

ESTUDIO DE DETALLE

CALLE AGUSTÍN LARA 22-38 – GRANADA



MEMORIA

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

27 JUL. 2006

ELLA SECRETARIA GENERAL



*Aprobado por el Excmo. Ayto.
Pleno en sesión de 14.11.06*

24 NOV. 2006



*Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.*

PROMOTOR: D. ANTONIO CABELLO SANTIAGO

ARQUITECTO: FRANCO BAUDO CONTE

Franco Baudo Conte – *Arquitecto*
Calle San Antón 16-1º-izda 18005 Granada
Colegiado 3.441

ESTUDIO DE DETALLE
Calle Agustín Lara 22-38 -18008 GRANADA



ESTUDIO DE DETALLE
CALLE AGUSTIN LARA 22 – 38
PROMOTOR. D. ANTONIO CABELLO SANTIAGO



MEMORIA

INDICE

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- Precedente.	3
1.2.- Autor del encargo.	3
1.3.- Autor del trabajo.	3
1.4.- Definición y finalidad del trabajo.	3
1.5.- Situación y características de las parcelas y edificaciones.	3

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1.- Parámetros urbanísticos.	4
2.2.- Régimen de propiedad.	5
2.3.- Condicionantes del Planeamiento superior y preexistencias.	5
2.4.- Propuesta formal.	5

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1.- Justificación formal de la solución propuesta.	6
3.2.- Justificación del cumplimiento del planeamiento.	6
3.3- Justificación legal.	7
3.4.-Cumplimiento de las Normas Técnicas de Accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.	7

PLANOS

- 1.- Situación y Catastral.
- 2.- Calificación y Ordenación. Ambitote Aplicación.
- 3.- Alineación de Parcelas y Edificaciones. Cuadro de Superficies.
- 4.- Alineaciones exteriores de la manzana según PGOU. Cuadro de Superficies y Parámetros Urbanísticos del PGOU.
- 5.- Alineaciones Propuestas. Sección de Calzada y Acera. Sección de Calle.



1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Precedentes.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada fue aprobado definitivamente y publicado en B.O.P. de 11 de Diciembre de 2000.

Estas normas definen la zona de ámbito de actuación como suelo Urbano Consolidado y de calificación Residencial Unifamiliar en Asociación Lineal.

De acuerdo al planeamiento vigente existe una corrección de alineaciones que afecta a la calle Agustín Lara y a partir del número 22 hasta el nº 38 de la misma calle, modificando la superficie de las parcelas.

1.2.- Autor del encargo.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de D. Antonio Cabello Santiago con D.N.I. nº 653-K, de nacionalidad española y con domicilio en calle de Granada.

1.3.- Autor del trabajo.

El presente trabajo se redacta por el arquitecto Franco Baudo Conte, con N.I.E. nº 044-S, arquitecto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Granada con el número de colegiado 3441, y con domicilio profesional en Granada, calle san Antón 16-1º-izda.

1.4.- Definición y finalidad del trabajo.

El presente trabajo consiste en la redacción del Estudio de Detalle, con el contenido que se especifica más adelante, y cuyo fin es modificar las alineaciones fijadas por el propio PGOU, para su tramitación y aprobación definitiva.

1.5.- Situación y características de las parcelas y edificaciones.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se encuentran incluidas dentro del Suelo Urbano Consolidado en el PGOU del término municipal de Granada, con sus condiciones particulares de calificación residencial unifamiliar en asociaciones lineales. Sus formas son rectangulares con zona ajardinada en la calle Agustín Lara y patio posterior a la



edificación. Tiene una topografía con una ligera pendiente a la calle Virgen de Loreto, por lo tanto se puede considerar que los solares se encuentran contenidos en plano.

En estas parcelas se encuentran en la actualidad unas viviendas que están fechadas en los años 70 y que forman la morfología de la manzana. Es justo la característica que en tiempo pasado identificaba dicha zona como ciudad jardín, es decir la vivienda cuenta con un espacio libre de carácter privativo.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1.- Parámetros urbanísticos.

1.- SITUACIÓN URBANÍSTICA

- 1.1. Planeamiento que le afecta: P.G.O.U. DE GRANADA
- 1.2. Clasificación del suelo: URBANO CONSOLIDADO
- 1.3. Calificación del suelo: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACION LINEAL

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

2.1 PARCELACIÓN MÍNIMA

Normas

Superficie del solar.....	120,00	m ²
Lindero frontal	6,00	m.
Ocupación planta semisótano.....	100	%

2.2 OCUPACIÓN

Ocupación planta baja	60	%
Ocupación en otras plantas	60	%
Dimensión de patios.....	3,00	m.

2.3 ALTURAS

Altura máxima del edificio en metros	11,20	m.
Número máximo de plantas	3	p
Semisótano, altura máxima sobre rasante	1,30	m.
2.4 EDIFICABILIDAD	1,80	m ² /m ²

2.5 SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Retranqueos a fachada.....	3	m.
Otros retranqueos	3	m.

3.- OTRAS CONDICIONES URBANÍSTICAS

Resto de condiciones según Normas.



2.2.- Régimen de propiedad.

La propiedad de la parcela catastral nº 74332.12 es de D. Antonio Cabello Santiago correspondiente al nº 22 de la calle Agustín Lara y el resto de las demás parcelas son de titularidad distintas.

2.3.- Condicionantes del Planeamiento superior y preexistencias.

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar las alineaciones que vienen fijadas en la manzana correspondiente por el PGOU de Granada, en concreto la que afecta a la calle Agustín Lara donde se establece una nueva alineación con retranqueo al vial actual y la cesión a viario público de la superficie resultante entre la nueva alineación y la actual.

El hecho de aplicar esta alineación conlleva una sustancial reducción de la parcela neta después del retranqueo, lo que plantearía la imposibilidad de agotar el volumen asignado, o, en el peor de los casos, de forzar para agotar dicho volumen; además las parcelas resultantes se encontrarían muy reducidas, y en algunos casos estarían por debajo de la parcela mínima. No menos importante en esta nueva alineación es que se estaría desvirtuando el concepto típico de la vivienda unifamiliar en asociación lineal como asentamiento histórico y el que un espacio libre de carácter privativo se perdería, limitando en parte el entorno de la zona.

Ante la alternativa de perder superficie de solar, parece más razonable mantener la línea de edificación coincidente con la que hay actualmente de hecho, y respetar también la alineación de las parcelas, teniendo en consideración que lo planteado cumple con lo establecido en la propia norma.

2.4.- Propuesta formal.

Como ya se ha comentado con anterioridad, la posibilidad más razonable para el desarrollo de esta zona en cuestión pasa por mantener las alineaciones actuales, tanto en las edificaciones actuales como en las parcelas, circunstancia ésta permitida por el planeamiento en vigor, siempre y cuando se realice mediante la tramitación del correspondiente documento de planeamiento como es el presente Estudio de Detalle.

Una vez analizada la situación planteada, se observa que el espacio público del vial no viene prácticamente perjudicado teniendo en consideración que el ancho del mismo es de 12 m. aproximadamente y que por considerarse como calle de segunda cumple sobradamente el ancho mínimo.

Llegado a este punto, se puede indicar que la solución formal y que se refleja gráficamente en los planos de proyecto, se apoya en las alineaciones actuales con la única finalidad de que el conjunto de la zona quede en consonancia y lo más coherente posible.

Como se puede observar, el diseño urbano planteado en esta propuesta es más acorde con la morfología y el entorno, resaltando la parte de jardines en la vivienda junto al vial público. Además en los planos correspondientes se indica que no se modifica en absoluto ningún parámetro urbanístico manteniéndose de esta forma la filosofía del PGOU en cuanto a diseño urbano y alineaciones con respecto a las calles del municipio.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Justificación formal de la solución propuesta.

El criterio inicial que ha prevalecido a la hora de realizar la presente propuesta ha sido el mantener la filosofía del planeamiento en cuanto a imagen de ciudad pretendida, es decir, se ha perseguido que las futuras edificaciones resultantes no difieran mucho de cómo hubiera quedado en el caso de sufrir los retranqueos exigidos.

Las alineaciones de las parcelas así como de las edificaciones son las mismas que en la actualidad presentan ofreciendo una imagen similar a la que propone el PGOU, y sin perjudicar en modo muy relevante la propiedad.

Por último, es de indicar que el único cambio se encuentra en el tramo de la calle Agustín Lara nº 22 hasta el nº 38 de la misma calle y que no afecta a la imagen exterior, por lo que el planeamiento general no se ve perjudicado por la propuesta incluida en el presente Estudio de Detalle.

3.2.- Justificación del cumplimiento del planeamiento.

Se propone mantener las actuales alineaciones, tal como se ha expresado anteriormente y que se indica en los planos correspondientes, permitiendo disponer en el futuro en caso de sustitución individualizada del inmueble de la línea de edificación sustituida, y mantener la línea de parcela coincidente con la que actualmente existe.

Se puede observar que la propuesta contenida en el estudio de Detalle que en este documento se desarrolla, cumple con todas las exigencias del planeamiento y en el ámbito de sus posibilidades permite el desarrollo futuro de las edificaciones en las parcelas de referencia.



Serán en un futuro los correspondientes proyectos de edificaciones los que deberán fijar y definir las condiciones de las viviendas, cumpliendo en todo momento con las prescripciones recogidas en el PGOU de Granada y en el presente Estudio de Detalle, una vez éste último sea aprobado como corresponda.

3.3- Justificación legal.

Se redacta el presente Estudio de Detalle sobre la base de lo establecido en el Capítulo décimo artículo 7.10.12. que indica las condiciones de intervenciones de carácter singular y se admiten para su desarrollo con la redacción de un Estudio de Detalle.

Se fundamenta también el presente Estudio de Detalle en el artículo 15. Estudio de Detalle de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. “*Los estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido*”, estableciendo entre sus atribuciones fijaciones de las alineaciones y reajustarlas, el trazado local de viario secundario, etc.

La fijación o ajuste de alineaciones establecidas en el presente Estudio de Detalle no aumenta el volumen ni el aprovechamiento establecido en las normativas urbanísticas.

Igualmente, no afecta ni causa perjuicio alguno a las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 45.2.A considera que los terrenos objetos de este documento se consideran como suelo urbano consolidado, y consiguientemente, las determinaciones del planeamiento urbanístico deberán de aplicarse conforme al régimen jurídico establecido en el art. 56 de dicha Ley.

3.4.- Cumplimiento de las Normas Técnicas de Accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Se está a lo dispuesto en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Junta de Andalucía, que regula las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Como se indica en su artículo 2º, las disposiciones del citado Decreto serán de aplicación a la redacción del planeamiento urbanístico, y por tanto a la del presente Estudio de Detalle.

Franco Baudo Conte – *Arquitecto*
Calle San Antón 16-1º-izda 18005 Granada
Colegiado 3.441

ESTUDIO DE DETALLE
Calle Agustín Lara 22-38 -18008 GRANADA

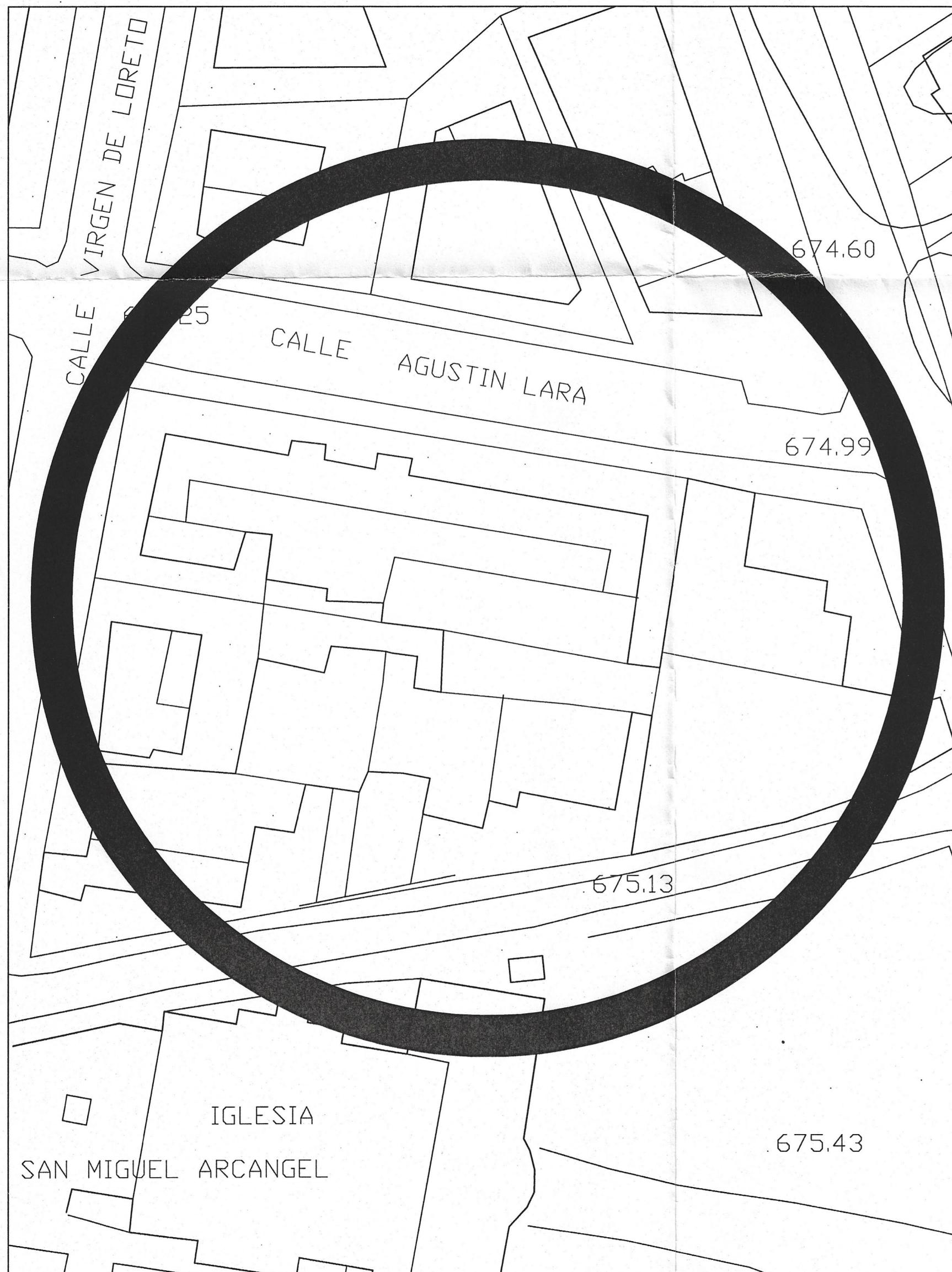
Es necesario indicar que las condiciones físicas del vial público no se modifican y por lo tanto los itinerarios cumplen con lo indicado en el Decreto 72/1992.

Granada, Mayo de 2006

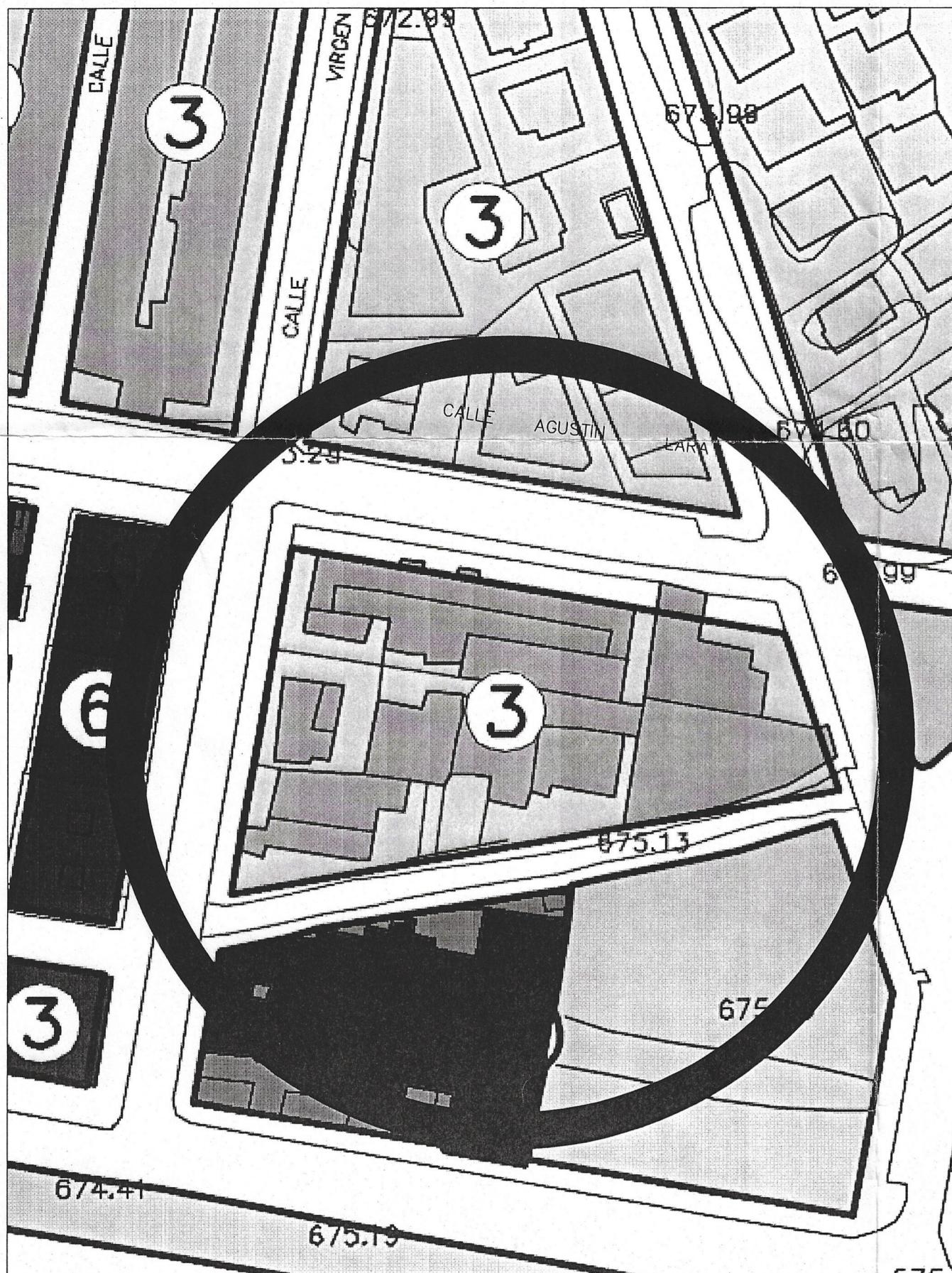


Fdo.: Franco Baudo Conte





FRANCO BAUDO CONTE ARQUITECTO <i>[Signature]</i>	DENOMINACION: ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/ San Antón 16-1 ^o -Izda. Tlf. y Fax. 958521193 e-mail: fbaudo@cogranada.org 18005 GRANADA	PROMOTOR: D. ANTONIO CABELO SANTIAGO
FECHA: 25-04-06 MODIF:	PLANO DE: SITUACION Y CATASTRAL
	ESCALA: 1/500
	Nº PLANO 1
	SITUACION: C/ AGUSTIN LARA 22 – Granada



SITUACION SEGUN PLANO DE CALIFICACION Y ORDENACION FISICA DEL PGOU
ESCALA: 1:1.000

CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

ÁREAS REFORMA S. URBANIZABLE SUELDO URBANO	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA C1 GRANDES CÁRMENES
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA
	RESIDENCIAL SINGULAR

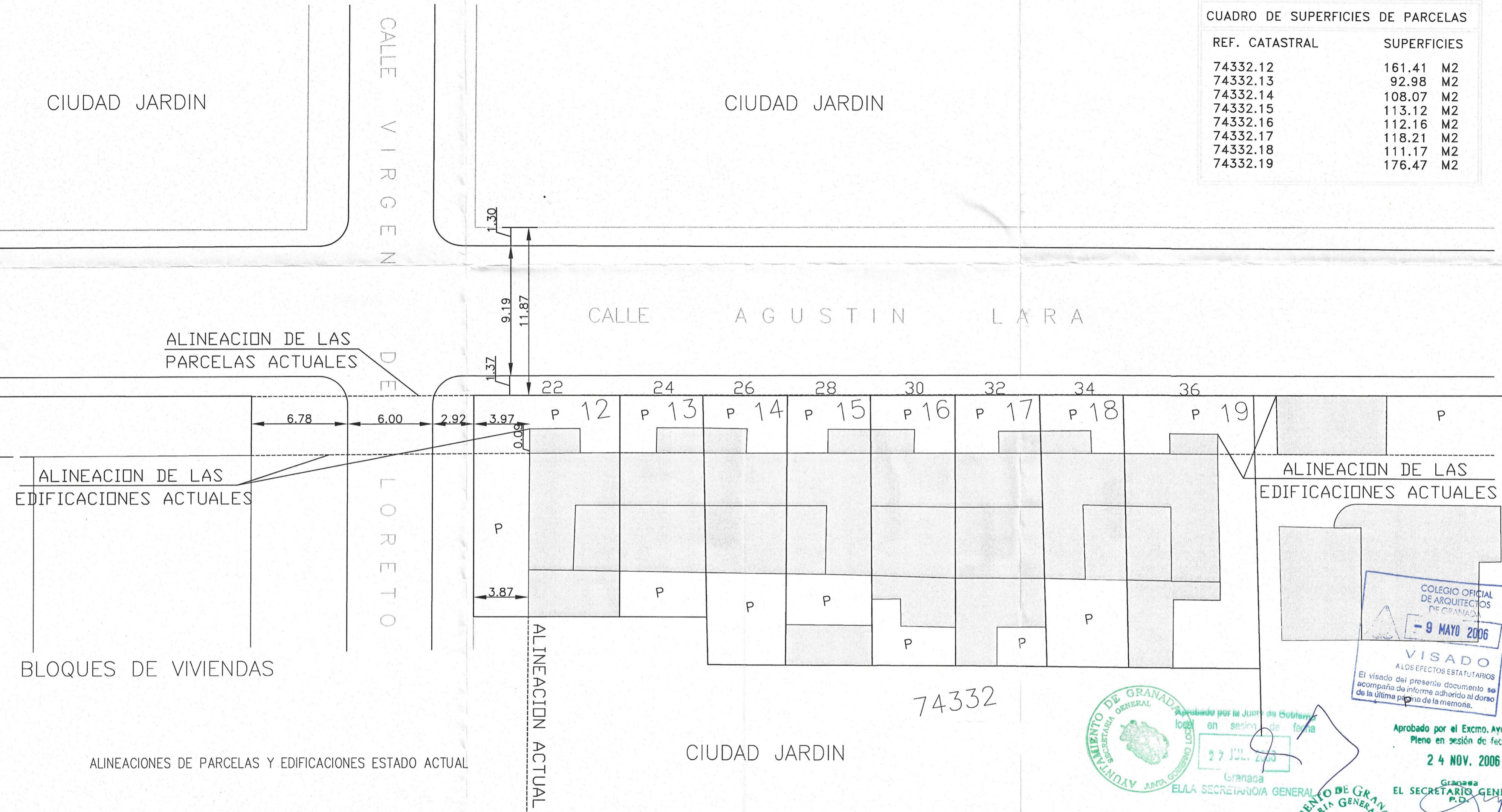


Fot. #5 (Vista Panoramica)

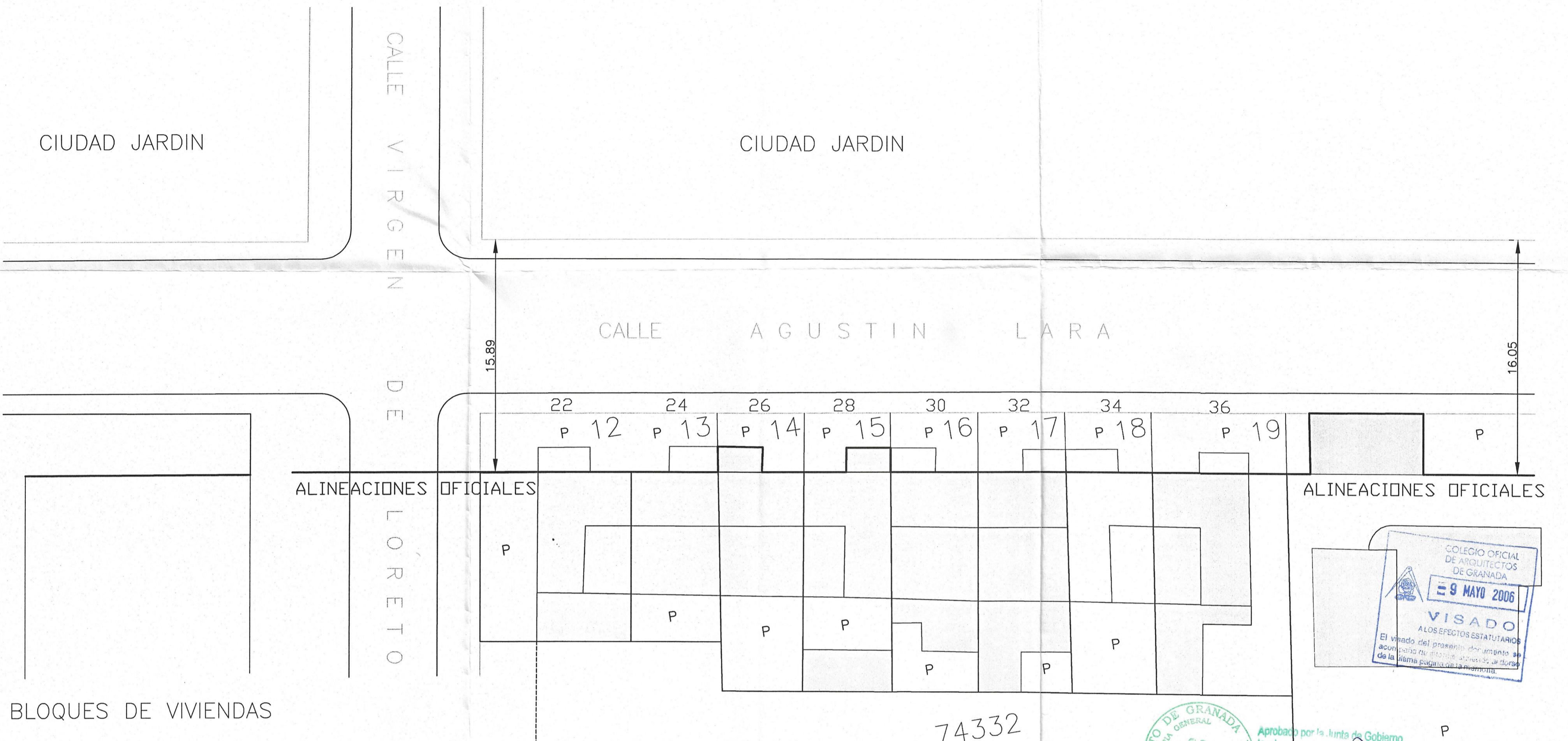
DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

<p>FRANCO BAUDO CONTE ARQUITECTO</p> 	<p>DENOMINACION: ESTUDIO DE DETALLE</p>	
	<p>PROMOTOR: D. ANTONIO CABELLO SANTIAGO</p>	
<p>ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/. San Antón 16-1º-Izda. Tlf. y Fax. 958521193 e-mail: fbaudo@coagranada.org 18005 GRANADA</p>	<p>PLANO DE: <i>CALIFICACIÓN Y ORDENACION FÍSICA</i> <i>AMBITO DE ACTUACION</i> <i>DOCUMENTACION FOTOGRAFICA</i></p>	<p>ESCALA: 1/500 1/1.000</p>
<p>FECHA: 25-04-06 MODIF:</p>	<p>SITUACION: C/. AGUSTIN LARA 22 – Granada</p>	<p>Nº PLANO 2</p>

CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS		
REF. CATASTRAL	SUPERFICIES	
74332.12	161.41	M2
74332.13	92.98	M2
74332.14	108.07	M2
74332.15	113.12	M2
74332.16	112.16	M2
74332.17	118.21	M2
74332.18	111.17	M2
74332.19	176.47	M2



FRANCO BAUDO CONTE ARQUITECTO 	DENOMINACION: ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/. San Antón 16-1º-Izda. Tlf. y Fax. 958521193 e-mail: fbaudo@coagranada.org 18005 GRANADA	PROMOTOR: D. ANTONIO CABELLO SANTIAGO
FECHA: 25-04-06 MODIF:	PLANO DE: ALINEACIONES DE PARCELAS Y EDIFICACIONES CUADRO DE SUPERFICIES
	ESCALA: 1/200
	Nº PLANO 3
	SITUACION: C/. AGUSTIN LARA 22 - Granada



BLOQUES DE VIVIENDAS

ALINEACIONES EXTERIORES DE LA MANZANA SEGUN EL PGOU

CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS

REF. CATASTRAL	SUP. NETA
74332.12	117.96 M2
74332.13	69.23 M2
74332.14	84.16 M2
74332.15	89.27 M2
74332.16	87.92 M2
74332.17	93.54 M2
74332.18	87.00 M2
74332.19	138.48 M2

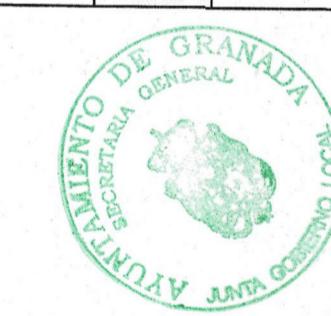
PARAMETROS URBANISTICOS DEL PGOU

Clase-subcl. de suelo	URBANO CONSOLIDADO
Calificación Global	RESIDENCIAL
Cal. Pormenorizada	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
Uso Edificación	UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
Uso Característico A.R.	UNIFAMILIAR AISLADA
Coefic. de Ponderación	1,17
Aprovechamiento tipo	0,927 (Area de Reparto S06)
Alineaciones	CONFORME AL PLANO DE CALIFICACION Y ORDENACION FISICA
Ocupación de Parcela	60% Máximo
Altura	3 Plantas
Parcela Mínima	120 M2

FRANCO
BAUDO CONTE
ARQUITECTO

DENOMINACION: ESTUDIO DE DETALLE
PROMOTOR: D. ANTONIO CABELLO SANTIAGO
PLANO DE:
ALINEACIONES EXTERIORES DE LA MANZANA
SEGUN PGOU. CUADRO DE SUPERFICIES
PARAMETROS URBANISTICOS DEL PGOU
FECHA: 25-04-06
MODIF:

ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO
C/ San Antón 16-1º-Izda.
Tlf. y Fax. 958521193
e-mail: fbaudo@coagranada.org
18005 GRANADA
ESCALA: 1/200
Nº PLANO
SITUACION: C/. AGUSTIN LARA 22 - Granada
4



Aprobado por la Junta de Gobierno local
fecha 24 NOV. 2006
ELA SECRETARIA GENERAL

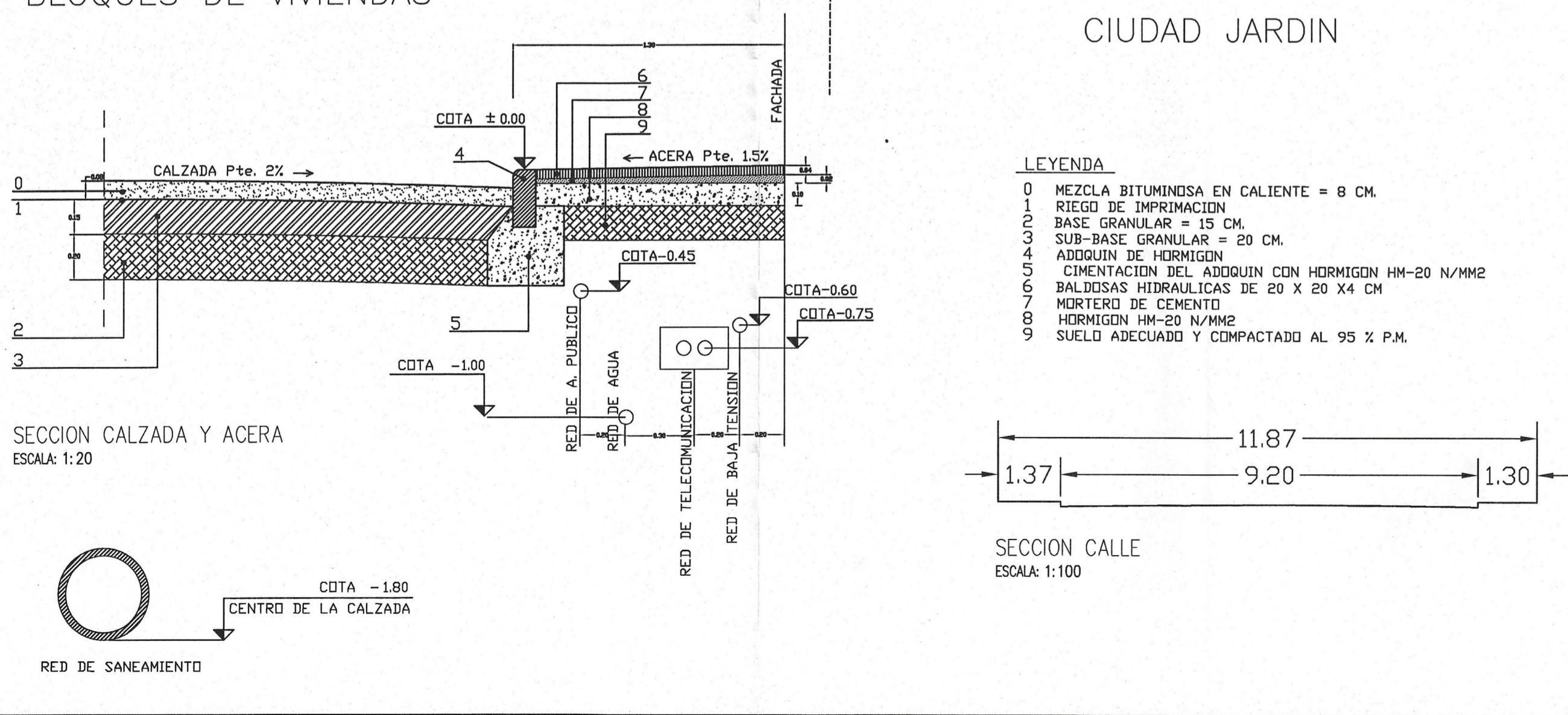
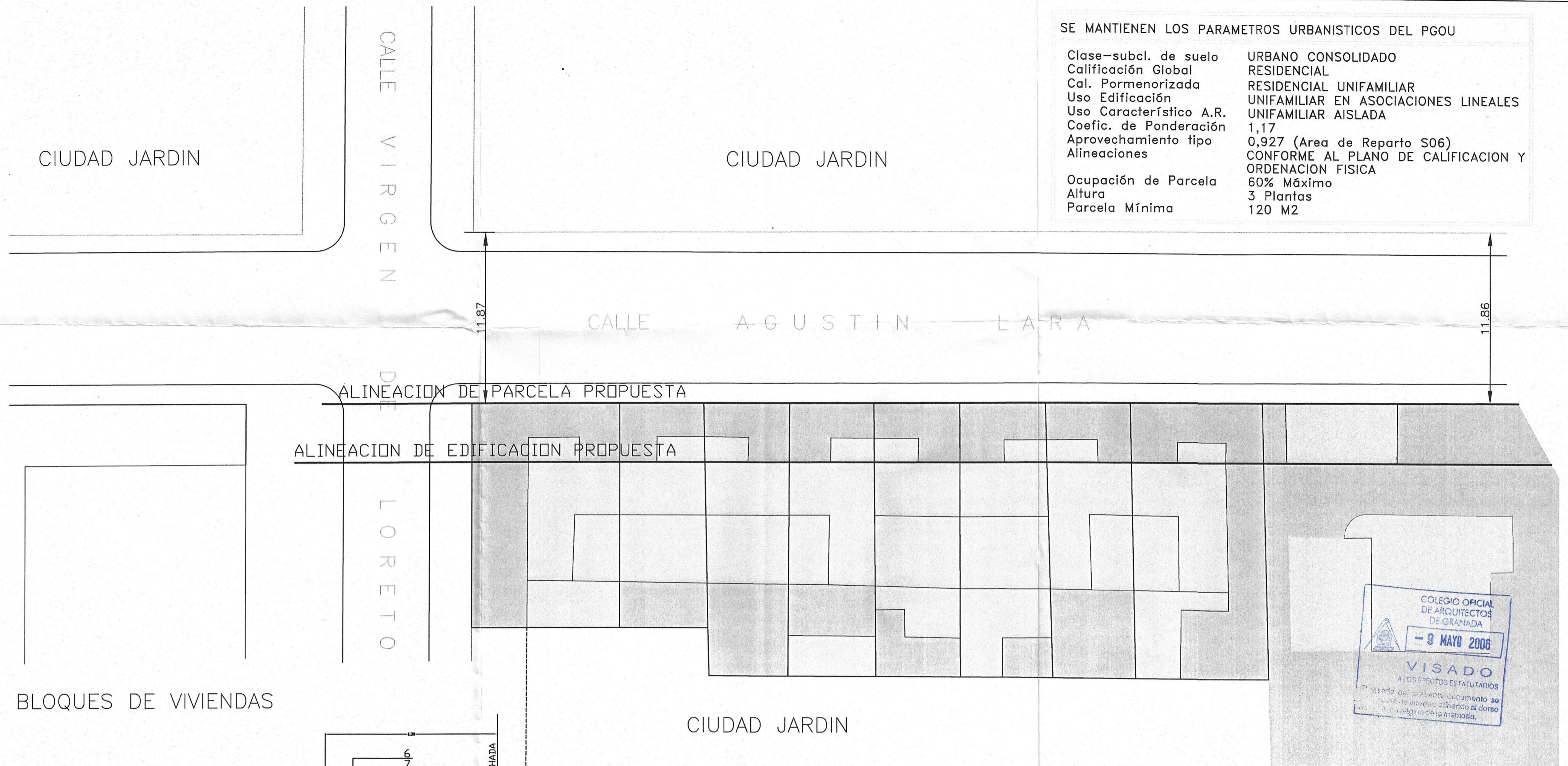
Aprobado por el Exmo. Ayuntmto.
Plano en sesión de fecha
24 NOV. 2006



74332

CIUDAD JARDIN

4



ALINEACION DE PARCELA Y EDIFICACION PROPUESTA
local en sesión de fecha

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
2 JUL. 2006
Granada

ELLA SECRETARIA GENERAL
24 NOV. 2006
El Secretario General
P.D.

FRANCO BAUDO CONTE ARQUITECTO ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO C/. San Antón 16-1º-Izda. Tlf. y Fax. 958521193 e-mail: fbaudo@cogranada.org 18005 GRANADA	DENOMINACION: ESTUDIO DE DETALLE PROMOTOR: D. ANTONIO CABELLO SANTIAGO
FECHA: 25-04-06 MODIF:	PLANO DE: ALINEACIONES PROPUESTAS SECCION DE CALZADA Y ACERA SECCION DE CALLE ESCALA: 1/200 Nº PLANO 5
SITUACION: C/. AGUSTIN LARA 22 - Granada	



COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTÍN N.º 3. TELÉFONO: 958 80 62 66 FAX: 958 20 91 73 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE N.º.....: 06-02456

N.º REGISTRO.....: 06-0005870

FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO

OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO.....: CALLE. AGUSTIN LARA N.º 22 HASTA N.º 36

MUNICIPIO: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: ANTONIO CABELO SANTIAGO

ARQUITECTO/S.....: 003441 BAUDO CONTE, FRANC

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, 9 de MAYO de 2006

