

REG.MPAL.Nº

345

ABR. 2016

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/ MIRADOR DE ROLANDO, Nº 8. GRANADA.

1

REG.AUT.Nº

Aprobado DEFINITIVAMENTE
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

25 NOV 2016

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

26 ENE 2017



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

10 JUN. 2016

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE REORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/ MIRADOR DE ROLANDO, Nº 8. GRANADA.

ADMÓN. ACTUANTE: AYUNTAMIENTO DE GRANADA.

PROMOTORES: FRANCISCO ENRIQUE ALMANCHEL ROLDÁN.
PABLO POLO ALMANCHEL.
LUCÍA POLO ALMANCHEL.

ARQUITECTOS: CÁNDIDO CAPARRÓS IRUELA.
FRANCISCO JAVIER CAPARRÓS IRUELA.



1. MEMORIA.

1.1. ANTECEDENTES.

- 1.1.1. PROMOTORES.
- 1.1.2. SITUACIÓN GEOGRÁFICA DEL SOLAR.
- 1.1.3. TOPOGRAFÍA Y ESTADO ACTUAL.
- 1.1.4. OBJETO DEL TRABAJO.

1.2. ESTUDIO DE DETALLE.

- 1.2.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS PREVIAS DE LA PARCELA.
- 1.2.2. PROPUESTA DEL ESTUDIO.
- 1.2.3. VIABILIDAD DE LA PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.
- 1.2.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS FINALES DE LA PARCELA.
- 1.2.5. CONCLUSIONES.

2. PLANOS.



1. DESCRIPCIÓN DEL SOLAR Y OBJETO DE LA REORDENACIÓN

1.1. ANTECEDENTES.

1.1.0. CONSIDERACIONES PREVIAS.

El presente Reformado de Estudio de Detalle de Reordenación de Volúmenes en C/ Mirador de Rolando, nº 8 de Granada se realiza tras haber sido informado negativamente por parte de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía en Granada el Estudio de Detalle previo, del cual es complementario el presente, en el trámite de obtención de la aprobación inicial del mismo. El documento actual recoge literalmente las correcciones de la propuesta inicial llevadas a cabo en el mismo en la consulta previa tramitada ante dicha Delegación tras conocer que se iba a producir dicho informe negativo, informada favorablemente con fecha 4 de febrero de 2.016, con la única corrección de la inclusión en el título de la palabra "Reformado", ya que su tramitación pretende continuar el mismo expediente iniciado para someterlo ahora corregido a aprobación provisional y posteriormente definitiva.

1.1.1. PROMOTOR.

El presente Reformado de Estudio de Detalle de Reordenación de Volúmenes en C/ Mirador de Rolando, nº 8 de Granada se redacta a petición de D. FRANCISCO ENRIQUE ALMANCHEL ROLDÁN con D.N.I. ** 760.*** y domicilio en ***** 18.340 FUENTE VAQUEROS (GRANADA), D. PABLO POLO ALMANCHEL con D.N.I. ** 473 *** y domicilio en ***** 18.330 Pedro Ruiz, SANTA FE (GRANADA) y Dª. LUCÍA POLO ALMANCHEL con D.N.I. ** 473.*** y domicilio en ***** 18.340 FUENTE VAQUEROS (GRANADA).

1.1.2. SITUACIÓN GEOGRÁFICA DEL SOLAR.

La parcela objeto del presente reformado de estudio de detalle está situada en la Calle Mirador de Rolando, nº 8 en GRANADA. Se encuentra delimitada por sus medianeras dando fachada al norte a Carretera de Murcia, al oeste a Calle Mirador de Rolando y medianeras el resto.

1.1.3. TOPOGRAFÍA Y ESTADO ACTUAL.

Actualmente en el solar no existe edificación, habiéndose demolido la existente en 2.010 por problemas de filtraciones que originaron un mal estado general de la construcción antigua.

La delimitación de la parcela no se ha alterado en forma respecto a la idea inicial, sino que el Estudio de Detalle se ha basado, no en la cartografía catastral, sino en un levantamiento llevado a cabo in situ por los técnicos firmantes del presente.

El desnivel entre sus dos fachadas opuestas (calle Mirador de Rolando y Carretera de Murcia) es aproximadamente 5,60 m con un aterrazamiento intermedio a -2,80 m respecto a Carretera de Murcia.

La parcela tiene forma de poligonal irregular, midiendo 7,95 m de fachada a Carretera de Murcia, 3,35 m de fachada a Calle Mirador de Rolando, y una escalera al aterrazamiento intermedio en esta misma Calle con una longitud de 5,32 m. Su superficie aproximada es de 117,32 m².



1.1.4. OBJETO DEL TRABAJO.

El objeto del presente Reformado de Estudio de Detalle de Reordenación de Volúmenes se plantea para corregir la organización de la edificación antigua (actualmente inexistente) respetando las ocupaciones por plantas sobre la rasante pero restituyendo su volumetría en una nueva posición en la parcela, más lógica, funcional, operativa técnicamente y facilitando una organización espacial más sensata y racional que la antigua. Así mismo se plantea la posibilidad de edificar un sótano bajo la rasante de la calle Mirador de Rolando con objeto de llevar la cimentación superficial de la parcela a un estrato que no sea de relleno y aprovechar esta circunstancia para dar respuesta a los requerimientos funcionales de espacio de almacenamiento que nos plantean los promotores.

Esta reordenación volumétrica se realizará en base a una serie de condicionantes:

1- Actualmente en el solar no existe edificación, habiéndose demolido la existente en 2.010 por problemas de filtraciones que originaron un mal estado general de la construcción antigua.

2- En los planos de ordenación del PEPRI Albaicín, actualmente en vigor, la edificación que podemos deducir como existente ocupaba una cota baja y una posición inferior dentro del total de la parcela que, actualmente, al haber desaparecido, y no estando la construcción catalogada bajo ningún nivel de protección, nos resulta de todo punto ilógica y muy desfavorable respecto a una cota superior.

3- La edificación estaba situada en el lado sur de la parcela, con su planta baja a -5.60 m respecto de la cota de la carretera de Murcia, por lo que las edificaciones delanteras harían imposible el disfrutar de condiciones de soleamiento, ventilación y vistas, es decir, si se restituye el volumen original, la edificación que se plantee se verá inscrita en una posición residual con su fachada orientada al oeste (acceso por Calle Mirador de Rolando) y una trasera al norte (carretera de Murcia) sin posibilidad prácticamente de aperturas, estando relegada a una posición de reclusión entre unas medianerías forzadas.

4- Actualmente existe un aterrazamiento en el solar en dos plataformas escalonadas a -2.80 m y a -5.60 m respecto a la carretera de Murcia. Este aterrazamiento técnicamente facilita el cimentar y realizar contenciones en 2 niveles, situando una edificación escalonada hacia el sur, para permitir el soleamiento, las vistas, la ubicación de un programa funcional hacia el interior de un patio, permitiendo un acceso rodado a un garage entrando por Carretera de Murcia y separando la vivienda de ella por un patio de acceso para aislarla del ruido y del tráfico de la mencionada vía.

5- Posibilidad de realizar entradas independientes a las 3 plantas de la edificación debido al desnivel que permite dos entradas peatonales desde la calle Mirador de Rolando (una a cota de planta baja y otra a cota de planta primera, restituyendo el apéndice de escaleras de la edificación antigua), y una entrada para garage desde carretera de Murcia.

6- Se han deducido por la obsoleta planimetría antigua que acompaña al PEPRI Albaicín, las siguientes superficies de la edificación antigua: Planta Baja: 72,01 m2, Planta Primera: 72,01 m2 y Planta Segunda: 49,40 m2.

Por tanto, se plantea, según los esquemas de planimetría y volumetrías adjuntas, un cambio de ubicación de la edificación dentro de la parcela, manteniendo todas las condiciones urbanísticas que exige el PEPRI Albaicín y el PGOU de Granada y se solicita el estudio por parte de esta Comisión.



1.2. ESTUDIO DE DETALLE.

1.2.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS PREVIAS DE LA PARCELA.

Para la zona objeto del estudio de detalle el conjunto de ordenanzas, normas y fichas urbanísticas del P.G.O.U. de Granada y las del P.E.P.R.I. Albaicín indican lo siguiente:

- Clasificación: Suelo urbano consolidado.
- Calificación: Residencial Plurifamiliar.
- Zona: PEPRI Albaicín.
- Uso global: Residencial.
- Tipología: Manzana Cerrada.
- Aprovechamiento: Existente.
- Altura máxima (nº de plantas): Existente (Baja + 2).
- Edificabilidad (m^2/m^2): Existente ($1,65m^2/m^2$).

Además serán de aplicación las condiciones generales de las ordenanzas del P.G.O.U. así como las ordenanzas particulares del P.E.P.R.I. Albaicín.

1.2.2. PROPUESTA DEL ESTUDIO.

Como se ha expresado con anterioridad, la propuesta de reordenación de volúmenes básicamente consiste en desplazar el volumen construido con anterioridad acercándolo a la carretera de Murcia, de forma que la edificación cuente con una mejor orientación y un mejor soleamiento ya que la antigua edificación daba medianeras a la orientación sur, este y oeste, y sólo abría vistas y luces al callejón Mirador de Rolando y al terraplén de la Carretera de Murcia en dirección norte. De esta manera se consigue a la vez un mayor escalonamiento de la edificación y se evita dejar medianeras vistas (especialmente apreciables en la bajada desde al Albaicín hasta la ciudad desde las curvas de la Carretera de Murcia), como sucedía en la edificación demolida, y como sucede, por ejemplo en la edificación colindante sita en el número 6 de la calle Mirador de Rolando. Así mismo, esta propuesta tiene la ventaja de que se consigue dotar de una plaza de garaje a la vivienda, cuyo único acceso posible es desde la Carretera de Murcia, para lo cual se hacía necesario desplazar los volúmenes hacia dicha vía.

El promotor requiere un mayor espacio del que dispone para almacenamiento, y dado que la edificación se asienta sobre terreno de relleno, y terraplenes a modo de bancadas escalonadas desde la calle Mirador de Rolando hasta la paralela Cuesta de San Antonio, es su intención construir una parte de la parcela de sótano completamente enterrado bajo la rasante de la calle Mirador de Rolando de forma que la cimentación de la vivienda alcance un firme más consistente sin modificar para nada las condiciones del volumen exterior visible y sin contravenir las determinaciones del P.G.O.U. ni del P.E.P.R.I. que se refieren únicamente al aprovechamiento y a la ocupación sobre rasante.

Cabe decir, que éste documento planteado como Estudio de Detalle es complementario de una Ordenación de Volúmenes sometida a consulta con anterioridad y aprobada por la Comisión del Plan Albaicín, pero que al ser concretada en un Proyecto Básico fue objeto de algunas objeciones desde la Sección de Licencias de la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Granada al considerar que el Proyecto Básico no se ajustaba a la Ordenación de Volúmenes mencionada, entre otras cuestiones, considerándose por la Técnico redactora del informe denegatorio de la licencia que era necesario llevar a cabo un Estudio de Detalle, en cuya redacción nos encontramos, restringiendo la propuesta, con algunas modificaciones, al volumen inicialmente aprobado por la Comisión (expediente número 5.377/2.014).

1.2.3. VIABILIDAD DE LA PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La propuesta planteada es viable, según consideró en esencia en su momento la comisión del P.E.P.R.I. Albaicín y no contraviene los fundamentos del mismo ni la esencia urbanística de dicho barrio histórico y monumental de Granada, integrándose en el mismo de forma orgánica, sin suponer un aumento de volumen construido apreciable y sin menoscabar los valores de la edificación demolida, sino armonizándola con el entorno y dándole y suavizando el impacto que la misma suponía al dejar las medianeras sur y este vistas al menos en las plantas baja y primera.

Dicha ordenación de volúmenes que planteamos en el presente Estudio de Detalle (al igual que la anteriormente sometida a aprobación de la Comisión del Plan Albaicín) tiene en cuenta y se basa en todo momento en las prescripciones del P.E.P.R.I. en su Artículo III.2.- “Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial”, que, en sus puntos 3 y 4, dice lo siguiente:

“3. Las alineaciones interiores junto con las exteriores y las alturas, además de las determinaciones concurrentes de la Normativa establecen el sólido capaz y las características que debe reunir la edificación.

Las determinaciones que se expresan en la Normativa y en la cartografía del Plan Especial en relación con la edificación han sido definidas para garantizar los siguientes resultados:

3.1. Que la edificación cuente con unas condiciones compositivas, higiénicas y funcionales adecuadas de acuerdo con la normativa de aplicación.

3.2. Que sea posible la incorporación de elementos esenciales de definición del tipo de edificio que se considera más adecuado (por ejemplo el patio en el caso de los tipos vinculados al concepto de casa-patio).

3.3. Una forma de ocupación de la parcela que responda a las características de ocupación del tipo o tipos de edificios potenciales en el área donde se actúe.

3.4. Una relación con las propiedades (parcelas y edificios) inmediatos que resuelva sus demandas de contigüidad (evitando medianeras vistas improcedentes o no tratadas), aprovechando las posibilidades de mejoras de la ventilación o la iluminación de patios o fachadas de las edificaciones colindantes, haciendo coincidir patios o retranqueos, etc., dando una adecuada respuesta compositiva a lo preexistente con volúmenes y líneas de edificación coordinadas, evitando abrumar los jardines y la privacidad.

3.5. Una adecuada relación con los restantes edificios y espacios que componen y que comparten la misma manzana o unidad morfológica de tal manera que la nueva edificación integre sus volúmenes y alineación en este conjunto sin imponer su presencia sino acordando esos elementos con los preexistentes haciendo uso de las mismas reglas de composición que caracterizan a esa unidad.

3.6. Una adecuada comprensión y respuesta a las demandas de los espacios públicos que deben concretarse en que por causa de los ajustes de las citadas alineaciones no trasciendan a tales espacios, elementos no deseables como medianeras improcedentes o instalaciones no integradas, etc., o que no produzcan frentes que cieguen perspectivas desde ellos o trasciendan a los espacios públicos o a los bienes protegidos, volúmenes o elementos no bien integrados que degraden su ambiente.

3.7. Una armónica integración en el tejido de tal manera que la actuación quede coordinada en los términos expuestos en 3.5., no sólo con su unidad morfológica sino también con las unidades colindantes o vinculadas sin que por su causa se incurra en alguno de los vicios puestos de manifiesto en los apartados anteriores o siguiente, y que por su mediación se alcancen beneficios como los que se citan en los dichos apartados.

3.8. La potenciación de las vistas desde los puntos de captación y hacia los focos de interés visual, de tal manera que con la actuación propuesta no pueda entenderse que se comprometa una perspectiva de

interés ni que su interposición bloquee visuales que las alineaciones que se propone rectificar permitirían captar. Por contra deberán considerarse positivamente aquellas propuestas que garanticen una mejor consideración de las vistas en los términos citados.

4. El Ayuntamiento podrá autorizar ajustes de menor entidad de las alineaciones interiores y altura de la edificación no sujeta a protección o de la catalogada en las categorías que permitan los tipos de intervención 5, 6 y 7 definidos en el art. III.35 de esta normativa para conseguir mejoras en la integración de la nueva edificación o en su funcionalidad pero siempre que éstas no afecten a más del 30% de la ocupación prevista por el Plan Especial, se garantice el cumplimiento objetivo de los criterios enunciados en este artículo (extremo que deberá ser objeto de análisis razonado en las propuestas) y no se supere ni la ocupación de parcela ni la altura máxima del área de intervención o de la unidad morfológica y en todo caso de la zona de usos pormenorizados que establece el Plan Especial en el art. 3.26. En el caso de nueva edificación exenta con jardín o huerto no catalogado o inventariado en parcela independiente de tamaño superior a los 500m² el ajuste podrá afectar al 100% de la ocupación prevista.

Los ajustes que se propongan deberán cumplir así mismo las determinaciones asimilables relativas a ampliación que le sean de aplicación del artículo III.6.

Cualquier otra modificación de las alineaciones interiores o alturas que pueda entenderse como sustancial deberá tramitarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle o como Modificación de Plan Especial si incurre en las previsiones que contempla esta figura de planeamiento; y si se optase por actuar por contraste con las determinaciones del Plan Especial, mediante las previsiones que para tal circunstancia establece esta Normativa.

En aquellos casos en los que existan dudas sobre la incidencia de los ajustes propuestos el Ayuntamiento podrá exigir a la propiedad la realización de una réplica a escala real montada con un andamiaje que permita establecer con precisión la consecuencia de lo proyectado."

1.2.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS FINALES DE LA PARCELA.

Con la propuesta del estudio de detalle las nuevas condiciones urbanísticas serán:

	PREEXISTENTE:	PROYECTADO:
SUPERF. CONSTRUIDA SOBRE RASANTE:	193,42 m ² .	193,42 m ² .
SUPERF. CONSTRUIDA BAJO RASANTE:	0,00 m ² .	56,26 m ² .
- Planta sótano.	0,00 m ² .	56,26 m ² .
- Planta baja.	72,01 m ² .	72,01 m ² .
- Planta primera.	72,01 m ² .	72,01 m ² .
- Planta segunda.	49,40 m ² .	49,40 m ² .
EDIFICABILIDAD.	1,65 m ² techo / m ² suelo.	1,65 m ² techo / m ² suelo.
ALTURA.	Baja + 2 pl.	Sót. + Baja + 2 pl.
OCUPACIÓN:	-	-
- Planta sótano.	0,00 %.	47,95 %.
- Planta baja.	61,38 %.	61,38 %.
- Planta primera.	61,38 %.	61,38 %.
- Planta segunda.	42,11 %.	42,11 %.

1.2.5. CONCLUSIONES.

Todo lo anterior se consigue sin el perjuicio de los colindantes a los cuales se les ocultan parcialmente sus medianeras, no se tapan vistas de la parte trasera, antes al contrario, ya que la edificación se retrae más a la Carretera de Murcia adaptándose al terraplén de la misma, integrándola como una calle más del trazado urbano y contribuyendo a cerrar la herida o fractura que en su momento supuso la implantación de dicha vía de comunicación en la ladera noroeste del Albaicín.



2. PLANOS.

- 0R.- RESUMEN EJECUTIVO (Sustituye a plano 0).
- 1R.- SITUACIÓN (Sustituye a plano 1).
- 2R.- URBANIZACIÓN Y ESTADO ACTUAL (Sustituye a plano 2).
- 3R.- REORDENACIÓN DE VOLÚMENES (Sustituye a plano 3).
- 4R.- PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN PLANTA SÓTANO, BAJA Y 1ª (Sustituye a plano 4).
- 5R.- PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN PLANTA 2ª Y CUBIERTAS (Sustituye a plano 5).
- 6R.- ALZADOS Y SECCIONES (Sustituye a plano 6).
- 7R.- RELACIÓN EDIFICIO-ENTORNO (Sustituye a plano 7).

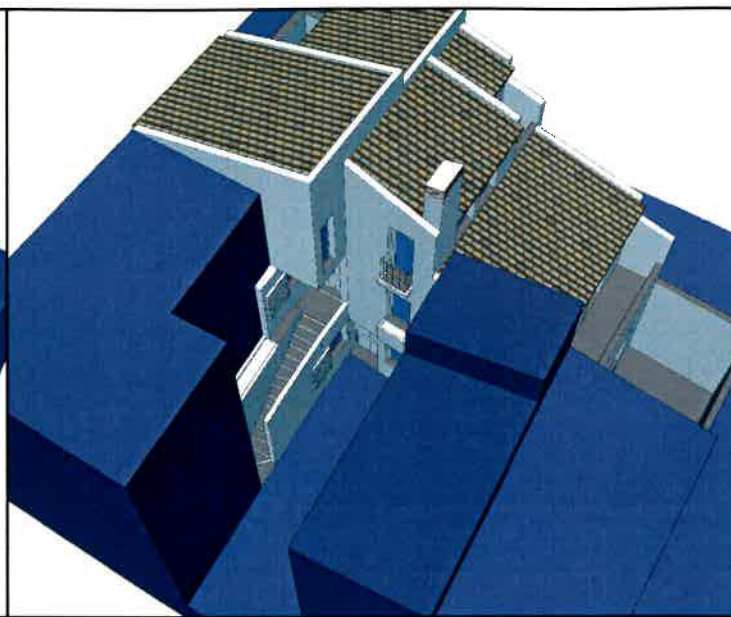
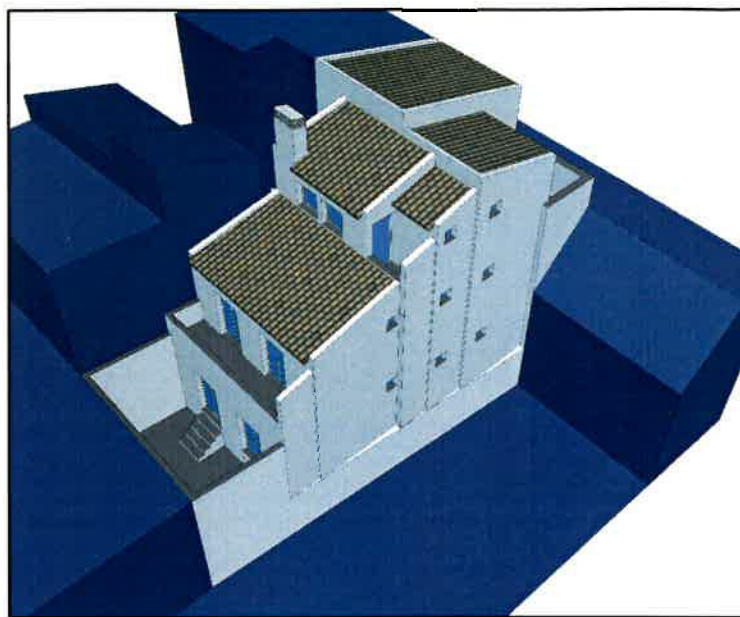
Granada, Marzo de 2.016.

Fdo.: Cándido Caparrós Iruela.
Arquitecto Colegiado nº 4352. COAGranada.

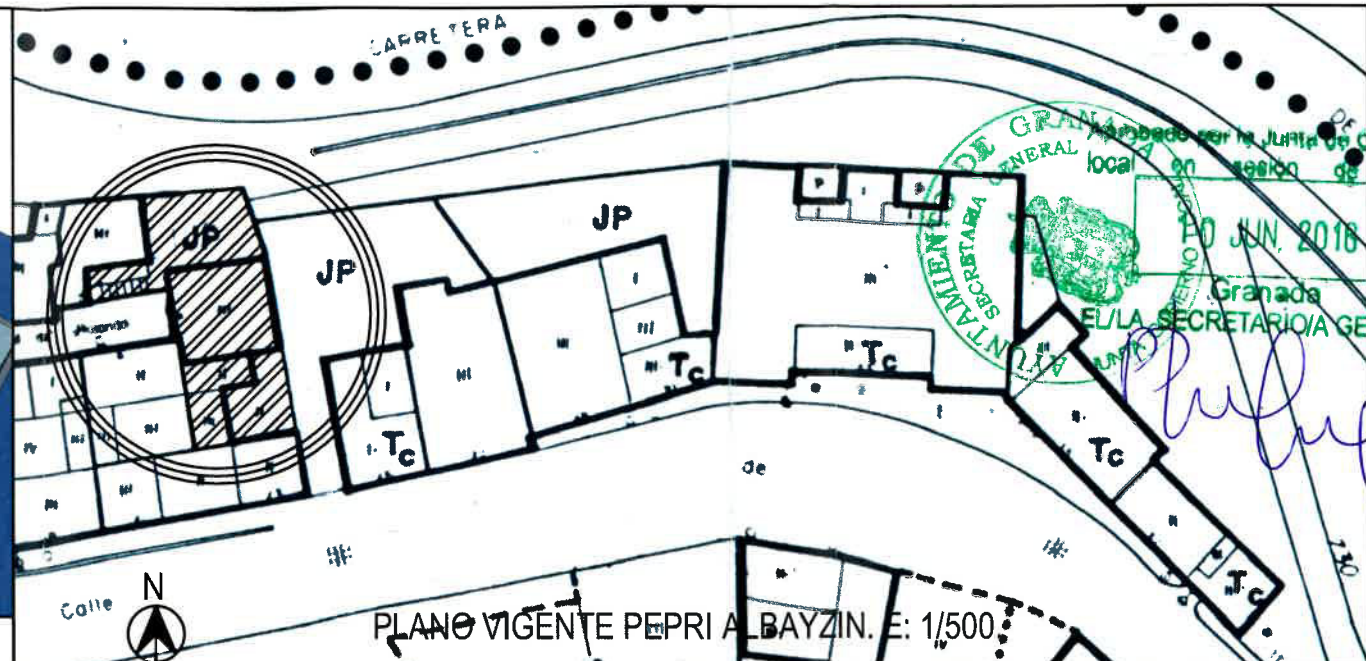
Fdo.: Francisco Javier Caparrós Iruela.
Arquitecto Colegiado nº 4073. COAGranada.

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Cándido Caparrós Iruela y D. Francisco Javier Caparrós Iruela. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

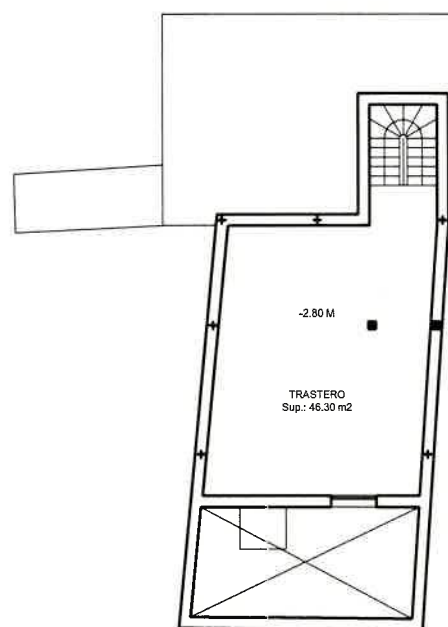
2. PLANOS.



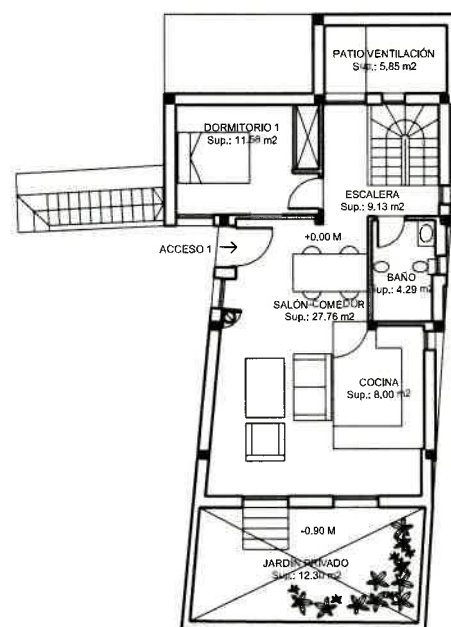
PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.



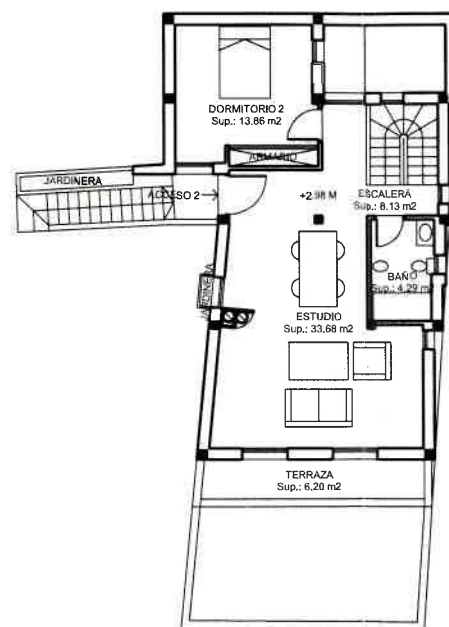
GRANADA
AYUNTAMIENTO GENERAL
Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 10 JUN. 2018
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



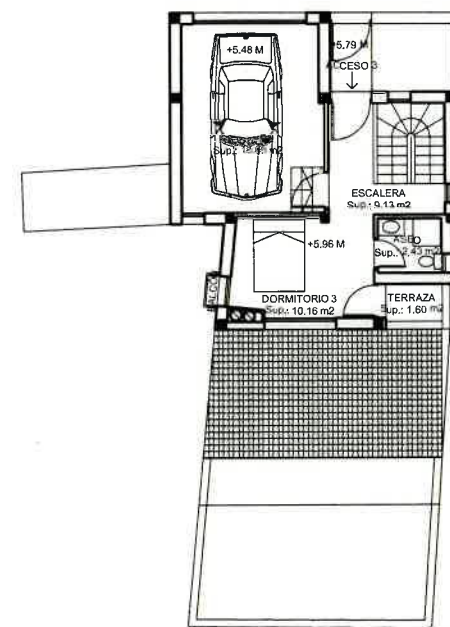
PLANTA SÓTANO. E: 1/200.



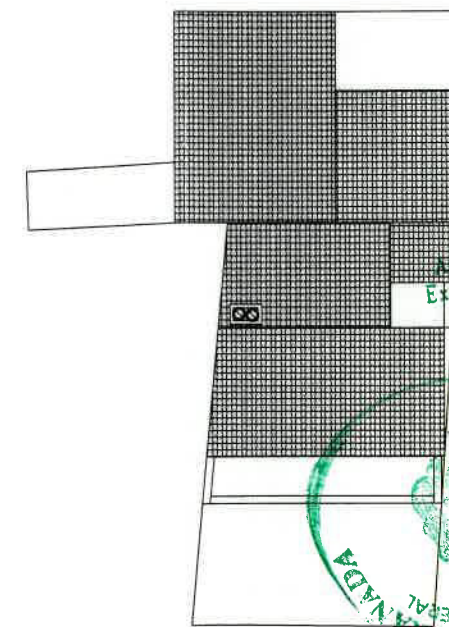
PLANTA BAJA. E: 1/200.



PLANTA PRIMERA. E: 1/200.



PLANTA SEGUNDA. E: 1/200.



PLANTA DE CUBIERTA. E: 1/200.

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunt. Pleno en sesión de fecha 25 NOV 2016
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
28 ENE. 2017

SE PLANTEA EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR LAS ALINEACIONES INTERIORES DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE (DESAPARECIDA) ACOGIÉNDOSE AL ARTÍCULO III.2. DEL PEPRI ALBAYZIN QUE AUTORIZA AJUSTES DE MENOR ENTIDAD EN LAS ALINEACIONES INTERIORES. SE DEFINE UNA EDIFICACIÓN EN TRES PLANTAS MÁS SÓTANO EN LA PARTE ALTA DEL SOLAR, ESCALONÁNDOSE PARA ADAPTARSE A LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO Y CON UNA IMPLANTACIÓN MÁS LÓGICA RESPONDE A LAS NECESIDADES TÉCNICAS Y AL PROGRAMA PLANTEADO. SE RESTITUYE EL VOLUMEN EXISTENTE DEMOLIDO MODIFICANDO LAS ALINEACIONES INTERIORES. LAS ESTANCIAS SE UBICAN DE TAL FORMA QUE LA ZONA DE DÍA PERMITE EL APROVECHAMIENTO MÁXIMO DE LA LUZ SOLAR Y LA ZONA DE NOCHE SE SITUÁ COMO BARRERA ANTE LA TRANSITADA CARRETERA DE MURCIA. LOS ESPACIOS EXTERIORES E INTERIORES SE CONECTAN FLUIDAMENTE A TRAVÉS DE LAS ESCALERAS INTERIORES. DESDE UNA LECTURA TIPOLOGICA DEL ENTORNO SE RECOGEN ELEMENTOS QUE INTEGREN UNA EDIFICACIÓN CONTEMPORÁNEA EN UN ENTORNO IRREGULAR FRUTO DEL CRECIMIENTO ESPONTÁNEO DE LA AUTOCONSTRUCCIÓN.

PLAZO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS:
NO SE AUTORIZARÁN LICENCIAS EN ESTE SOLAR EN TANTO EN CUANTO
NO SE APRUEBE EL CORRESPONDIENTE ESTUDIO DE DETALLE
O TRANSCURRIDO UN AÑO DESDE SU PROPUESTA.

PROYECTO
GR-15
L A N O
OR

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, GARAJE Y LOCAL EN SÓTANO EN C/ MIRADOR DE ROLANDO, Nº 8. 18.011, GRANADA.

FECHA:
MARZO 2016.

RESUMEN EJECUTIVO. (ART. 19 L.O.U.A.).
(SUSTITUYE A PLANO 0).

ESCALAS:
1/200 Y 1/500.

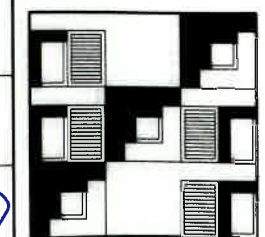
Promotores:

FRANCISCO ENRIQUE ALMANCHEL ROLDÁN.
PABLO POLO ALMANCHEL.
LUCÍA POLO ALMANCHEL.

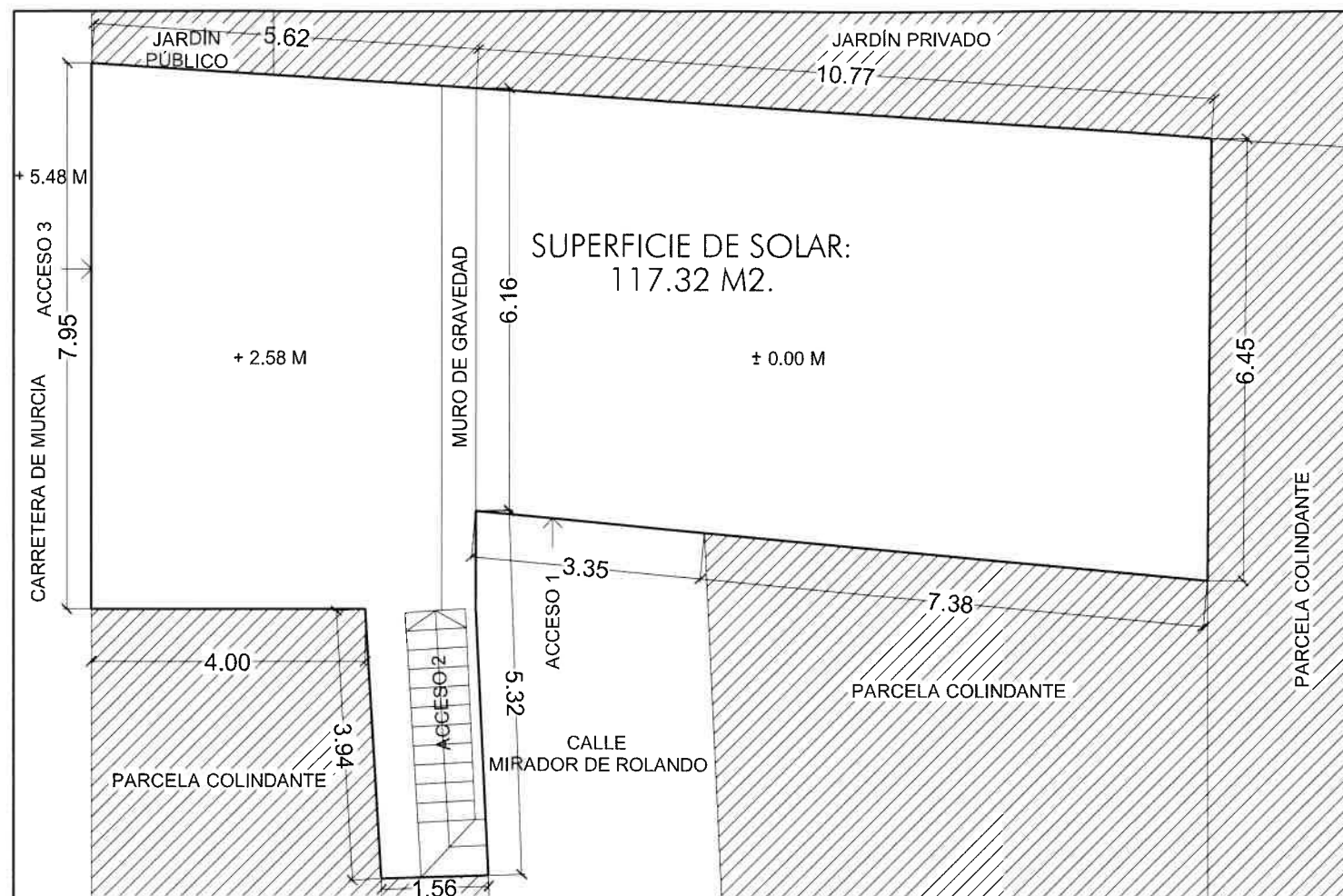
Arquitectos:

CÁNDIDO CAPARRÓS IRUELA.

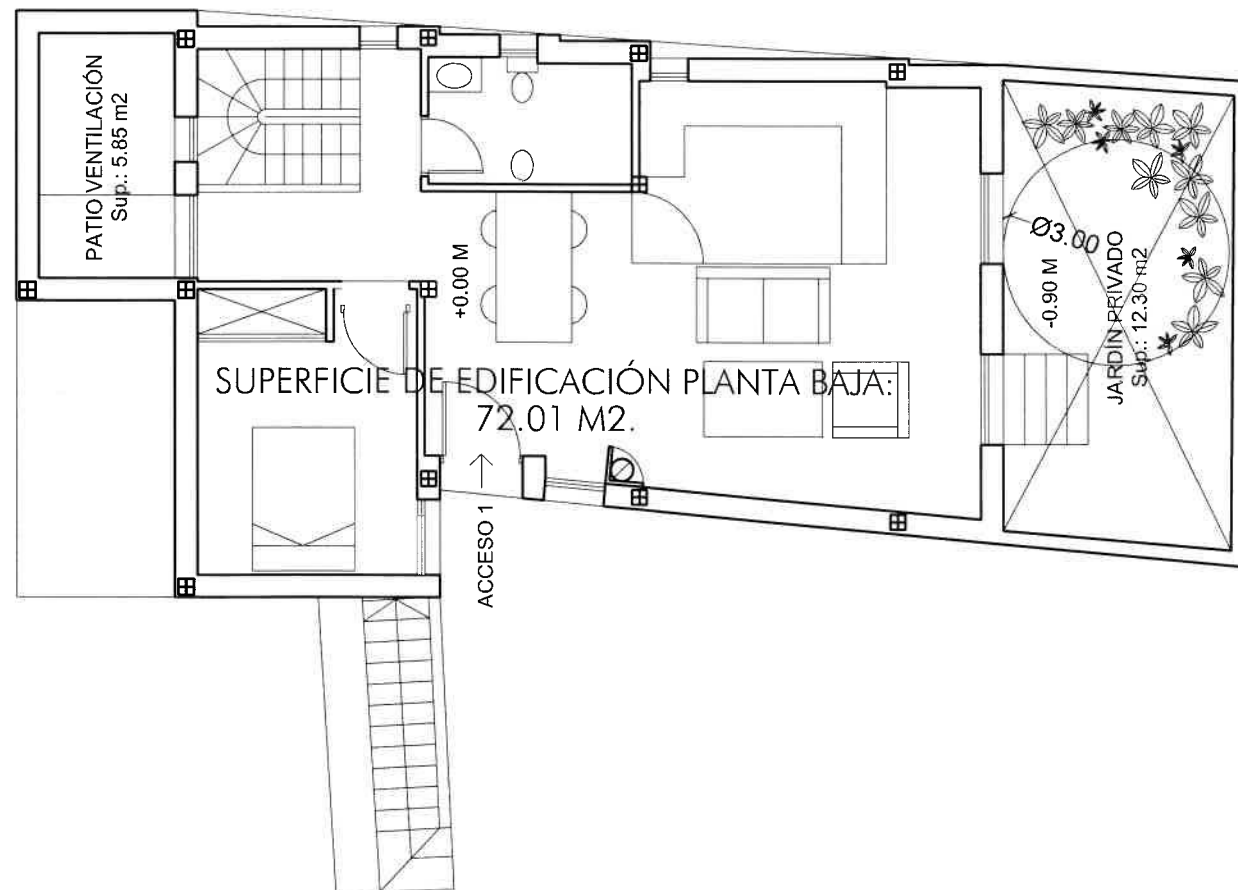
FRANCISCO JAVIER CAPARRÓS IRUELA.



El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Cándido Caparrós IrueLA y D. Francisco Javier Caparrós IrueLA. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PLANTA DEL SOLAR. E: 1/100.



PLANTA BAJA. E: 1/100.



PLANO DE EMPLAZAMIENTO PLAN ESPECIAL ALBAYZIN. E: 1/500.

PROYECTO GR-15 1R	REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, GARAJE Y LOCAL EN SÓTANO EN C/ MIRADOR DE ROLANDO, Nº 8. 18.011, GRANADA.	FECHA: MARZO 2016.
	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. (SUSTITUYE A PLANO 1).	ESCALAS: 1/100 Y 1/500.
Promotores:	FRANCISCO ENRIQUE ALMANCHEL ROLDÁN. PABLO POLO ALMANCHEL. LUCÍA POLO ALMANCHEL.	
Arquitectos:	CÁNDIDO CAPARRÓS IRUELA. FRANCISCO JAVIER CAPARRÓS IRUELA.	

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Cándido Caparrós Iruela y D. Francisco Javier Caparrós Iruela. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



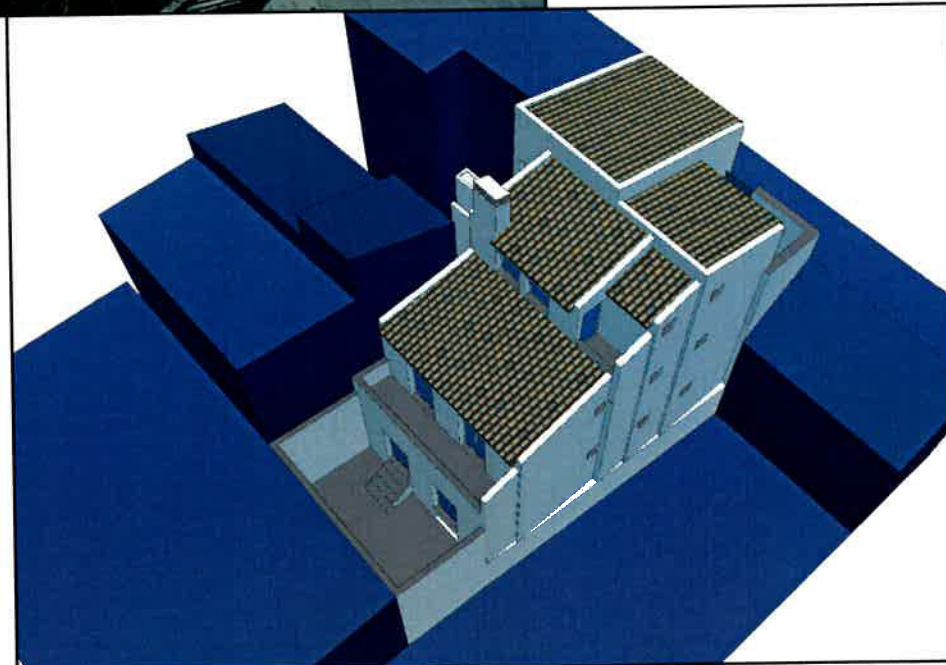
VISTA DESDE A.



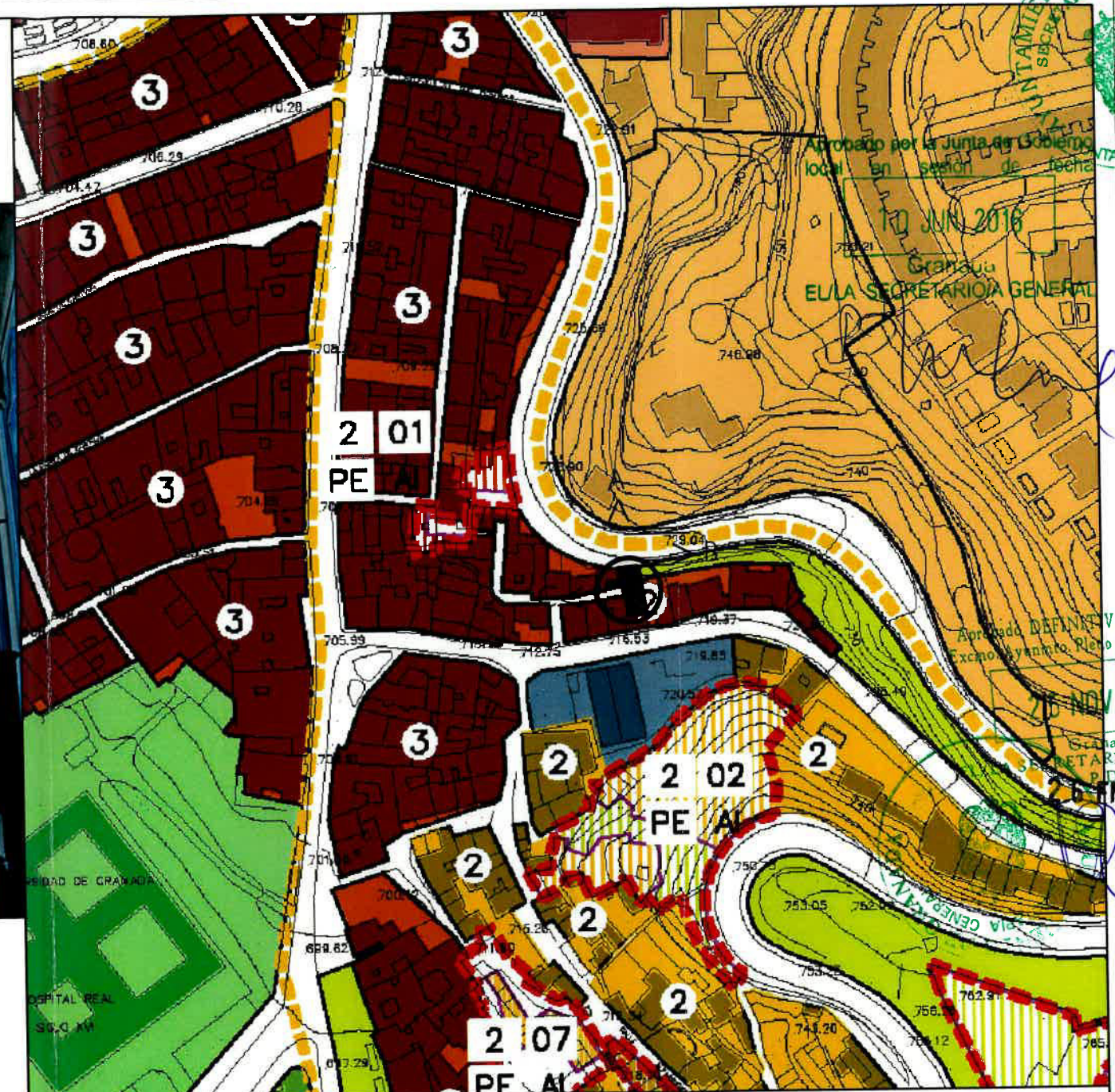
VISTA DESDE B.



VISTA DESDE C.



EDIFICACIÓN PROPUESTA.



PLANO DE SITUACIÓN PGOU GRANADA. E: 1/2000.

PROYECTO
GR-15
PLANO
2R

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR, GARAJE Y LOCAL EN SÓTANO EN
C/ MIRADOR DE ROLANDO, Nº 8. 18.011, GRANADA.

FECHA:
MARZO 2016.

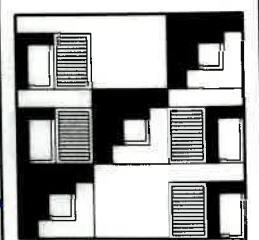
ESTADO ACTUAL.
(SUSTITUYE A PLANO 2).

ESCALA:
1/2000.

Promotores:
FRANCISCO ENRIQUE ALMANCHEL ROLDÁN.
PABLO POLO ALMANCHEL.
LUCÍA POLO ALMANCHEL.

Arquitectos:
CÁNDIDO CAPARRÓS IRUELA.

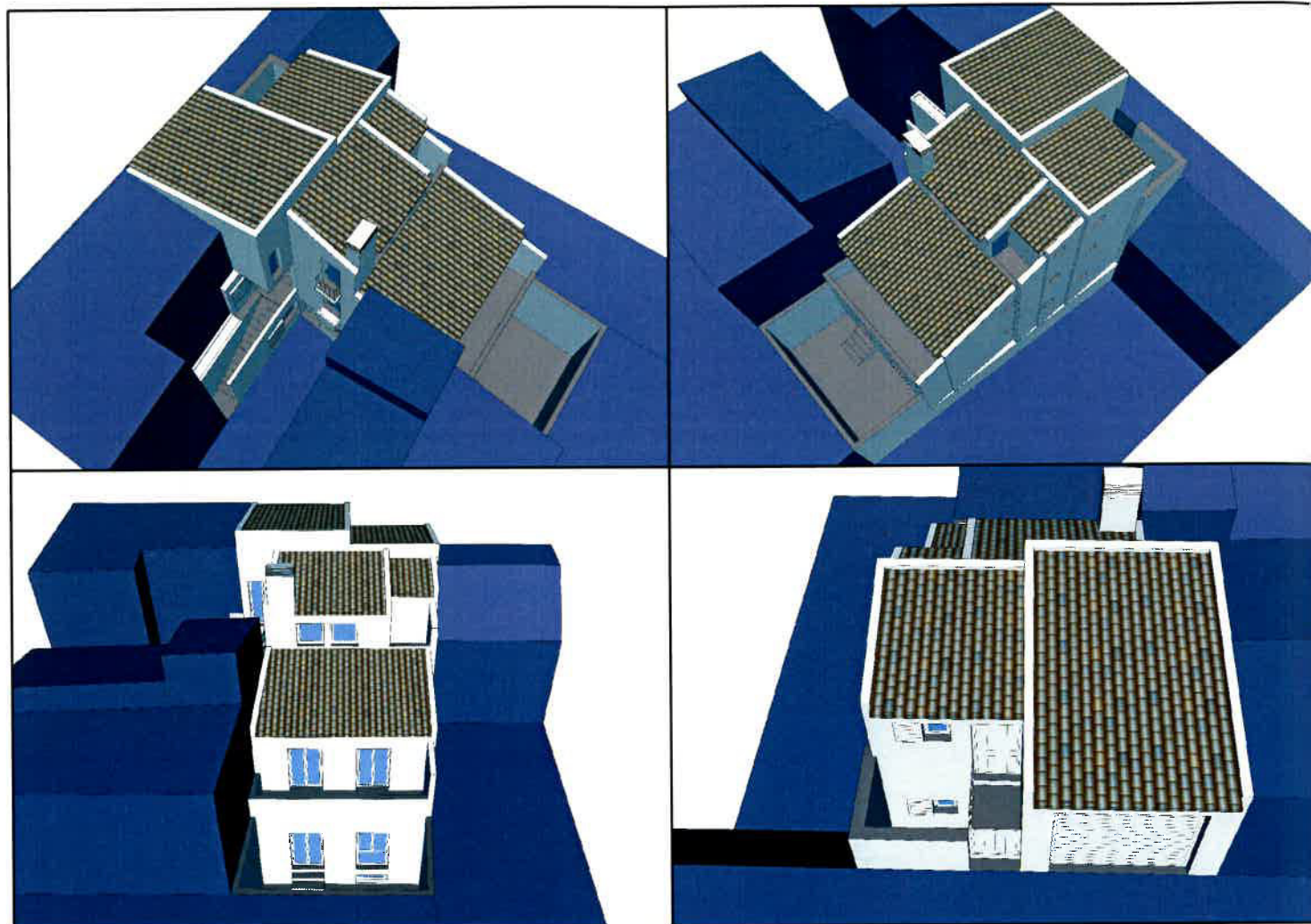
FRANCISCO JAVIER CAPARRÓS IRUELA.



El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Cándido Caparrós Iruela y D. Francisco Javier Caparrós Iruela. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha.
10 JUN 2016
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
20 JUN 2017



VISTAS DE LA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

PROPUESTA REORDENACIÓN DE VOLÚMENES. E: 1/200.



PLANTA SÓTANO.

PLANTA C/ MIRADOR DE ROLANDO.

PLANTA INTERMEDIA.

PLANTA CARRETERA MURCIA.

PLANTA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE
PREVIA A DEMOLICIÓN AÑO 2010
SEGÚN PLANOS CATASTRALES PEPRI ALBAICÍN.
(MEDIDAS REALES DE SOLAR ACTUAL). E: 1/200



SUP. CONSTRUIDA ESTIMADA
PLANTA BAJA: 72.01 m2.

SUP. CONSTRUIDA ESTIMADA
PLANTA PRIMERA: 72.01 m2.

SUP. CONSTRUIDA ESTIMADA
PLANTA SEGUNDA: 49.40 m2.

PROYECTO
GR-15
PLANO
3R

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR, GARAJE Y LOCAL EN SÓTANO EN
C/ MIRADOR DE ROLANDO, Nº 8. 18.011, GRANADA.

FECHA:
MARZO 2016.

REORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.
(SUSTITUYE A PLANO 3).

ESCALA:
1/200.

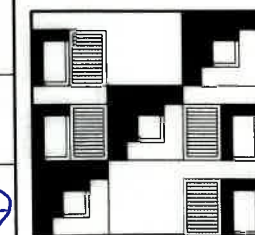
Promotores:

FRANCISCO ENRIQUE ALMANCHEL ROLDÁN.
PABLO POLO ALMANCHEL.
LUCÍA POLO ALMANCHEL.

Arquitectos:

CÁNDIDO CAPARRÓS IRUELA.

FRANCISCO JAVIER CAPARRÓS IRUELA.



El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Cándido Caparrós Iruela y D. Francisco Javier Caparrós Iruela. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
10 JUN. 2016
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.
25 NOV 2016
26 ENF. 2017
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

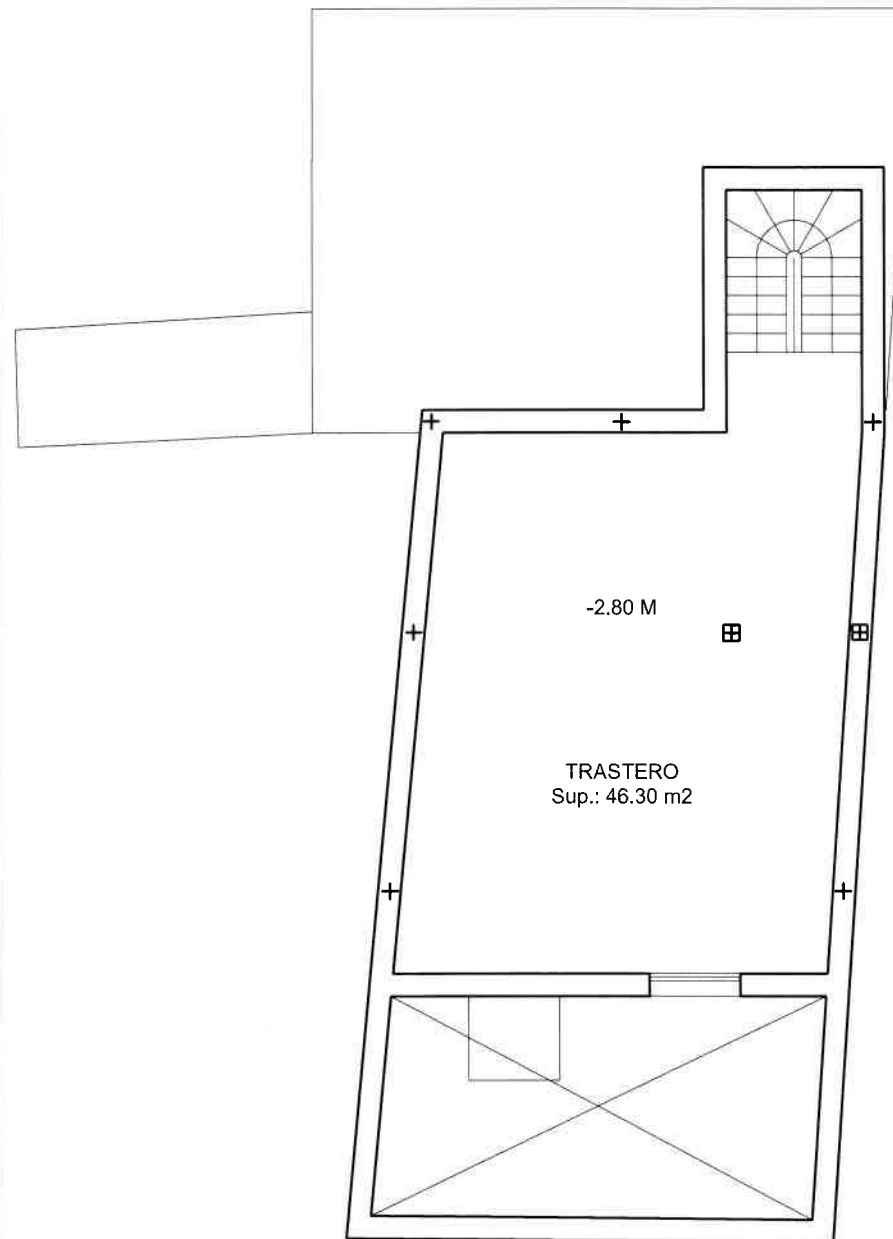
DESNIVELES ACTUALES. E: 1/200.

2.80 m C/ MIRADOR DE ROLANDO

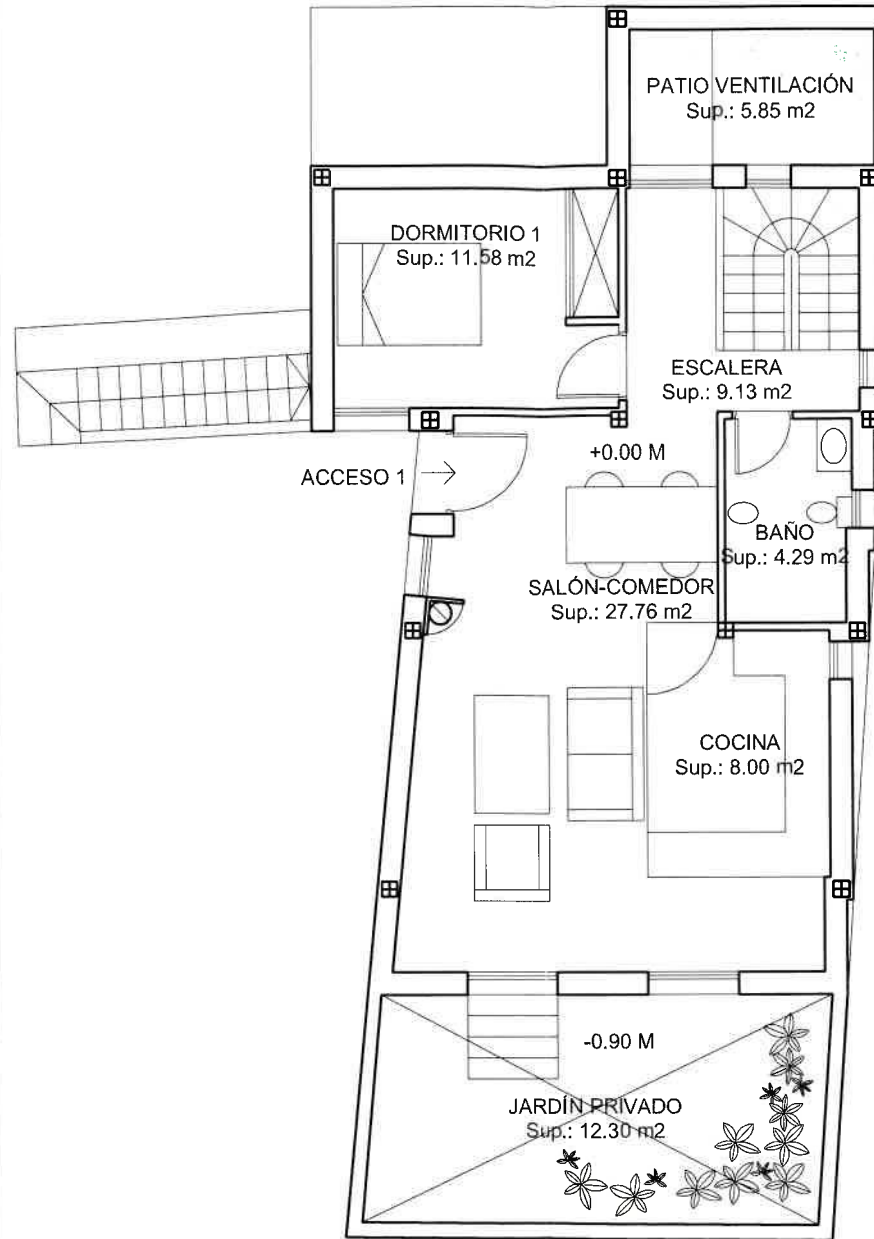
2.80 m

ACERA 0.00 m

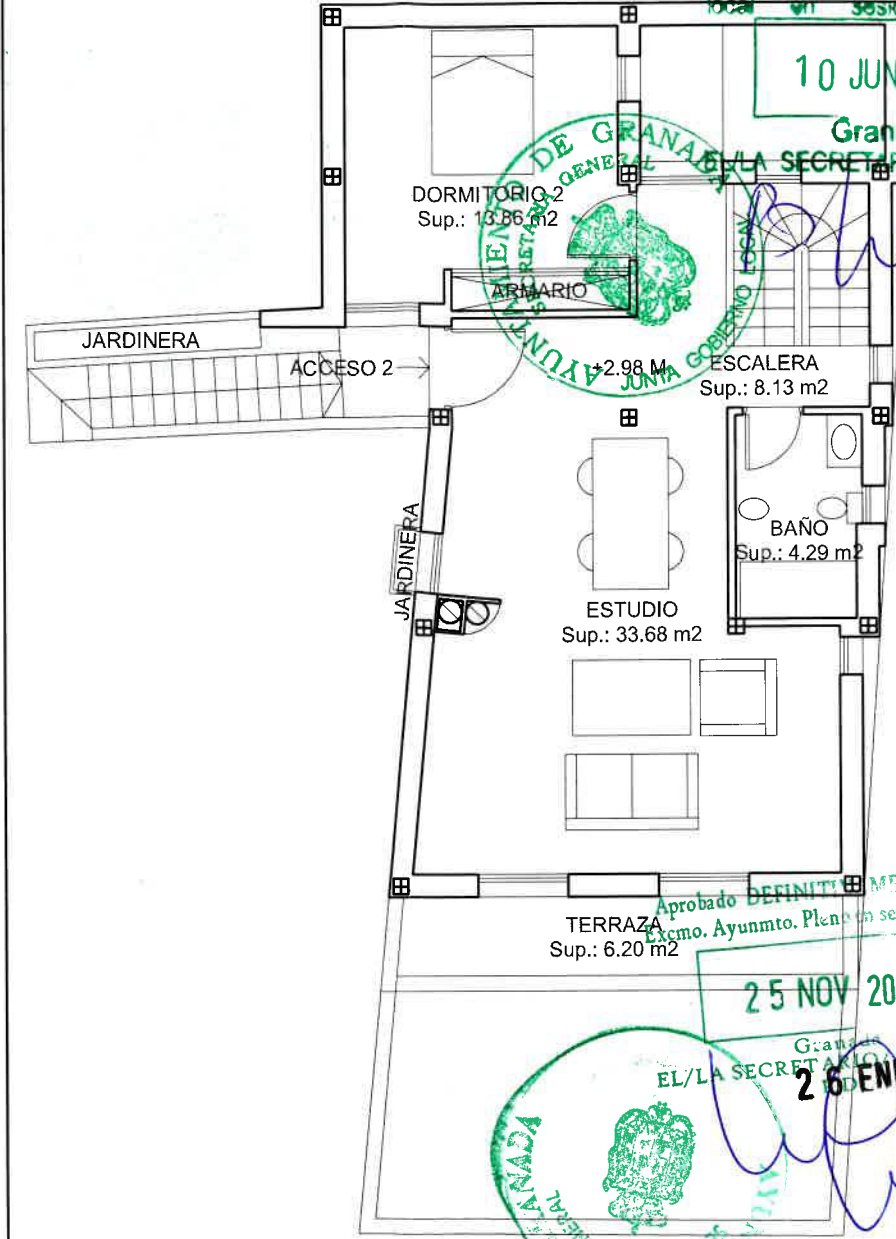
MEDIANERA



PLANTA SÓTANO. E: 1/100.
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 56.26 m².



PLANTA BAJA. E: 1/100.
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 72.01 m².



PLANTA PRIMERA. E: 1/100.
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 72.01 m².

TRASTERO	
DEPENDENCIA	SUP. ÚTIL
PLANTA SÓTANO	
TRASTERO	46.30 m²
TOTAL SUP. ÚTIL TRASTERO:	46.30 m²
SUP. CONST. TRASTERO:	56.26 m²

VIVIENDA	
DEPENDENCIA	SUP. ÚTIL
PLANTA BAJA	
SALÓN COMEDOR	27.76 m²
ESCALERA	9.13 m²
DORMITORIO 1	11.58 m²
COCINA	8.00 m²
BAÑO	4.29 m²
(JARDÍN PRIVADO)	12.30 m²
(PATIO VENTILACIÓN)	5.85 m²
TOTAL SUP. ÚTIL VIVIENDA:	60.76 m²
SUP. CONST. VIVIENDA:	72.01 m²

VIVIENDA	
DEPENDENCIA	SUP. ÚTIL
PLANTA PRIMERA	
ESTUDIO	33.68 m²
ESCALERA	9.13 m²
DORMITORIO 2	13.86 m²
BAÑO	4.29 m²
(TERRAZA)	6.20 m²
TOTAL SUP. ÚTIL VIVIENDA:	60.96 m²
SUP. CONST. VIVIENDA:	72.01 m²

PROYECTO
GR-15
4R

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR, GARAJE Y LOCAL EN SÓTANO EN
C/ MIRADOR DE ROLANDO, Nº 8. 18.011, GRANADA.

PROPUESTA DISTRIB. PL. SÓTANO, BAJA Y 1ª.
(SUSTITUYE A PLANO 4).

FECHA:
MARZO 2016.

ESCALA:
1/100.

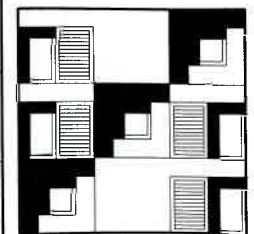
Promotores:

FRANCISCO ENRIQUE ALMANCHEL ROLDÁN.
PABLO POLO ALMANCHEL.
LUCÍA POLO ALMANCHEL.

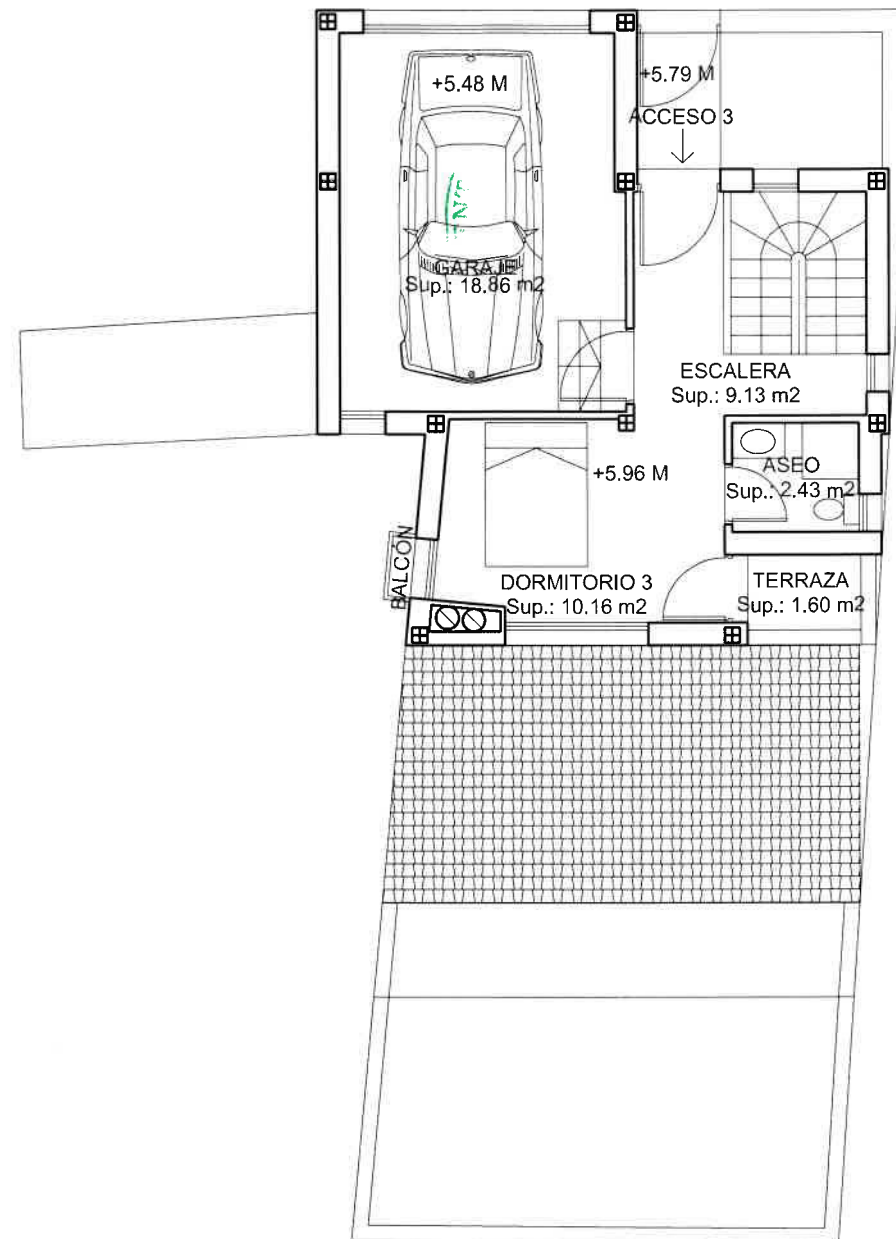
Arquitectos:

CÁNDIDO CAPARRÓS IRUELA.

FRANCISCO JAVIER CAPARRÓS IRUELA.



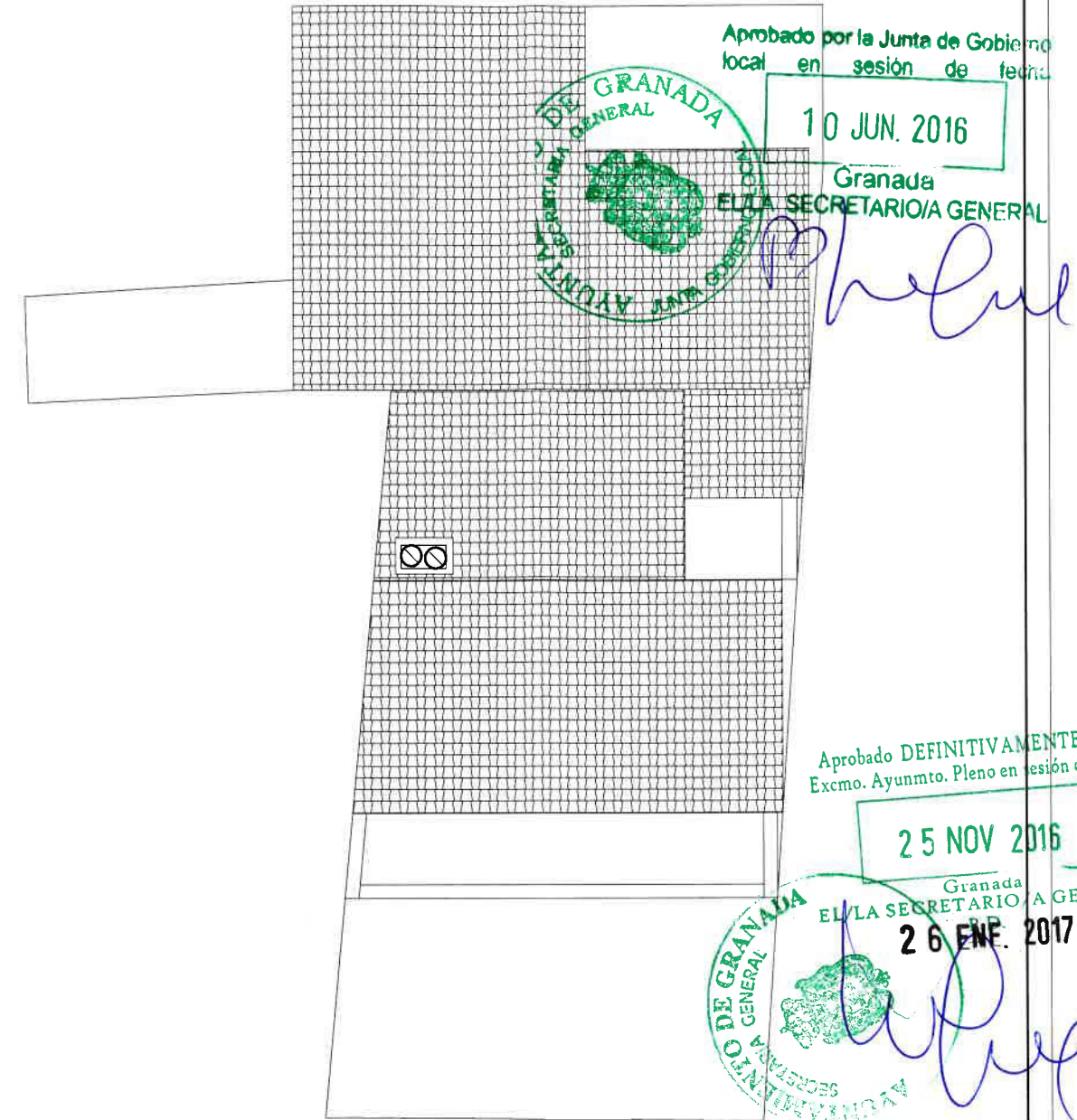
El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Cándido Caparrós Irueula y D. Francisco Javier Caparrós Irueula. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



PLANTA SEGUNDA. E: 1/100.
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 49.40 m².

VIVIENDA	
PLANTA SEGUNDA	
DEPENDENCIA	SUP. ÚTIL
DORMITORIO 3	10.16 m²
ESCALERA	9.13 m²
ASEO	2.43 m²
(TERRAZA)	1.60 m²
TOTAL SUP. ÚTIL VIVIENDA:	21.72 m²
SUP. CONST. VIVIENDA:	25.94 m²

GARAJE	
PLANTA SEGUNDA	
DEPENDENCIA	SUP. ÚTIL
GARAJE	18.86 m²
TOTAL SUP. ÚTIL GARAJE:	18.86 m²
SUP. CONST. GARAJE:	23.46 m²



PLANTA DE CUBIERTA. E: 1/100.
SUPERFICIE TOTAL DE CUBIERTAS: 81.81 m².
SUPERFICIE DE CUBIERTA PLANA (10%): 7.80 m².

PROYECTO
GR-15
5R

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR, GARAJE Y LOCAL EN SÓTANO EN
C/ MIRADOR DE ROLANDO, Nº 8. 18.011, GRANADA.
PROPUESTA DE DISTRIB. PL. 2ª Y CUBIERTAS.
(SUSTITUYE A PLANO 5).

FECHA:
MARZO 2016.

ESCALA:
1/100.

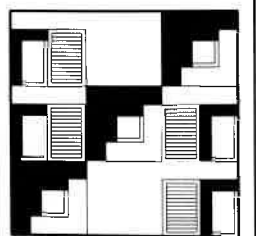
Promotores:

FRANCISCO ENRIQUE ALMANCHEL ROLDÁN.
PABLO POLO ALMANCHEL.
LUCÍA POLO ALMANCHEL.

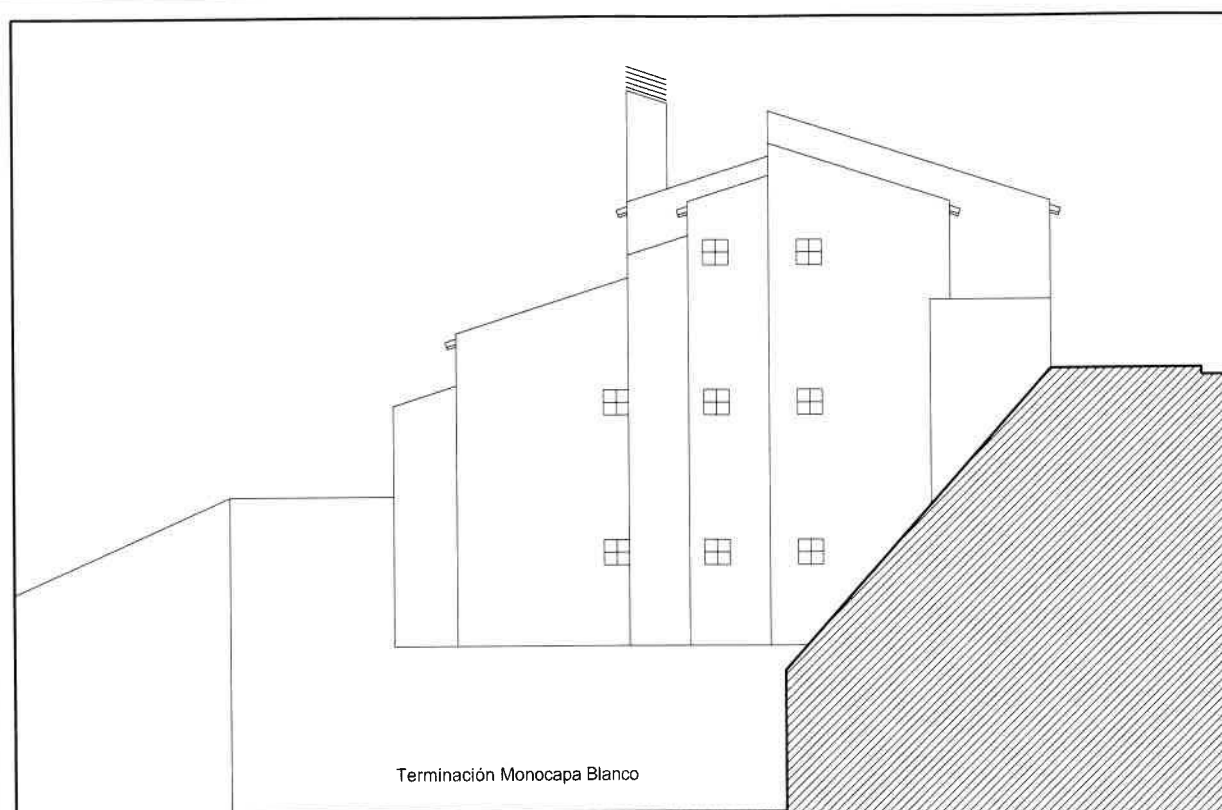
Arquitectos:

CÁNDIDO CAPARRÓS IRUELA.

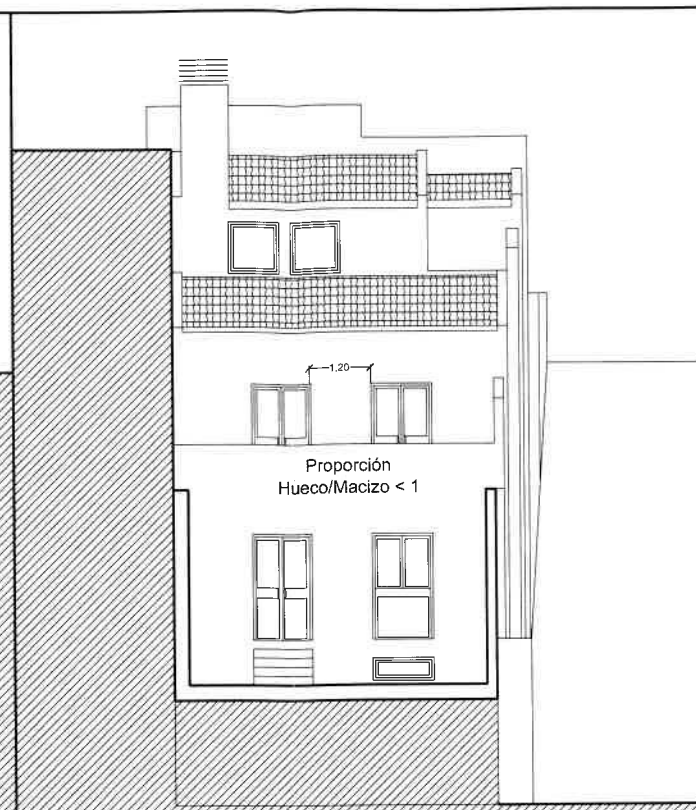
FRANCISCO JAVIER CAPARRÓS IRUELA.



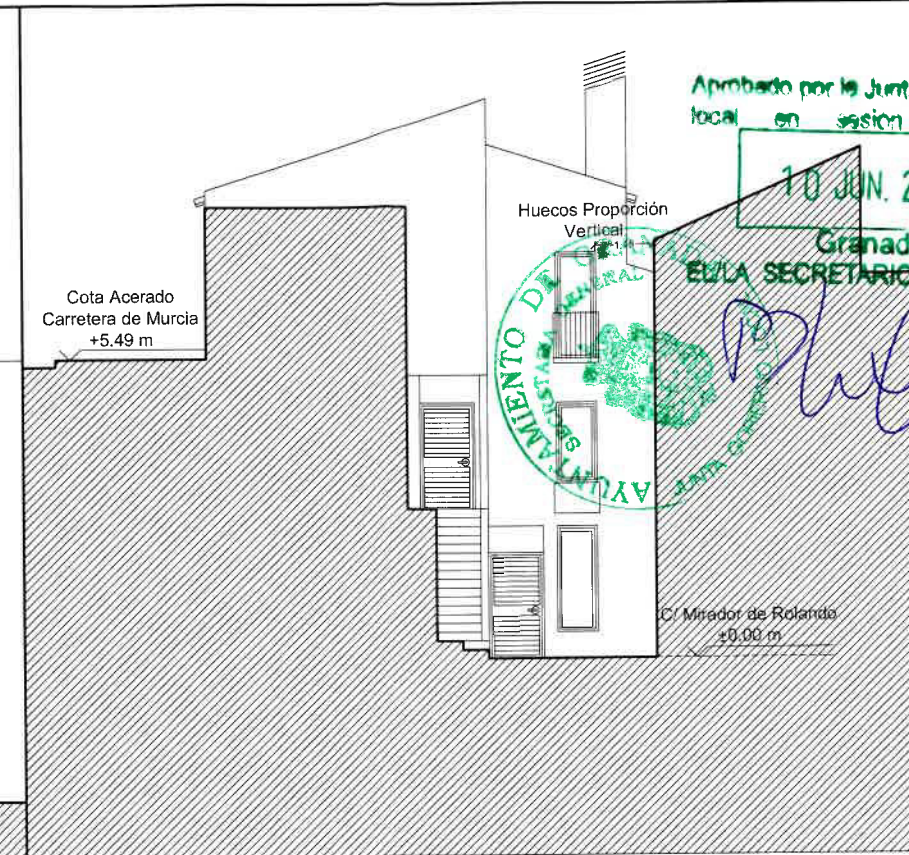
El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Cándido Caparrós IrueLA y D. Francisco Javier Caparrós IrueLA. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



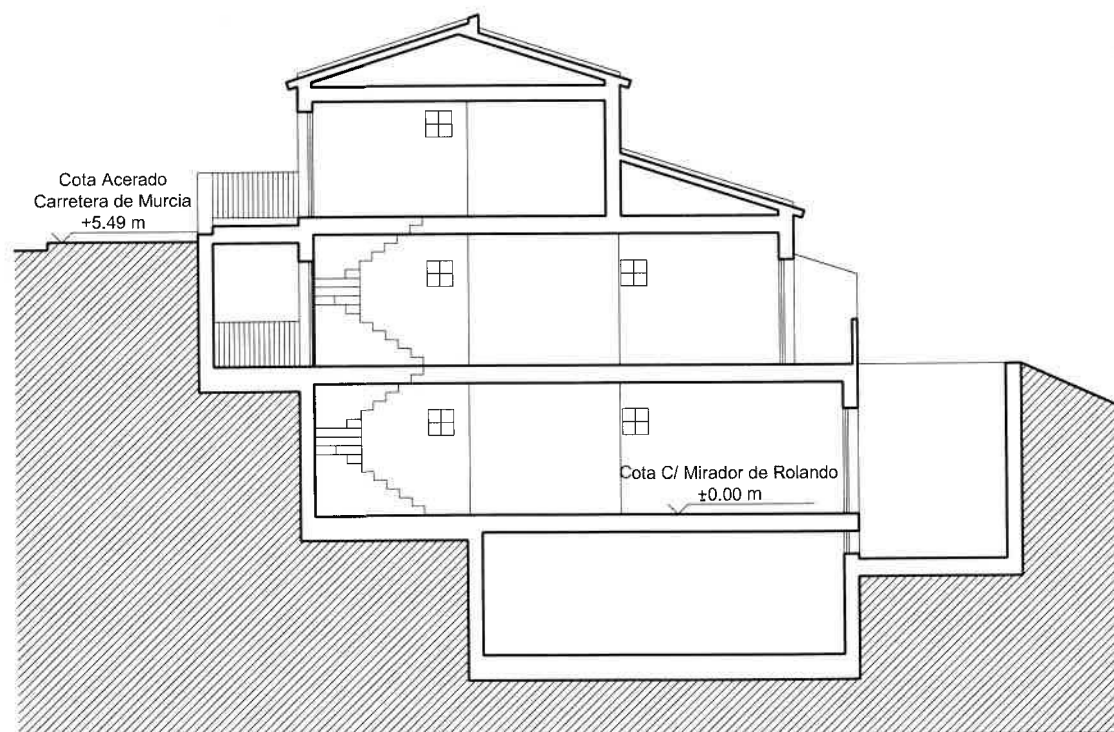
ALZADO-MEDIANERA LATERAL ESTE. E: 1/150.



ALZADO-SECCIÓN SUR. E: 1/150.



ALZADO A C/ MIRADOR DE ROLANDO. E: 1/150.



SECCIÓN LONGITUDINAL CENTRAL. E: 1/150.

Cota P. Segunda +5.60 m	
Cota P. Segunda +5.60 m	
Cota P. Primera +2.98 m	
Cota P. Baja ±0.00 m	
Cota P. Sótano -2.80 m	

PROYECTO
GR-15
PLANO
6R

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR, GARAJE Y LOCAL EN SÓTANO EN
C/ MIRADOR DE ROLANDO, Nº 8. 18.011, GRANADA.

FECHA:
MARZO 2016.

ALZADOS Y SECCIONES.
(SUSTITUYE A PLANO 6).

ESCALA:
1/150.

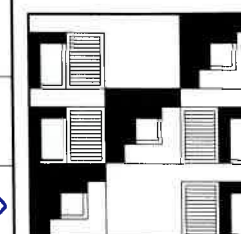
Promotores:

FRANCISCO ENRIQUE ALMANCHEL ROLDÁN.
PABLO POLO ALMANCHEL.
LUCÍA POLO ALMANCHEL.

Arquitectos:

CÁNDIDO CAPARRÓS IRUELA.

FRANCISCO JAVIER CAPARRÓS IRUELA.



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

25 NOV 2016

26 ENF 2017

El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Cándido Caparrós Irueula y D. Francisco Javier Caparrós Irueula. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



VISTA DEL SOLAR DESDE EL TAMBOR.



FOTOMONTAJE DESDE EL TAMBOR.



VISTA DEL SOLAR DESDE URB. MIRADOR ROLANDO.



FOTOMONTAJE DESDE URB. MIRADOR ROLANDO.



VISTA DEL SOLAR DESDE C/MIRADOR ROLANDO.

FOTOMONTAJE DESDE C/MIRADOR ROLANDO.



VISTA DEL SOLAR DESDE CARRETERA DE MURCIA.



FOTOMONTAJE DESDE CARRETERA DE MURCIA.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

10 JUN. 2016

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado DE
Excmo. Ayunm

2016

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

MENTE por el
sesión de fecha.

2016

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

2017

PROYECTO
GR-15
7R

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR, GARAJE Y LOCAL EN SÓTANO EN
C/ MIRADOR DE ROLANDO, Nº 8. 18.011, GRANADA.

FECHA:
MARZO 2016.

RELACIÓN EDIFICACIÓN-ENTORNO.
(SUSTITUYE A PLANO 7).

ESCALA:
SIN ESCALA.

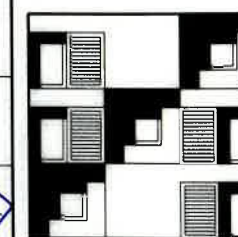
Promotores:

FRANCISCO ENRIQUE ALMANCHEL ROLDÁN.
PABLO POLO ALMANCHEL.
LUCÍA POLO ALMANCHEL.

Arquitectos:

CÁNDIDO CAPARRÓS IRUELA.

FRANCISCO JAVIER CAPARRÓS IRUELA.



El presente documento es copia de su original del que son autores los arquitectos D. Cándido Caparrós Iruela y D. Francisco Javier Caparrós Iruela. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de sus autores quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.