

VALIDO
APROBACIÓN
DEFINITIVA-

REG.MPAL.Nº	123
REG.AUT.Nº	

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

28 MAR. 2008



EL ALCALDE GENERAL

[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE DE RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y AJUSTE
DE RASANTES para la parcela del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAICÍN -
GRANADA

Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín, Granada)

Arquitecto: JUAN LUIS RIVAS NAVARRO



ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES para la parcela
del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAICÍN – GRANADA

Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín, Granada)

Arquitecto: JUAN LUIS RIVAS NAVARRO

INDICE

MEMORIA

- 1- Introducción
- 2- Antecedentes
- 3- Justificación y Condiciones Urbanísticas
- 4- Contenido y Determinaciones del E.D.

PLANOS

- 1.3 PLANEAMIENTO GENERAL Y ORTOFOTO.
- 2.3a PLAN ESPECIAL; SITUACIÓN/DELIMITACIÓN Y PARCELA.
- 2.3b LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- 2.3c PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- 3.3 OCUPACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES – NIVEL DE CUBIERTAS
- 4.3 OCUPACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES – NIVEL IV
- 5.3 OCUPACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES – NIVEL III
- 6.3 OCUPACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES – NIVEL II
- 7.3 OCUPACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES – NIVEL I
- 8.3 SECCIONES



ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES para la parcela
del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAICÍN – GRANADA
Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín, Granada)
Arquitecto: JUAN LUIS RIVAS NAVARRO



1- INTRODUCCIÓN

El formula a instancias de la Empresa Pública de Suelo de

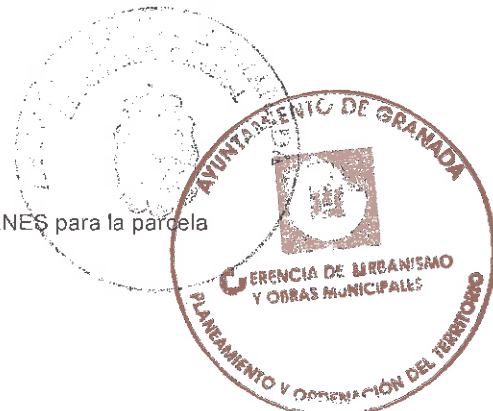
la L.O.U.A.7/2002.

El objeto del Estudio de Detalle es modificar las Condiciones de Ordenación, establecidas por el Plan Especial para la Parcela destinada a Equipamiento del Área S.U.2.

2- ANTECEDENTES

de los correspondientes Proyectos de Edificación.

ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES para la parcela
del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAICÍN – GRANADA
Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín, Granada)
Arquitecto: JUAN LUIS RIVAS NAVARRO



Los siguientes expedientes figuran como antecedentes al presente Estudio de Detalle:

- Levantamiento Topográfico de Febrero de 2006 (aportado en el presente Estudio de Detalle, Plano 2.1b).
- Proyecto de Urbanización en desarrollo del PEPRI ALBAICÍN AREA DE INTERVECCIÓN AI-27, Diciembre de 2006. (aportado en el presente Estudio de Detalle, Plano 2.1c)
- Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución AI-27 "CALLE ELVIRA, ZENETE Y BETETA" del P.E.P.R.I. Albaicín. Expte 19954/2006 iniciada su Exposición Pública en 8 de Febrero de 2007.

3- JUSTIFICACIÓN Y CONDICIONES URBANÍSTICAS

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle, definen las Condiciones volumétricas y las Alineaciones a las que el Proyecto de Edificación, habrá de adecuarse. Siendo aquellas desarrollo del vigente Plan Especial A.I.-27 Aprobado Definitivamente.

La alteración de las condiciones de volumen a Alineaciones, vienen motivadas y justificadas como resultado del Proceso iniciado con el Concurso de Proyectos y que ha sido reseñado en apartado anterior.

Las alteraciones que propone el Estudio de Detalle, se refieren esencialmente a la alineación, en la que se elimina el saliente de Calle Barranco Tello, se configura un Espacio Público (Objetivo del Plan Especial "Mirador de la Catedral") en cubierta en Cota +718, que fija además la altura de la edificación, ya que se al elimina el torreón que en esta esquina proponía en la ordenación de volúmenes el Plan Especial. Así el proyecto aprovecha la diferencia de cota para introducir parte de su superficie útil en el Nivel I que es Nivel de Cimentación del Plan Especial, a través de un paso inferior por Calle de nueva apertura paralela entre Cuesta Beteta y Calle Zenete.

ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES para la parcela del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAICÍN – GRANADA

Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín, Granada)

Arquitecto: JUAN LUIS RIVAS NAVARRO



- Se ha procedido a la presentación de dos secciones esquemáticas que explican, por un lado, a través de una sección longitudinal, la relación del Centro Cívico con la Calle Zenete, según viene reflejado en el Proyecto de Urbanización, que se produce sin cambio de cota en el acceso al Espacio Público "Mirador de la Catedral", situado en la cubierta del edificio. Por otro la lado, la sección transversal explica la relación del edificio público y el espacio público a la izquierda situado sobre los aparcamientos de las viviendas de la subparcela S.U2(RPP) de la AI-27. Esta se produce a través de una pasarela en la cota +714, en continuidad horizontal con este espacio público.

- Las alteraciones que recoge el Estudio de Detalle, provienen del correspondiente Proyecto de Urbanización aprobado y presentado en el plano 2.1c.

- El Proyecto de Urbanización ha considerado los huecos y los accesos de las viviendas de Calle Beteta y Calle de Nueva Apertura, las variaciones de rasante provocadas no afectan a las mismas. Se presentan las siguientes fotografías actuales que dan muestra de ello:



Fotografías del comienzo de la Calle Barranco de Tello

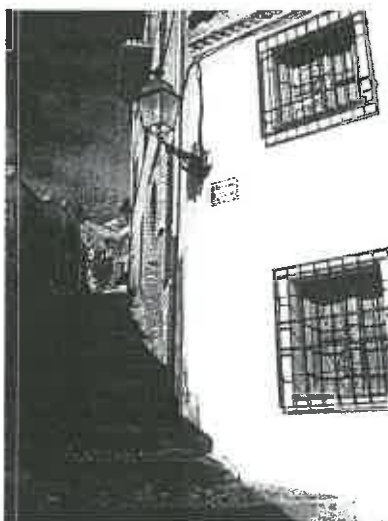
ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES para la parcela
del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAICÍN – GRANADA

Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín, Granada)

Arquitecto: JUAN LUIS RIVAS NAVARRO



Fotografías de la zona intermedia de la Calle Barranco de Tello



Fotografía cuesta arriba desde la zona intermedia de la Calle Barranco de Tello.

Fotografía del último quiebro de la Calle Barranco de Tello.

ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES para la parcela
del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAICÍN – GRANADA

Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín, Granada)

Arquitecto: JUAN LUIS RIVAS NAVARRO



Fotografías del encuentro de la Calle Barranco de Tello con la Calle Beteta.

Fotografía de la Calle Beteta hacia la derecha desde ese encuentro.



Fotografía de la Calle Beteta hacia la izquierda desde ese encuentro.

Fotografía de la Calle Beteta quiebro primero.

ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES para la parcela
del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAICÍN – GRANADA

Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín, Granada)

Arquitecto: JUAN LUIS RIVAS NAVARRO



Fotografías de la Calle Beteta tramo con desnivel y baranda.

El cumplimiento de la accesibilidad del recorrido perimetral de escaleras queda reflejado en el antecedente Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Granada.

El P.E. A.I.-27 establece:

- CAP.III. Desarrollo y Ejecución del Plan

"3.2. Se podrán modificar las Condiciones de Ordenación y Parcelación propuestas. Con las limitaciones establecidas en el CAP.VII de estas Ordenanzas en caso de que el Proyecto tenga carácter unitario para cada una de las Áreas y sea tramitado como Estudio de Detalle".

- S.U.2. (EQ) Subunidad 2 – Centro Cívico.

"El Plan Especial define por Niveles y Cifras, y en Ordenanzas, las condiciones de edificación en este Área que tiene carácter singular y debe ser desarrollada mediante un Proyecto Unitario de Edificación".

ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES para la parcela
del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAICÍN – GRANADA
Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín, Granada)
Arquitecto: JUAN LUIS RIVAS NAVARRO



4 - CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

La edificabilidad resultante de la suma de superficies construidas del presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido por el Plan Especial AI-27. Se presentan cuadros resumen.

CUADRO 2 (Plan especial AI-27): Se formaliza por niveles de edificación y uso en correspondencia con la Documentación Gráfica. Ha de entenderse como dimensiones máximas y número de niveles. En Ordenanzas se establecen las tolerancias oportunas sobre estas determinaciones.

UNIDAD	COTA	RESIDENCIAL	EQUIPAM:	APARCAM.
s.u1		500	--	--
NI		250	--	--
NII		250	--	--

s.u2		2.140,96	1.121,80	2.376,00
NI		246,60	114,44(1)	--
NII		246,60	301,86	1.179,75
NIII		246,60	361,12	1.179,75
NIV		304,50	308,41	--
NV		633,00	36,00	16,50
NVI		463,66	--	

s.u3		2.188,50	370,53	1.658,30
NI		--	--	599,94
NI*		--	--	229,41
NII		--	--	599,94
NIII		--	370,53(2)	229,41
NIV		599,94 59,26	--	--
NV		483,69 59,26 57,13	--	--
NVI		59,26 57,13	--	--

(1) Incluye la superficie del nivel inferior de acceso de c/Beteta.

(2) Equipamiento Privado de Carácter Lucrativo, Terciario, Comercial, etc.

ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES para la parcela

del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAICÍN - GRANADA

Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín, Granada)

Arquitecto: JUAN LUIS RIVAS NAVARRO

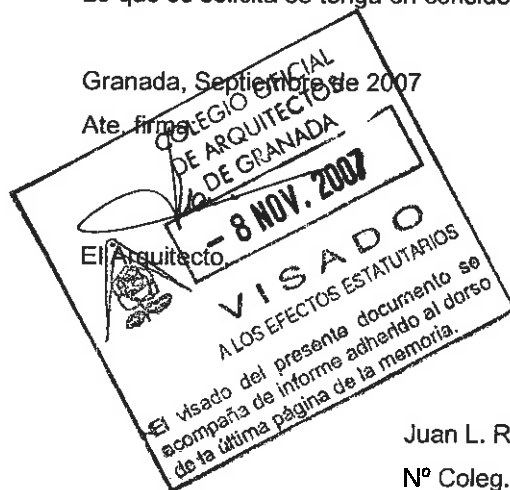


Las superficies construidas y las cotas de los niveles definitivos que fija el presente

Estudio de Detalle son las siguientes:

Nivel de Cubiertas	Cota +718,00	Espacio Público - Mirador de la Catedral
Nivel IV	Cota +714,20	219,34 m2
Nivel III	Cota +710,60	229,19 m2
Nivel II	Cota +707,00	376,05 m2
Nivel I	Cota +702,90	270,11 m2
Sup. Construida Total:		1094,69 m2

Lo que se solicita se tenga en consideración para los efectos oportunos.



Granada, Septiembre de 2007

Ate. firma

El Arquitecto

Juan L. Rivas Navarro

Nº Coleg.: 4133 COA Granada



Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA

PLAZA DE SAN AGUSTÍN Nº 3. TELÉFONO: 958 80 62 66 FAX: 958 20 91 75. 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 07-04601

Nº REGISTRO.....: 07-0015654

FASE DEL TRABAJO.: ÚNICO

OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES PARA LA F

EMPLAZAMIENTO.....: CALLE. ZENETE C/ BARRANCO DE TELLO Y C/BETETA

MUNICIPIO: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: EPSA. ARC BAJO ALBAICIN GRANADA

ARQUITECTOS/S.....: 004133 RIVAS NAVARRO, JUAN LUI

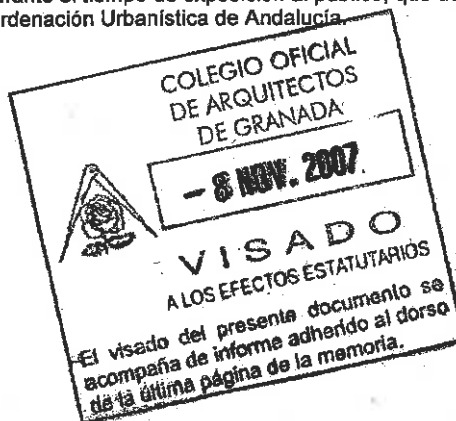
En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

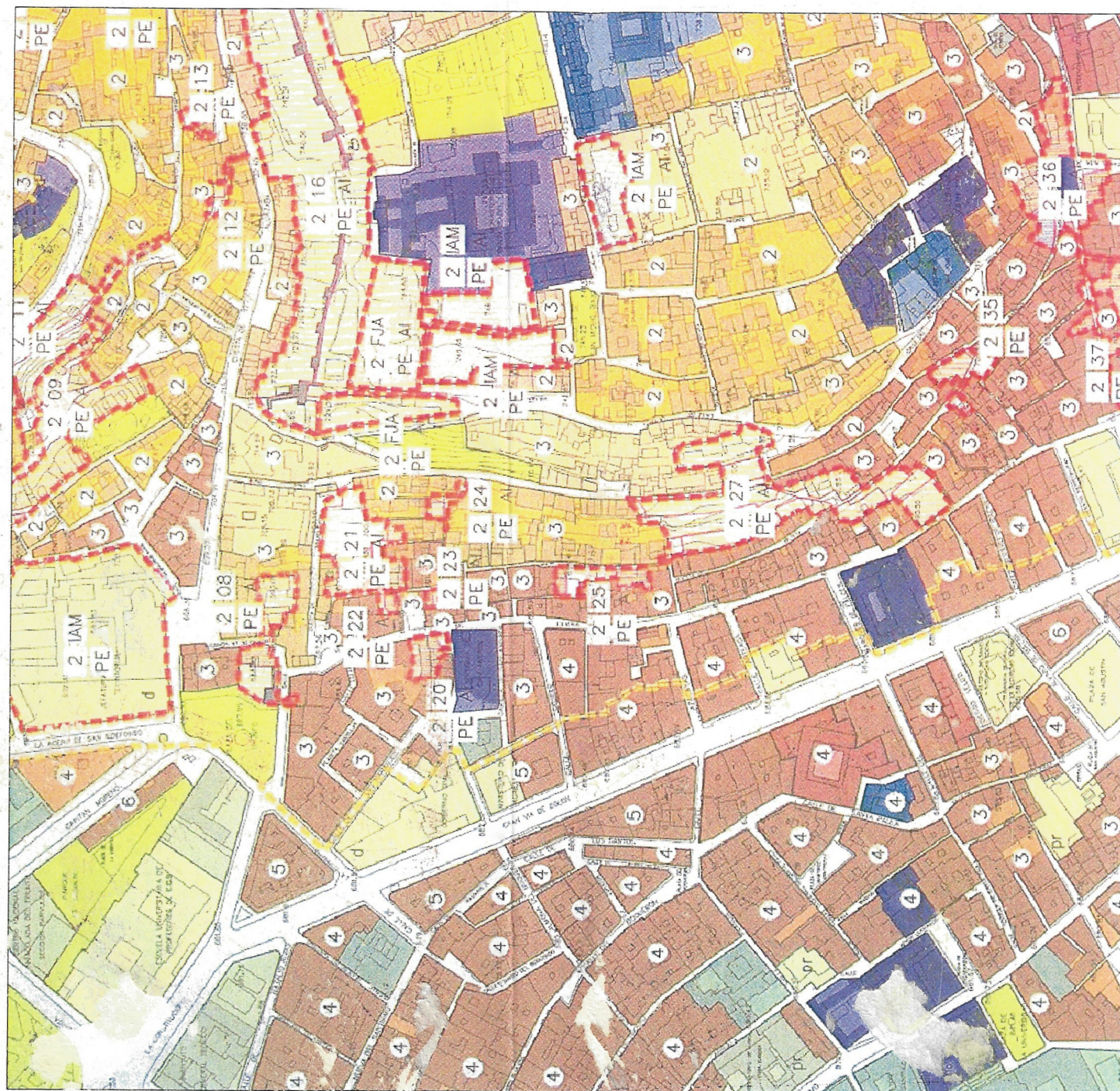
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor.
(Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas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

Observaciones

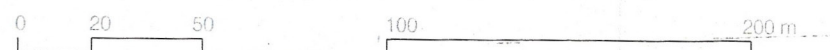
Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Estudio de Detalle durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 8 de NOVIEMBRE de 2007





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA Año 2000 - Escala 1/2000



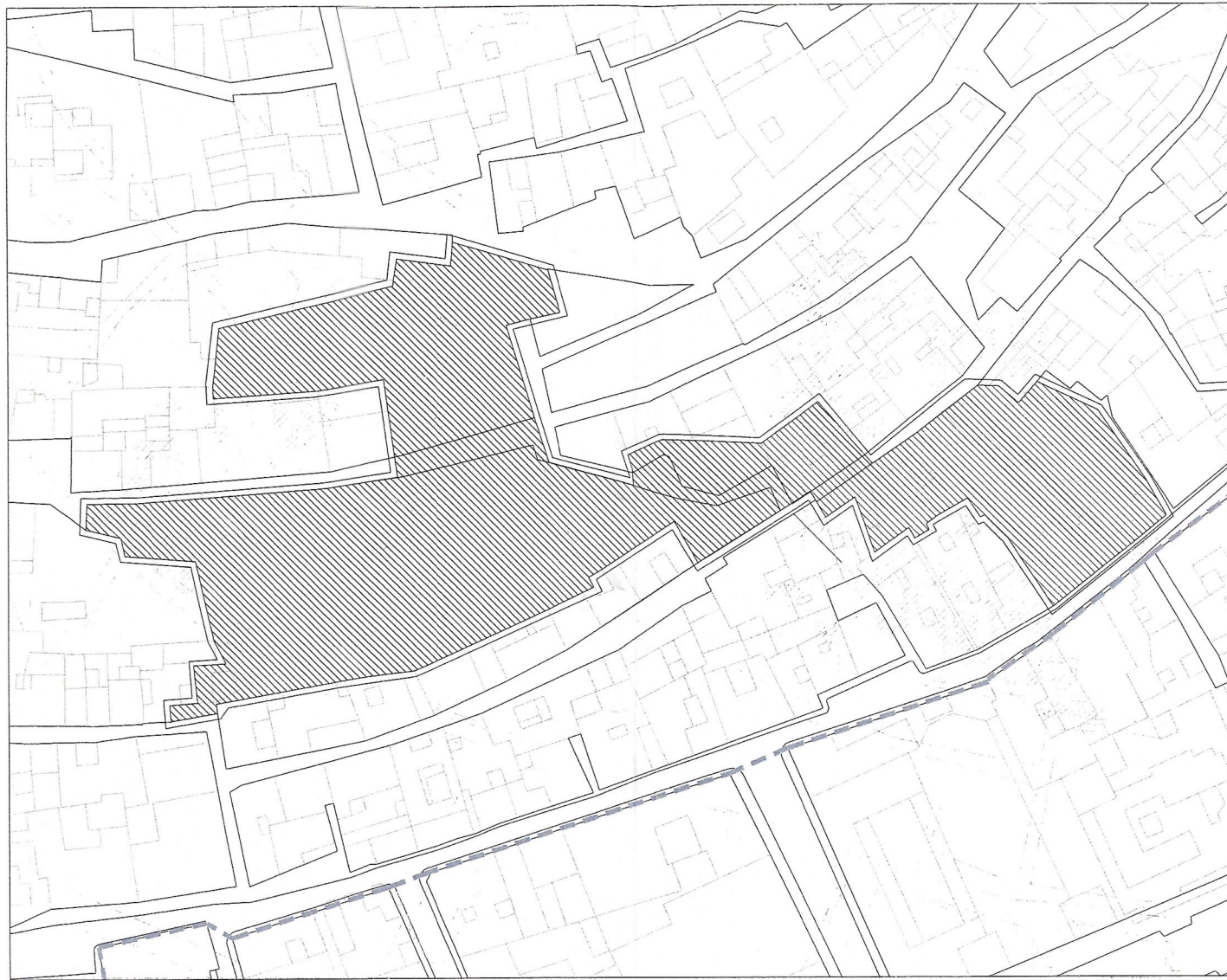
ORTOFOTO DE LA ZONA DEL P.E. AI-27 - Escala 1:500



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de 28 MAR. 2008

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
[Signature]

	Arquitecto Juan Luis Rivas Navarro N° Coleg.: 4133	Oficina de Arquitectura y Urbanismo Belen 25, Esc. 1, 3ºB 18009 Granada 958215781	SEPTIEMBRE 2007 	Plano 1.3
E. D. RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y AJUSTE DE RASANTES para la parcela del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAYZIN - GRANADA Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín)			DIN A3	1:2000 1:500
PLANEAMIENTO GENERAL Y ORTOFOTO			ESTUDIO DE DETALLE	



P.E. AI-27 DEL P.E.P.R.I. ALBAICÍN
PLANO DE SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

0 10 25 50 m



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
28 MAR. 2008

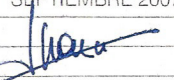


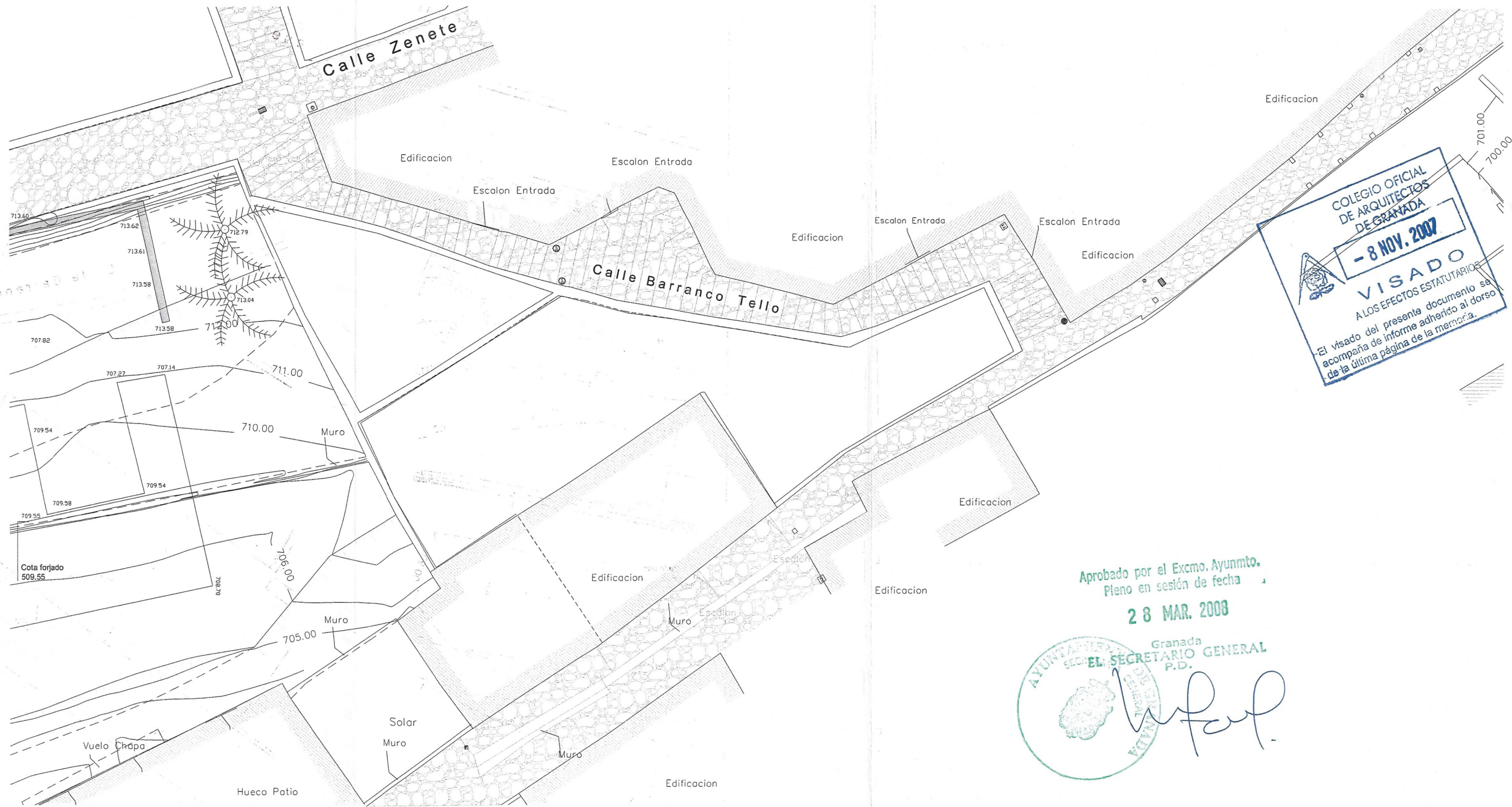
P.E. AI-27 DEL P.E.P.R.I. ALBAICÍN

PARCELA S.U.2 (Equipamiento) - Objeto del presente Estudio de Detalle : Centro Cívico.

Superficie de la parcela 483,50 m²

0 10 25 50 m

 Arquitecto Juan Luis Rivas Navarro N° Coleg.: 4133	Oficina de Arquitectura y Urbanismo Belén 25, Esc. 1, 3ºB 18009 Granada 958215781	SEPTIEMBRE 2007 	Plano 2.3a
E. D. RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y AJUSTE DE RASANTES para la parcela del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAYZÍN - GRANADA Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín)		DIN A3	1 : 1000
PLAN ESPECIAL; SITUACION/DELIMITACIÓN Y PARCELA.		ESTUDIO DE DETALLE	

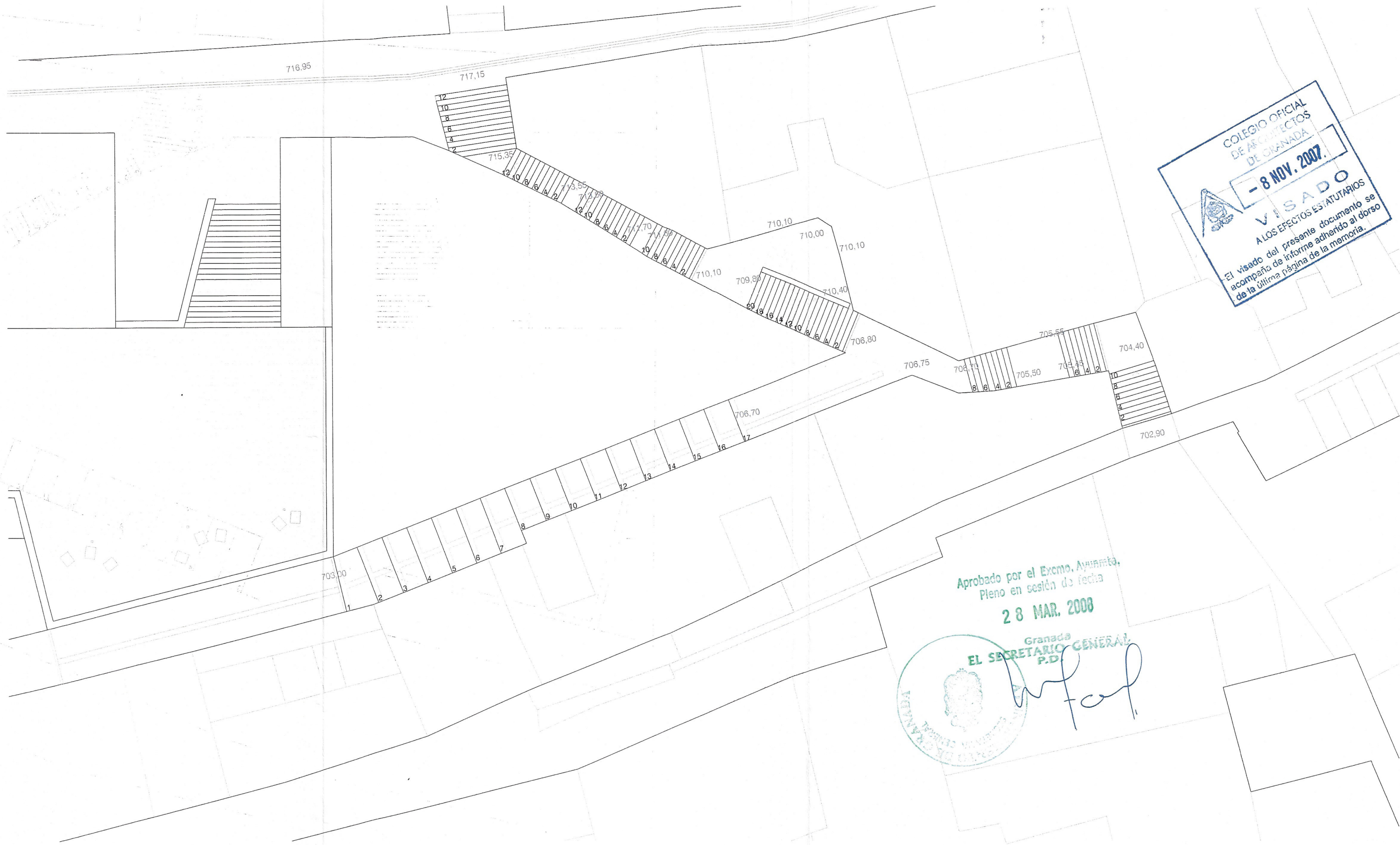


Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
28 MAR. 2008



TAC S.L. Topografía Aplicada a la Construcción Febrero 2006
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE DETALLE DE SOLAR SITO EN LA CALLE ZENETE
Promotor: Empresa Pública de Suelo de Andalucía

Arquitecto Juan Luis Rivas Navarro Nº Coleg.: 4133	Oficina de Arquitectura y Urbanismo Belen 25, Esc. 1, 3ºB 18009 Granada 958215781	SEPTIEMBRE 2007 	Plano 2.3b
E. D. RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y AJUSTE DE RASANTES para la parcela del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAYZÍN - GRANADA Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín)		DIN A3	1:100
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO		ESTUDIO DE DETALLE	



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha
28 MAR. 2008



0 1 2.5 5 10 m

Martínez y Soler arquitectos
PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL AI-27 DEL P.E.P.R.I. ALBAICÍN GRANADA
FASE 2 PLANTA GENERAL DE URBANIZACIÓN BARRANCO DE TELLO FEBRERO 2006
Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín)



Arquitecto
Juan Luis Rivas Navarro
Nº Coleg.: 4133

Oficina de Arquitectura y Urbanismo
Belen 25, Esc. 1, 3ºB
18009 Granada 958215781

SEPTIEMBRE 2007

Plano
2.3c

E. D. RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y AJUSTE DE RASANTES para la parcela del Centro Cívico
de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAYZÍN - GRANADA
Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín)

DIN A3

1:200

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

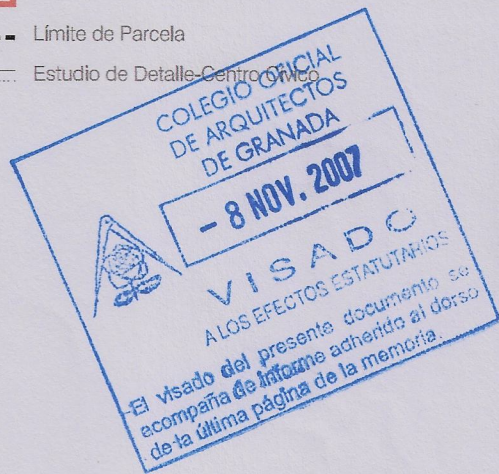
ESTUDIO DE DETALLE



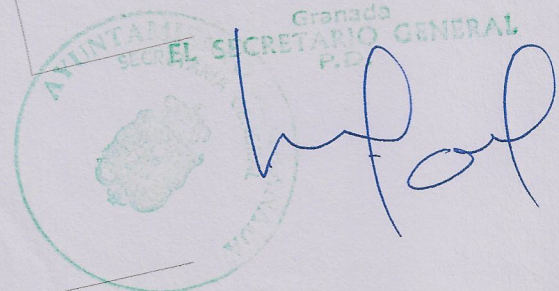
- Sup. Construida en este nivel Plan Especial
- Sup. Cubierta Plan Especial
- Alineación Plan Especial
- Parcela



- Alineación Estudio de Detalle
- Límite de Parcela
- Estudio de Detalle-Centro Cívico



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
28 MAR. 2008



	Arquitecto	Oficina de Arquitectura y Urbanismo	SEPTIEMBRE 2007	Plano
	Juan Luis Rivas Navarro	Belen 25, Esc. 1, 3ºB		3.3
	Nº Coleg.: 4133	18009 Granada 958215781		
E. D. RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y AJUSTE DE RASANTES para la parcela del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAYZIN - GRANADA			DIN A2	1 : 100
Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albacín)				
OCUPACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES - NIVEL CUBIERTAS (Cota +718)			ESTUDIO DE DETALLE	



- Sup. Construida en este nivel Plan Especial
- Sup. Cubierta Plan Especial
- Alineación Plan Especial
- Parcela

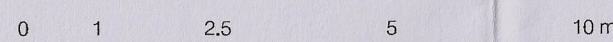
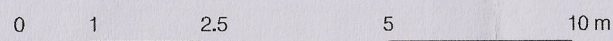


- Alineación Estudio de Detalle
- Límite de Parcela
- Estudio de Detalle

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada
Pleno en sesión de fecha
28 MAR. 2008

Granada
AYUNTAMIENTO GENERAL
SECRETARÍA
[Signature]

 Arquitecto Juan Luis Rivas Navarro Nº Coleg.: 4133	Oficina de Arquitectura y Urbanismo Belen 25, Esc. 1, 3ºB 18009 Granada 958215781	SEPTIEMBRE 2007	Plano	
			4.3	
E. D. RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y AJUSTE DE RASANTES para la parcela del Centro Cívico de la SU2 - A1.27 P.E.P.R.I. ALBAYZÍN - GRANADA Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albacín)		DIN A2	1 : 100	
OCUPACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES - NIVEL IV (Cota +714,20)		ESTUDIO DE DETALLE		





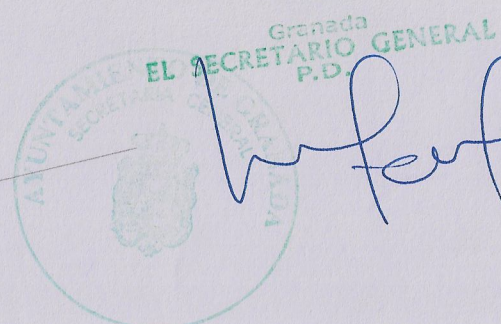
- Sup. Construida en este nivel Plan Especial
- Sup. Ocupada por Cimentación - Plan Especial
- Alineación Plan Especial
- Parcela

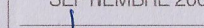


- Alineación Estudio de Detalle - Centro Cívico
- Límite Oeste de la Parcela
- Estudio de Detalle



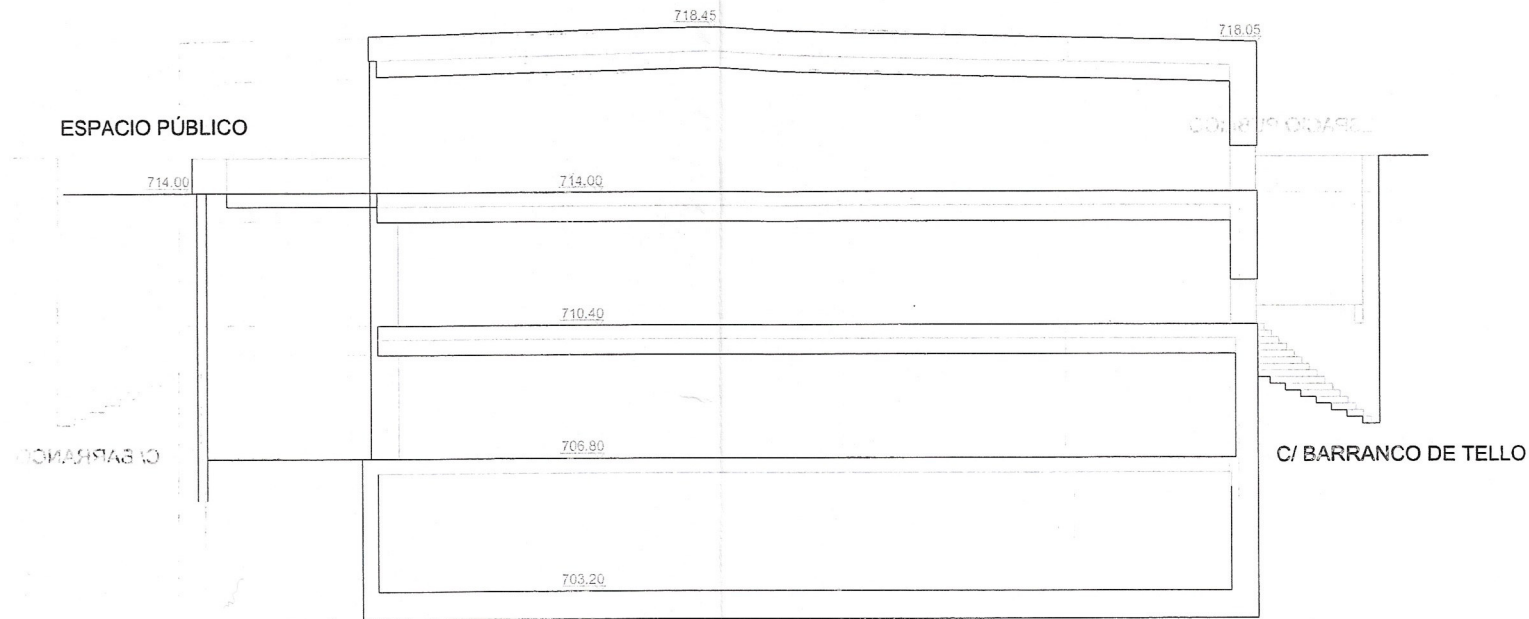
Aprobado por el Excmo. Ayunmt.
Pleno en sesión de fecha
28 MAR. 2008



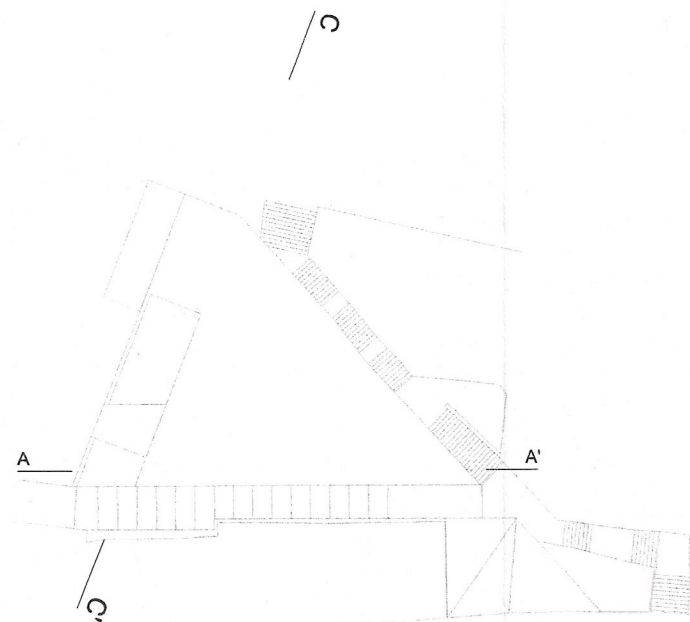
 Arquitecto Juan Luis Rivas Navarro Nº Coleg.: 4133	Oficina de Arquitectura y Urbanismo Belen 25, Esc. 1, 3ºB 18009 Granada 958215781	SEPTIEMBRE 2007	Plano
			7.3
		DIN A2	1 : 100
		ESTUDIO DE DETALLE	
E. D. RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y AJUSTE DE RASANTES para la parcela del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAYZIN - GRANADA Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín)			
OCUPACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES - NIVEL I (Cota +702,90)			

ESPACIO PÚBLICO

ESPACIO PÚBLICO



SECCIÓN A-A'



ESPACIO PÚBLICO

C/ ZENETE



SECCIÓN C-C'

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

28 MAR. 2008



Arquitecto
Juan Luis Rivas Navarro
Nº Coleg.: 4133

Oficina de Arquitectura y Urbanismo
Belen 25, Esc. 1, 3ºB
18009 Granada 958215781

SEPTIEMBRE 2007

Plano

8.3

E. D. RECTIFICACIÓN DE ALINEACIONES Y AJUSTE DE RASANTES para la parcela del Centro Cívico de la SU2 - A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAYZÍN - GRANADA
Promotor: E.P.S.A. (Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín)

DIN A2

1 : 100

SECCIONES

ESTUDIO DE DETALLE