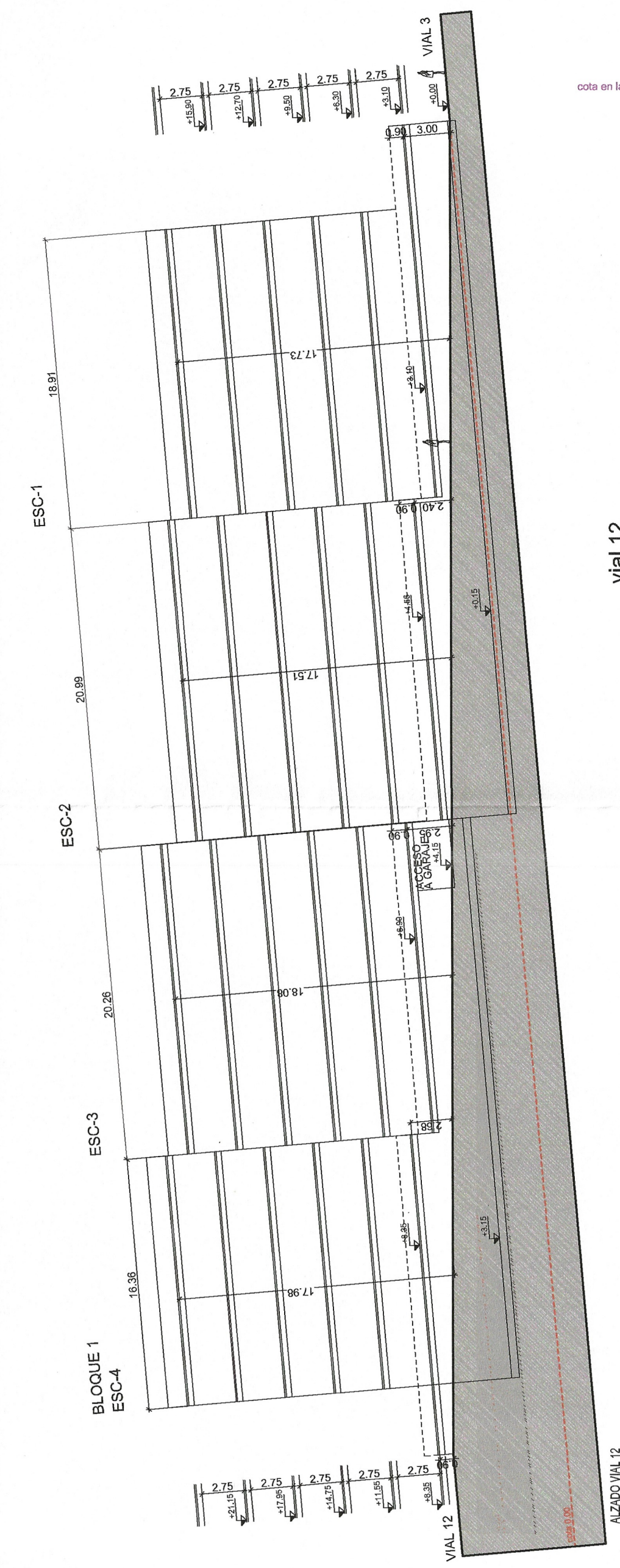
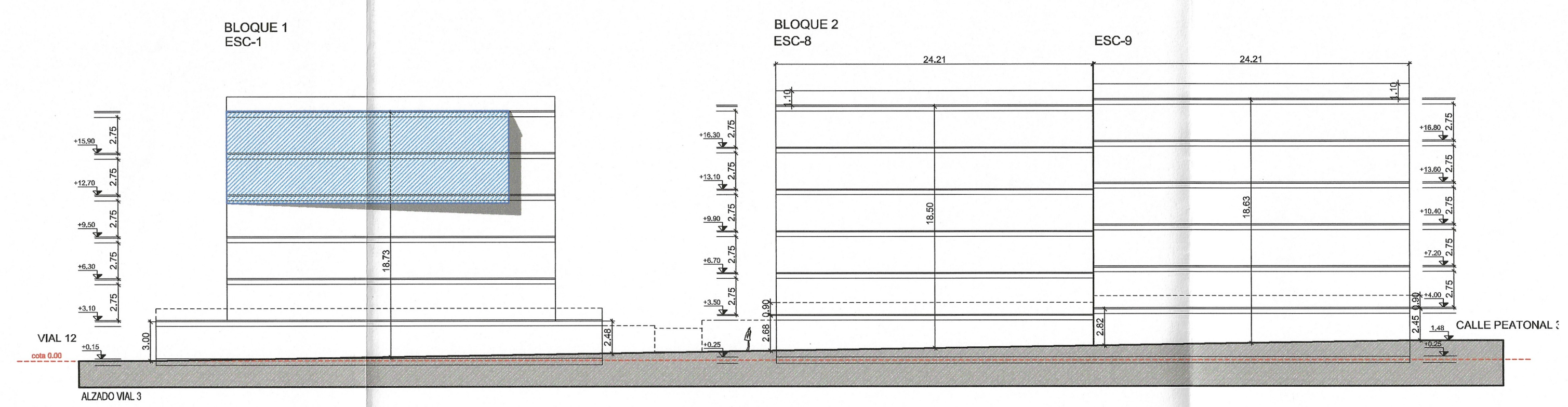
SITUACION, ALINEACIONES P.P. E-2 PGOU GRANADA Y PARCELA

FECHA: Jul-08 ESCALA: 1:2000 DIBUJADO: M.M.M. SUSTITUYE: **01**

EXPEDIENTE: ZP421-08/01\_SITUACION

19-sep-08

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA VISADO ESTADÍSTARIO



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

**24 ABR 2009**

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

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha:

**12 DIC. 2008**

Granada  
EL/LA VISECRETARIO/A GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL

- DELIMITACIÓN PARCELA RP-S P.P.E-2 "LA AZULEJERA" PGOU GRANADA PARCELA
- ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTAS DE GARAJE.
- ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTA TIPO DE VIVIENDAS.
- RETRANQUEO PLANTA PRIMERA- (soportal acceso patio mancomunado).
- VUELO CERRADO PERMITIDO EN PLANTA CUARTA Y QUINTA.
- VUELO ABIERTO PERMITIDO EN PLANTA DE VIVIENDAS.
- ESPACIO MANCOMUNADO USO PRIVATIVO
- SUPERFICIE MÁXIMA DE PLANTAS DE VIVIENDAS (1ª, 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª)
- PATIO MANCOMUNADO
- NIVEL 1
- NIVEL 2
- NIVEL 3

**ESTUDIO DE DETALLE**

PARCELA RP-5 DEL P. PARCIAL SECTOR E-2  
"LA AZULEJERA" DEL PGOU GRANADA

Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A.

**emuyvysa**

ALINEACIONES EN PLANTA Y ALZADOS

ángel gijón  
ARQUITECTO

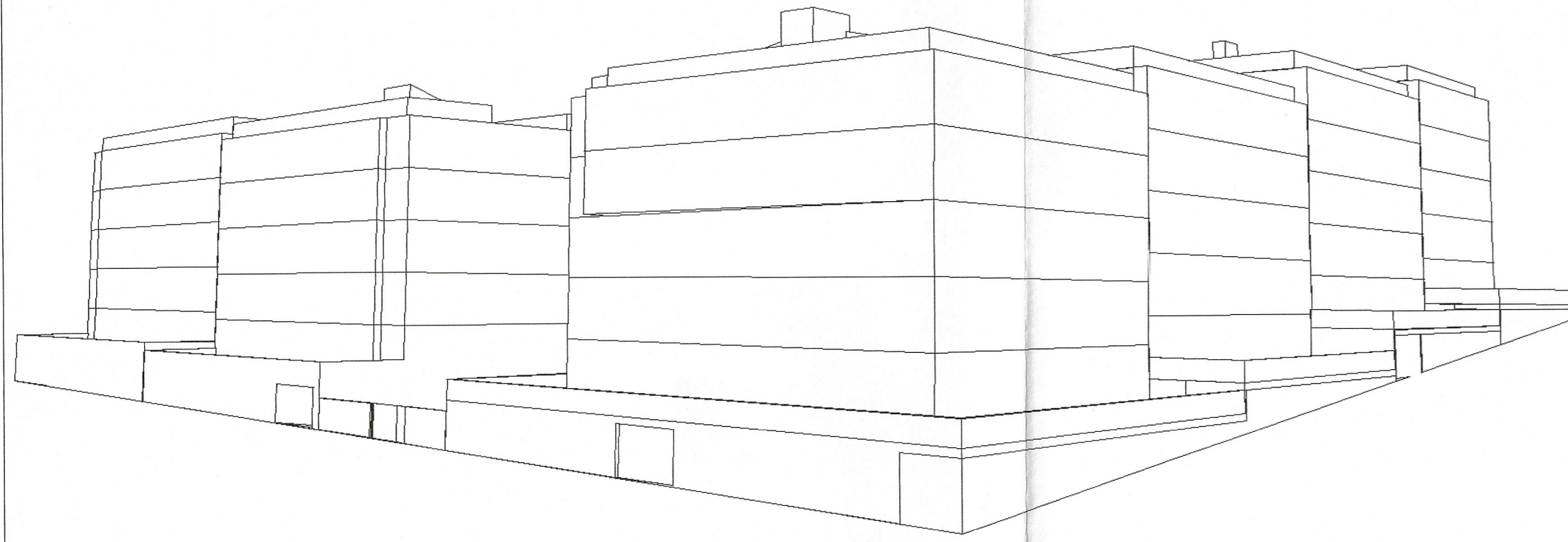
FECHA nov.08 ESCALA 1:2000 DIBUJADO SUSTITUYE PLANO 02/NOV/08

EXPEDIENTE: Z/P421-08/02\_ALINEACIONES

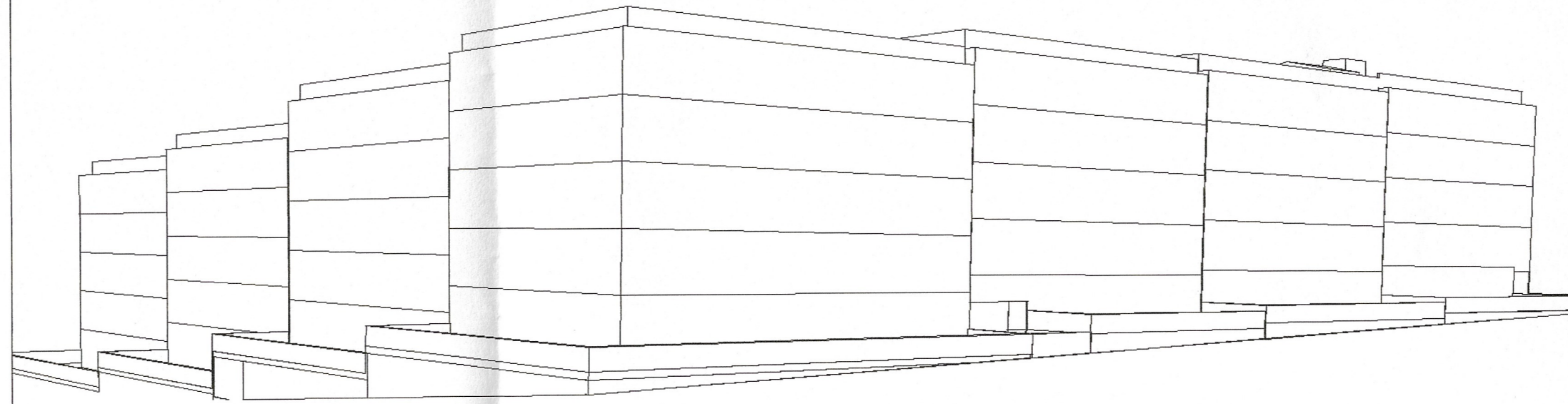
**02**

12-nov-08

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
VISADO ESTATUTARIO



VISTA 1

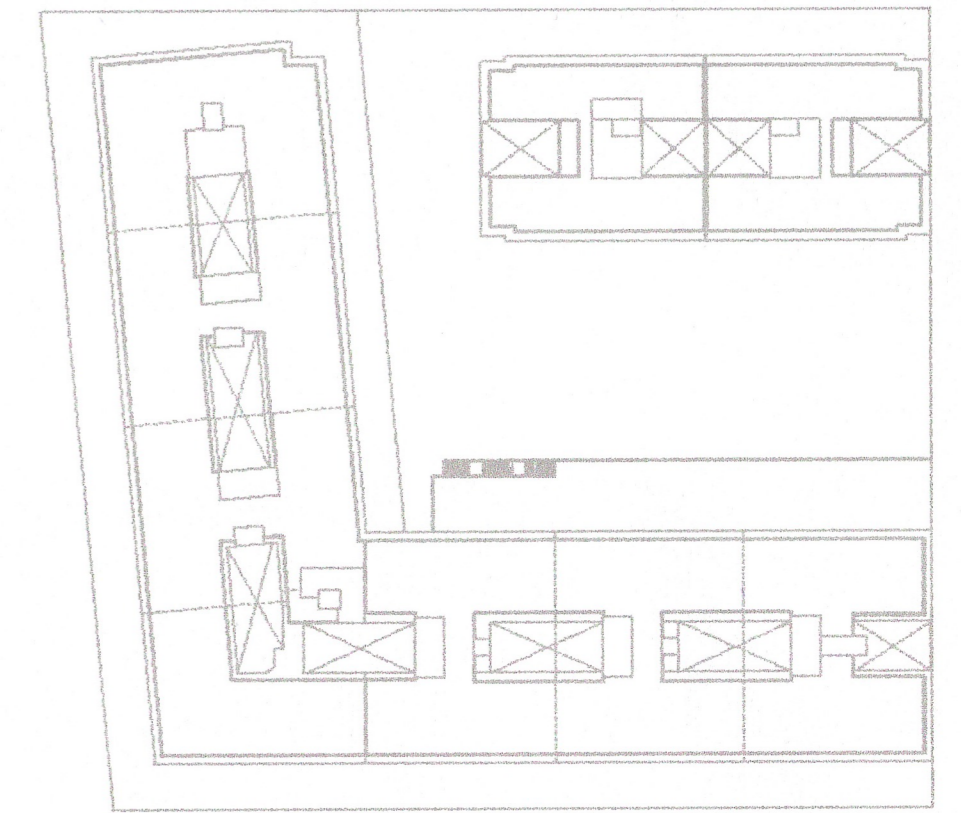


VISTA 2

VISTA 1

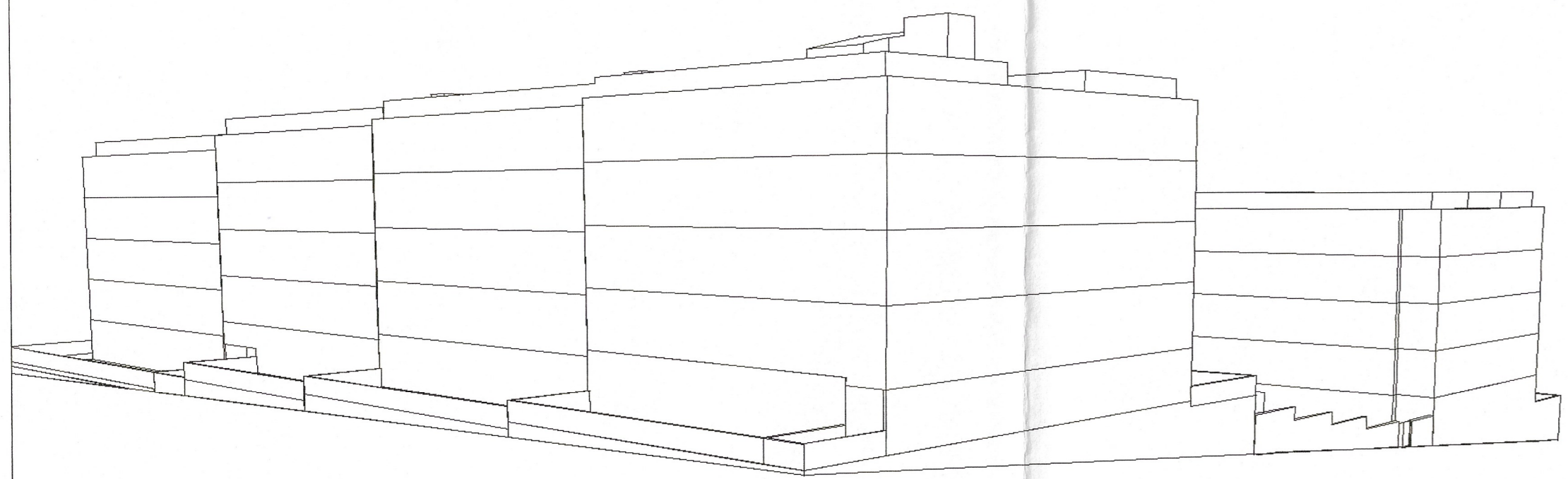


VISTA 4

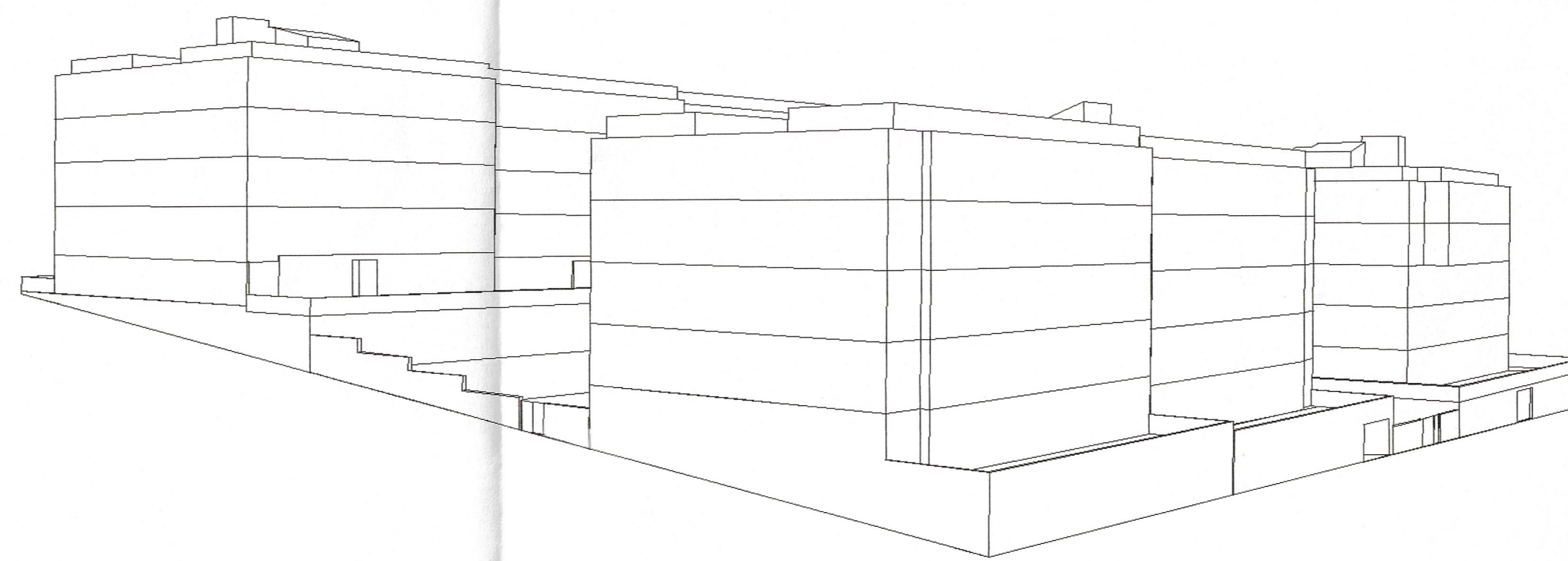


VISTA 2

VISTA 3



VISTA 3



VISTA 4

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

24 ABR 2009

Granada  
EL/LA SECRETARIO GENERAL  
P.D.



*Wfof*


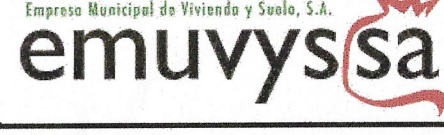
Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha:

12 DIC. 2008

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO GENERAL



*[Signature]*

	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>						
	PARCELA RP-5 DEL P. PARCIAL SECTOR E-2 "LA AZULEJERA" DEL PGOU GRANADA						
		<b>03</b>					
<b>VOLUMETRIA</b>							
FECHA	sep-08	ESCALA	1:100	DIBUJADO	A.J.M.M.	SUSTITUI/E	
<small>GUION ARQUITECTURA S.L.P. EXPEDIENTE: Z1P421-08/03_VOLUMETRIA</small>							<small>22-sep-08</small>