



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

21 DIC 2011



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

07 OCT. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE

TEXTO DEFINITIVO

**PARA REORDENAR LOS VOLÚMENES,
ADECUANDOLOS A LA REPARCELACIÓN
APROBADA Y FIJAR LAS TIPOLOGÍAS DE LAS
VIVIENDAS EN LAS PARCELAS
X1 A X11 Y AB-1 A AB-4.**

MANZANA X1-AB4 P.P-41 [GRANADA]

PROMOTOR: U.T.E. CARMENES DEL SERRALLO

ARQUITECTO: FERNANDO ARELLANO CARIÑANOS

REG.MPAL.Nº

245

REG.AUT.Nº

MEMORIA

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REALIZACION DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

0.- ANTECEDENTES.

La parcela sobre la que se redacta este estudio de detalle proviene de un grupo de parcelas para viviendas unifamiliares denominadas en el Plan Parcial P-41 como X1 a X-11 y AB-1 a AB-4 y que conforman una unidad básica completa. Se sitúan entre dos calles paralelas en el sentido longitudinal del solar y una escalera peatonal pública en el sentido transversal, en el lado derecho que salva el fuerte desnivel entre las calles inferior y superior, y por último una medianería con la parcela colindante donde se está edificando una residencia de ancianos.

Con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial y la urbanización de los terrenos, y viendo la difícil topografía resultante, así como para recoger los pequeños ajustes derivados de las obras de urbanización, se redacta una Modificación Puntual al Plan Parcial P-41 que se aprueba por el Ayuntamiento de Granada. Esta modificación puntual agrega todas las parcelas y le asigna una tipología como UNIFAMILIAR MIXTA, pero dejando la edificabilidad (menor de 0.50m²/m²) y la ocupación (40%) de la UNIFAMILIAR EXTENSIVA.

Más recientemente, se ha tramitado y aprobado por el Ayuntamiento un proyecto de reparcelación que divide la unidad básica en 18 parcelas.

Anteriormente se había solicitado licencia para las obras de edificación, para lo cual se había redactado un proyecto básico, que se tramitó apreciándose por los técnicos del Ayuntamiento de Granada la necesidad de realizar este estudio de Detalle.

El estudio de detalle se propone para reordenar los volúmenes y adecuándolos a la parcelación aprobada de 18 parcelas.

Los puntos fundamentales en que interviene este E.D. son:

Recoge la parcelación adaptada al Proyecto de Reparcelación de fincas aprobado.

Fija unos retranqueos a los viales y entre viviendas para conseguir una imagen de vivienda más adecuada al paisaje de la ladera.

Fija unas rasantes y unas áreas de movimiento en cada una de las plantas para cada una de las viviendas en diferentes niveles y escalonamientos, que hemos considerado necesario atendiendo a la topografía del terreno.

1. – OBJETO DEL E.D.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a instancias de **U.T.E. CARMENES DEL SERRALLO** con CIF Nº G-18.633.537 y domicilio en Calle San Antón nº27 de Granada C.p.:18005, sociedad propietaria de las 18 parcelas que componen el ámbito del Estudio de Detalle, con la intención de **Reordenar los Volúmenes, adecuándolos a la reparcelación aprobada y fijar las tipologías de las viviendas en las parcelas X-1 a X-11 y AB-1 a AB-4.**

1.1.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.

El terreno objeto de este Estudio de Detalle se corresponde con el resultante en la Modificación Puntual del Plan Parcial P-41 al grupo de viviendas denominado X-1 a X-11 y AB-1 a AB-4. Es una franja de terreno alargada prácticamente rectangular (salvo un entrante en la parte más al Este de dicho rectángulo).

Linda al Norte con la Calle A, al Sur con la Calle, al Este con una escalera pública y al oeste con otra parcela en construcción. Tiene una superficie señalada en el planeamiento de 3.402,52m² y una resultante tras la medición efectuada de 3.435,50m².

El uso asignado por el P-41 es de Vivienda Unifamiliar Extensiva Media.

El terreno tiene un fuerte desnivel entre las calles A (más alta) y B (más baja) de aproximadamente 20m, presentando un fuerte salto respecto a la Calle B, salvado en las obras de urbanización mediante un muro de contención y un escarpado talud. Esto hace prácticamente inviable la edificación de este terreno con soluciones tradicionales de vivienda unifamiliar.

Esto es parte del origen y la necesidad para la redacción de este Estudio de Detalle.

1.1.2.- LA NO NECESIDAD DE DESMONTES Y MUROS DE CONTENCIÓN

No se ha considerado necesario la realización a priori de desmontes ni muros de contención para realizar los niveles propuestos en este Estudio de Detalle. El arquitecto redactor de este documento conoce perfectamente el tipo de terreno propuesto ya que ha realizado cinco obras en parcelas muy próximas, algunas de idénticas características topográficas y geológicas a esta, contando asimismo con los ensayos geotécnicos realizados en este suelo (conglomerado Alhambra) de una magnífica calidad y estabilidad.

Los taludes como puede observarse en el estado actual del terreno son estables y se han mantenido en perfecto estado desde que se realizó la urbanización.

Por lo anterior considero claramente justificada la no necesidad de realizar antes esta adecuación del terreno, que por otra parte no sería necesaria para la aprobación de un documento de planeamiento.

1.2. – PARCELACIÓN ORIGINAL.

El terreno está parcelado en 18 unidades, con las superficies que se señalan a continuación, y tal como queda recogido en el proyecto de reparcelación.

Parcela X1	381,30m ²
Parcela X2	381,73m ²
Parcela X3	380,91m ²
Parcela X4	382,01m ²
Parcela X5	398,68m ²
Parcela X6	363,56m ²
Parcela X7	376,29m ²
Parcela X8	240,36m ²
Parcela X9	240,14m ²
Parcela X10	240,14m ²
Parcela X11	240,14m ²
Parcela X12	240,14m ²
Parcela X13	240,14m ²
Parcela X14	240,14m ²
Parcela X15	253,76m ²
Parcela X16	251,27m ²
Parcela X17	252,76m ²
Parcela X18	253,96m ²
Total Parcelas	5.357,43 m²

Todas las parcelas son propiedad de la UTE Carmenes del Serrallo tal como se describe al principio de este Estudio de Detalle.

1.3. - CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y GEOMORFOLÓGICAS.

Al tratarse de un enclave urbano donde ya existen edificaciones de las mismas o similares características, no hay ningún dato desde el punto de vista físico ni geomorfológico que deba resaltarse.

Existe un estudio geotécnico donde se indica la **inexistencia de problemas** para poder realizar la edificación de las viviendas que se plantean, ni por la capacidad portante del terreno, ni por la posibilidad de deslizamientos, muy al contrario, parece ser un buen terreno para cimentar.

No existe arbolado en el terreno ni ningún elemento de interés a señalar.

2.- CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS INICIALES.

El suelo correspondiente a las Parcelas de este Estudio de Detalle se enclava dentro del Plan Parcial P-41, desarrollado en base al PGOU de 1985. Queda recogido en el PGOU 2001 como Suelo Urbano en Transición.

Las Ordenanzas que le son de aplicación son las recogidas en el Plan Parcial P-41, en la Modificación Puntual tramitada posteriormente y en el PGOU 1985 en las demás determinaciones que no hayan sido incluidas dentro del Plan Parcial.

Las Ordenanzas aplicables al conjunto de parcelas son las que quedan recogidas en la Modificación Puntual del Plan Parcial Sector P-41 de Granada (Texto Refundido), redactado por el Arquitecto Don Carlos Quintanilla Moreu, y visadas con fecha 23 de Noviembre de 1999, dentro del epígrafe Agrupación de Viviendas Unifamiliares Mixtas - Ordenanzas Reformadas- tal como se exponen a continuación:

2.1. – ORDENANZAS INICIALES (Según Modificación Puntual). AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES MIXTAS

Ordenanzas Según Modificación Puntual. (En lo que se refiere a las viviendas dentro de esta unidad básica X-1 a X-11 y AB-1 a AB-4)

DEFINICIÓN

Se trata de una tipología de Vivienda Unifamiliar que se desarrolla en una manzana/unidad básica completa, con una posible zona común de aparcamientos en sótanos y un desarrollo compacto de edificio donde es posible superponer distintas viviendas, cumpliendo siempre la condición de acceso independiente, acumulando los espacios libres de cada parcela en un solo espacio común.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Queda perfectamente definida en el plano de ordenación correspondiente, la Unidad Básica a la que se le asigna ese uso pormenorizado.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos: El uso característico debe ser al menos el 60% del total.

El resto de usos permitidos y prohibidos habrá, de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de Compatibilidades de Usos y sus cuadros, según la ubicación e intensidad de aprovechamiento de la Unidad Básica.

EDIFICABILIDAD

Será la establecida en la normativa y edificabilidades pormenorizadas y que se recogen a continuación:

Según modificación puntual: 2.670 m² (0,4983 m²/m²)

ALINEACIONES Y RASANTES

Son las fijadas por el Plan Parcial en los planos y gráficos correspondientes.

RETRANQUEOS Y SEPARACIONES DE LINDEROS

No se fijan retranqueos sino que éstos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación. Las edificaciones podrán ajustarse o retranquearse de la alineación exterior establecida por el Plan Parcial.

Las separaciones a linderos cumplirán al menos, los mínimos de las condiciones de patio.

OCUPACIÓN EN PLANTA

En agrupaciones extensivas la ocupación máxima en planta será del 40% de la superficie de la parcela.

Dicha ocupación, dadas las especiales características de las tipologías edificatorias en pendientes y escalonadas, se medirán individualmente en cada una de las plantas, sin tener en cuenta el posible desplazamiento de la planta superior o inferior inmediatas.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima permitida para las agrupaciones de viviendas unifamiliares extensivas es de dos plantas, admitiéndose una planta más, siempre que ésta cumpla las condiciones de la ordenanza gráfica de alturas del presente Plan Parcial.

Las condiciones básicas de la ordenanza gráfica serán:

Los límites de altura plantados en fachadas delanteras y traseras, se tomarán siempre de la rasante de red viaria, excluyéndose las calles o paseos peatonales interiores.

La semi-planta resultante, por la pendiente, debajo de las viviendas, será la tercera planta admisible antes mencionada, y sólo existirá en estos casos.

Dicha semi-planta, podrá sobresalir de la rasante de fachada, como máximo 4,00 m de altura incluido forjado superior (desde la calle inferior).

En el caso de tipología de vivienda con entrada por calle superior, igualmente, esta semi-planta no podrá sobresalir en su punto más desfavorable más de 4,00 m, sobre la rasante teórica del terreno, entendida ésta como la línea virtual de unión de la calle superior y la calle inferior.

En los especiales casos de rasantes de terreno muy elevados, más de 4,00 m respecto de las calles inferiores, se entenderá que sólo habrán de cumplir la ordenanza gráfica enfocada desde la calle superior. Cuando se permita una altura superior a la recogida en los planos o la establecida con carácter general, nunca se superará el aprovechamiento máximo posible por condiciones de ordenación.

PATIOS

Cuando existen patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas ordenanzas y en las del P.G.O.U. Si estos patios interiores, tuvieran acceso únicamente por la propia edificación no tendrán

que cumplir las determinaciones anteriores. En agrupaciones intensivas podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que actúe en una Unidad Básica completa. En caso contrario, deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle, siempre que **no contradiga las determinaciones del P.G.O.U.** a este respecto.

APARCAMIENTOS

Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de local edificado.

Se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana. Los accesos a los garajes podrán realizarse a través del viario peatonal previsto y/o espacios libres. A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios del Plan General.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubique.

Condiciones de transformación:

Se atenderán en lo dispuesto en la ordenanza 3.1.3.m del Plan General.

2.2. - CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS INICIALES.

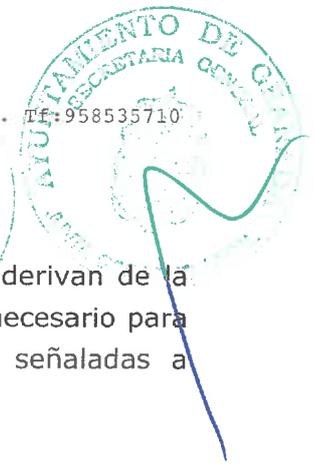
SITUACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN PLANEAMIENTO (PGOU 1985 y PP Sector 41 Y POSTERIOR MODIFICACIÓN PUNTUAL).

Las condiciones urbanísticas fundamentales que en nuestra opinión se derivan del planeamiento serían las siguientes:

CLASIFICACIÓN:	URBANO EN TRANSICION
CALIFICACIÓN:	VIVIENDA UNIFAMILIAR MIXTA
PARCELA MÍNIMA:	75m ² y 3,6m Fachada Mínima.
RETRANQUEOS:	
A fachada:	NO SE FIJAN.
A linderos:	ADOSADO O CONDICIÓN DE PATIO
ALTURA MÁXIMA:	2 Plantas +Semisótano y Según Ordenanza Gráfica.
ALTURA MÁXIMA EN m:	7.50m y Según Ordenanza Gráfica.
CONST. POR ENCIMA DE LA ALTURA:	SEGÚN PGOU 1985.
OCUPACIÓN EN PLANTA:	
Planta Baja:	40%
Planta Primera:	40%
OCUPACIÓN BAJO RASANTE:	40%
ALTURA MÁXIMA DE SEMISOTANO:	Según Ordenanza Gráfica.
EDIFICABILIDAD:	0,4983 m ² /m ²
VUELOS:	SEGÚN PGOU 1985

2.3 - PARCELACIÓN URBANÍSTICA según PROYECTO DE REPARCELACION

Nº de Parcela	Usc Pormenorizado	M2 suelo	Edif. Normal	M2 edif
X1	Viv. Unifamiliar Mixta	381,30	0.4983	190,00
X2	Viv. Unifamiliar Mixta	381,73	0.4983	190,22
X3	Viv. Unifamiliar Mixta	380,91	0.4983	189,81
X4	Viv. Unifamiliar Mixta	382,01	0.4983	190,36
X5	Viv. Unifamiliar Mixta	398,68	0.4983	198,66
X6	Viv. Unifamiliar Mixta	363,56	0.4983	181,16
X7	Viv. Unifamiliar Mixta	376,29	0.4983	187,51
X8	Viv. Unifamiliar Mixta	240,36	0.4983	119,77
X9	Viv. Unifamiliar Mixta	240,14	0.4983	119,66
X10	Viv. Unifamiliar Mixta	240,14	0.4983	119,66
X11	Viv. Unifamiliar Mixta	240,14	0.4983	119,66
X12	Viv. Unifamiliar Mixta	240,14	0.4983	119,66
X13	Viv. Unifamiliar Mixta	240,14	0.4983	119,66
X14	Viv. Unifamiliar Mixta	240,14	0.4983	119,66
X15	Viv. Unifamiliar Mixta	253,76	0.4983	126,45
X16	Viv. Unifamiliar Mixta	251,27	0.4983	125,21
X17	Viv. Unifamiliar Mixta	252,76	0.4983	125,95
X18	Viv. Unifamiliar Mixta	253,96	0.4983	126,55
18 PARCELAS	Total	5.357,43		2.670,00



3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA:

Se mantienen las Condiciones Urbanísticas generales que se derivan de la Modificación Puntual del P. Parcial Sector 41, puntualizándose en lo necesario para ajustar las necesidades a la realidad. Estas Variaciones son las señaladas a continuación:

1.- Se plantean 18 viviendas en lugar de las 15 que se señalaban inicialmente:

Esto se hace en base a que en el Plan Parcial todas las reservas se hacen en base a 300 viviendas, mientras que cuando se reparcela se hace en base a 255 viviendas. A esta parcela por tanto le corresponderían realmente 18 viviendas, tal como se autorizó en el Proyecto de Reparcelación último aprobado.

Por supuesto en la propuesta de Reparcelación se cumplía con la parcela mínima de 75m² (La parcela resultante menor tiene una superficie de 240,14m² y el frente mínimo de fachada resultante es de 12m).

2.- Se proponen las viviendas sin acumular los espacios libres de cada parcela en un solo espacio común:

Teniendo en cuenta la topografía real se ve claramente la gran dificultad para acumular los espacios libres, propuesta que es viable en una parcela llana, pero imposible en este tipo de terreno.

3.- Se proponen las viviendas con la posibilidad de adosarse en planta sótano y semisótano y se fijan los retranqueos mínimos en cada planta:

Las viviendas se sitúan alineadas o retranqueadas a las alineaciones exteriores tal como se recoge en el plano de alineaciones.

En cuanto a las separaciones a linderos, la unidad básica da por tres de sus lados con vía pública (las escaleras también tiene consideración de vía pública) y solo por su lado oeste linda con otra propiedad (parcela AF actualmente edificándose). Sobre ésta se mantiene una separación de las edificaciones de al menos 3m superior a los mínimos de la condición de patio (sólo se produce adosamiento a nivel de planta sótano o semisótano).

En cuanto a las condiciones de la parcelación interior esta sería tal como resulta de este Estudio de Detalle.

4.- Se mantiene como sección la derivada de la aplicación de la Ordenanza Gráfica del Plan Parcial, con las siguientes aclaraciones:

Las viviendas desde la X1 a la X7 (viviendas con fachada solo a la calle superior), se consideran a efectos de aplicación de la ordenanza gráfica como retranqueadas con respecto a la fachada aunque se adosen a ésta en la zona de la cochera, por tanto el fondo máximo edificable de la ordenanza (punto A) se

considerará a 13 m (3+10), tal como señala la ordenanza gráfica del PP.

La ordenanza gráfica señala la envolvente de la altura máxima entendida para la vivienda sobre la que podrán sobresalir, si fuese el caso, los cuerpos edificados correspondientes a las construcciones permitidas por encima de la altura en las condiciones señaladas por el PGOU.

5.- Se proponen unas áreas de movimiento dentro de la cuales tendrá que estar situada la edificación:

En el estudio de Detalle se grafian unas áreas de movimiento dentro de las cuales tendrá que estar situada la edificación, debiendo cumplirse por otra parte la Ocupación Máxima del 40% en cada planta marcada en las condiciones urbanísticas finales.

3.1. – CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS FINALES.

Las condiciones urbanísticas fundamentales que resultan tras este Estudio de detalle serían las siguientes:

CLASIFICACIÓN:	URBANO EN TRANSICION
CALIFICACIÓN:	AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES MIXTAS
PARCELA MÍNIMA:	75m ² y 3,6m Fachada Mínima.
RETRANQUEOS:	
A fachada:	Según plano de retranqueos.
A linderos exteriores:	Según plano de retranqueos.
ALTURA MÁXIMA:	2 Plantas + Semisót. y Según Ordenanza Gráfica.
ALTURA MÁXIMA EN m:	7.50m y Según Ordenanza Gráfica.
CONST. POR ENCIMA DE LA ALTURA:	Según P.G.O.U. 1985, salvo viviendas X15,X16,X17 Y X18 en las que se permite la ocupación grafiada en la planta denominada planta de acceso para los garajes de las viviendas.
OCUPACIÓN EN PLANTA:	
Planta Baja:	40%
Planta Primera:	40%
OCUPACIÓN BAJO RASANTE:	40%
(NOTA: Las áreas grafiadas en los planos corresponden a áreas de movimiento no de Ocupación)	
ALTURA MÁXIMA DE SEMISOTANO:	Según Ordenanza Gráfica.
EDIFICABILIDAD:	0,4983 m ² /m ²
VUELOS:	No se plantean vuelos sobre vía pública.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	Condiciones de ordenación.

AGREGACIONES Y SEGREGACIONES:

Si se realiza una agregación o segregación de parcelas, produciéndose cambios por tanto en las dimensiones de estas, se le aplicará el Estudio de Detalle de tal forma que los niveles resultantes serán los promedios entre las parcelas afectadas y los retranqueos serán los mismos que se han señalado para esa tipología de parcela pero solo respecto a los linderos laterales, manteniéndose el retranqueo inicial al fondo de la parcela y a fachada.

3.2 --PARCELACIÓN URBANÍSTICA RECOGIDA EN ESTE ESTUDIO DE DETALLE.

Nº de Parcela	Uso Formenorizado	M2 suelo	Edif. Normal	M2 edif
X1	Viv. Unifamiliar Mixta	381,30	0.4983	190,00
X2	Viv. Unifamiliar Mixta	381,73	0.4983	190,22
X3	Viv. Unifamiliar Mixta	380,91	0.4983	189,81
X4	Viv. Unifamiliar Mixta	382,01	0.4983	190,36
X5	Viv. Unifamiliar Mixta	398,68	0.4983	198,66
X6	Viv. Unifamiliar Mixta	363,56	0.4983	181,16
X7	Viv. Unifamiliar Mixta	376,29	0.4983	187,51
X8	Viv. Unifamiliar Mixta	240,36	0.4983	119,77
X9	Viv. Unifamiliar Mixta	240,14	0.4983	119,66
X10	Viv. Unifamiliar Mixta	240,14	0.4983	119,66
X11	Viv. Unifamiliar Mixta	240,14	0.4983	119,66
X12	Viv. Unifamiliar Mixta	240,14	0.4983	119,66
X13	Viv. Unifamiliar Mixta	240,14	0.4983	119,66
X14	Viv. Unifamiliar Mixta	240,14	0.4983	119,66
X15	Viv. Unifamiliar Mixta	253,76	0.4983	126,45
X16	Viv. Unifamiliar Mixta	251,27	0.4983	125,21
X17	Viv. Unifamiliar Mixta	252,76	0.4983	125,95
X18	Viv. Unifamiliar Mixta	253,96	0.4983	126,55
18 PARCELAS	Total	5.357,43		2.670,00

4. - DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA FORMAL PLANTEADA POR EL ED.

Además del desarrollo urbanístico planteado por este Estudio de Detalle se acompaña una propuesta formal a nivel esquemático de tal forma, que queda perfectamente definido el resultado final de la Ordenación.

La primera consideración que debemos hacer es la situación extrema desde el punto de vista topográfico del terreno donde se pretenden edificar estas viviendas. Las edificaciones proyectadas tratan de adaptarse lo más posible a la topografía existente, sin perder nunca de vista que se trata de una promoción inmobiliaria, no de una propuesta experimental de tipologías edificatorias. Se ha intentado conseguir unas viviendas lo más estándar posible dentro de los fuertes condicionantes impuestos por la topografía.

De entrada se plantea una vivienda donde las cocheras se sitúan en algunas de ellas a nivel casi de planta primera o incluso de cubierta.

La solución edificatoria queda definida a nivel esquemático. Se proyectan 18 viviendas. 7 (X1 a X7) con una sola fachada y el acceso por la calle superior. La cochera se sitúa en planta baja. Constan de planta semisótano, baja y primera y un



Hay 4 viviendas (X15 a X18) que dan a dos calles. Tienen el acceso por la calle superior y presentan un fuerte desnivel con la calle inferior.

Tienen situada la cochera en la planta de cubierta y la casa se desarrolla hacia abajo. Constaría de planta semisótano, baja y primera y planta de acceso ocupada por la cochera.

Las 7 viviendas restantes (X8 a X14) tienen fachada sólo a la calle inferior. Su estructura funciona a modo de contrafuerte del muro de contención de más de 12 m que contiene a las parcelas de arriba. Constan de una planta semisótano, planta baja, primera y planta sobre cubierta. El acceso a la vivienda se produce subiendo desde la calle inferior.

Todo esto queda perfectamente definido en los planos del estudio de detalle, que, de todas formas, **se adecua en todo a las Ordenanzas Regulatoras de la Modificación Puntual del PP sector 41** tal como se desglosa a continuación:

Se mantiene la edificabilidad normal del PP (0,4983 m²/m²). Si existiera algún exceso se adquiriría mediante transferencias de aprovechamiento.

La parcela tipo que se propone es de 240,00m², superior a los 75m² de la parcela mínima, así como el ancho de fachada que se mantiene por encima de los 12m.

Se mantiene la ocupación en planta del 40%.

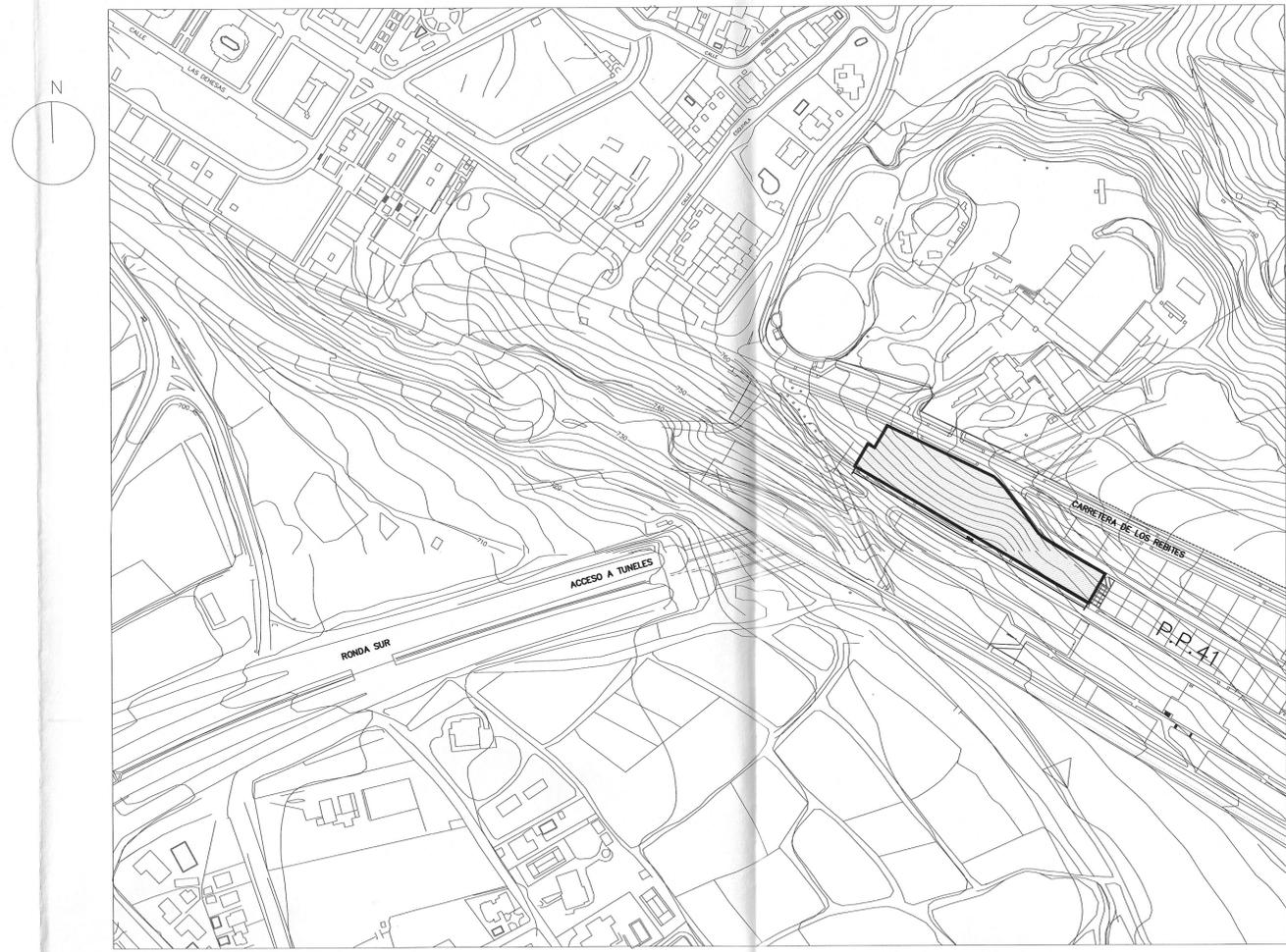
Se cumple la ordenanza gráfica de alturas enfocadas desde la calle superior y/o inferior.

No se plantean patios interiores.

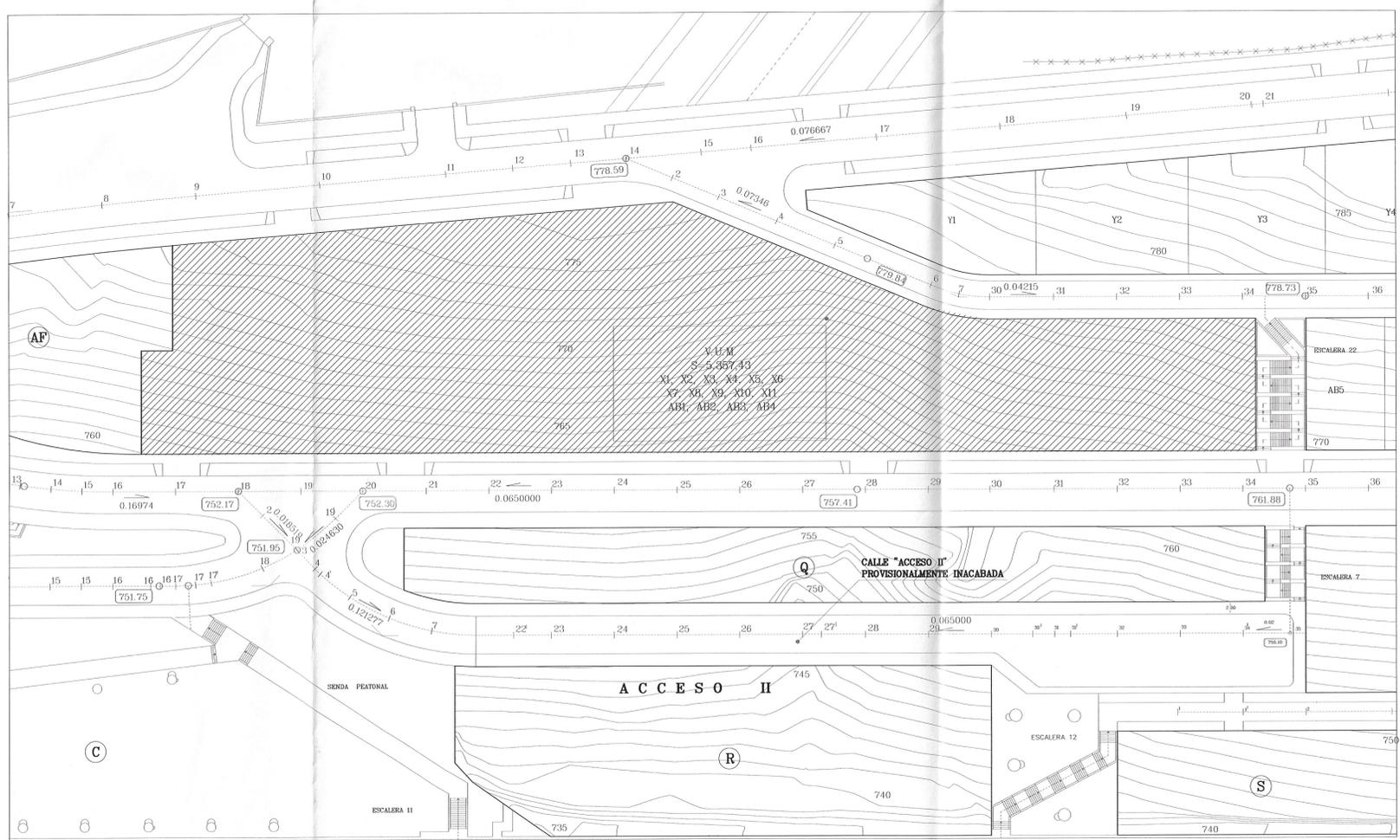
Las viviendas cuentan con plazas de aparcamientos dentro de su propia parcela. Se cumplen además con las condiciones generales de la Normativa de Usos del PGOU/1985.

Granada Septiembre de 2011

Fernando Arellano Cariñanos



SITUACION Y RELACION CON LA CIUDAD



PLANO DE SITUACION

LEYENDA MOD.PUNTUAL P.P. P-41
 VIVENDA UNIFAMILIAR MIXTA

PROYECTO:
 ESTUDIO DE
 DETALLE PARA
 REORDENAR LOS
 VOLÚMENES,
 ADECUANDOLOS A
 LA REPARCELACION
 APROBADA Y
 FIJAR
 LAS TIPOLOGIAS
 DE LAS VIVIENDAS
 EN LA MANZANA
 X1-AB4 DEL
 PLAN PARCIAL
 P.P-41 DE
 GRANADA

PROMOTOR:
 UTE
 CARMENES DEL
 SERRALLO

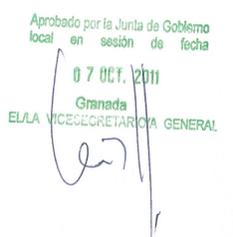
ARQUITECTOS:
 FERNANDO
 ARELLANO
 CARIÑANOS

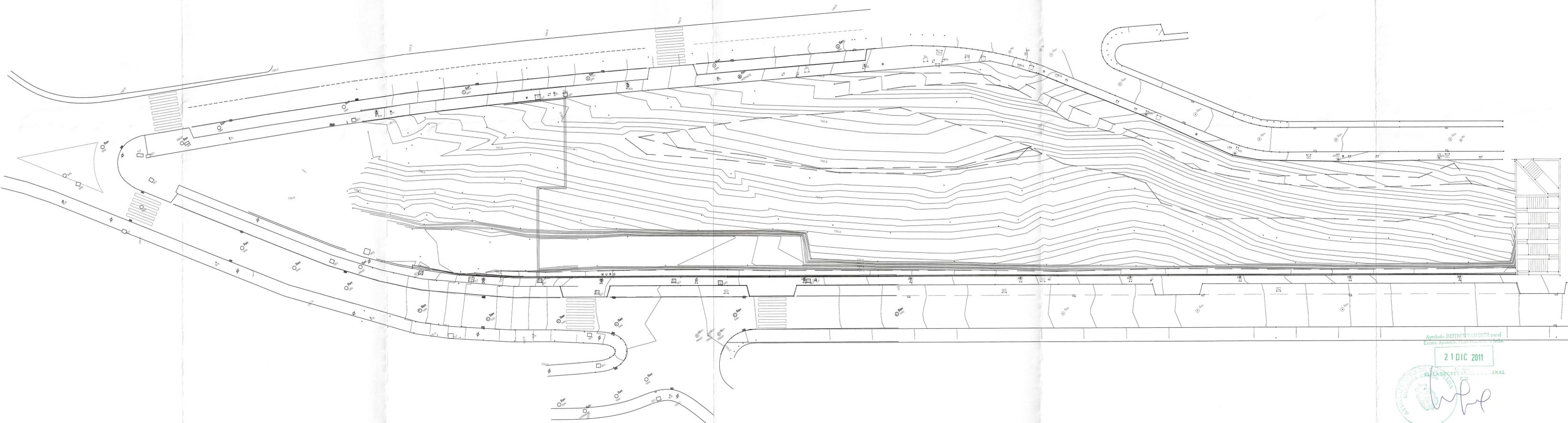
PLANO DE:
 SITUACION Y
 JUSTIFICACION
 URBANISTICA

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

PLANO N°
ED-0.1
 SUSTITUYE AL:
 ESCALA: REF. N°
 1/600 120308
 SEPTIEMBRE
 2011





PROYECTO:
 ESTUDIO DE
 DETALLE PARA
 REORDENAR LOS
 VOLÚMENES,
 ADECUANDOLOS A
 LA REPARCELACION
 APROBADA Y
 FIJAR
 LAS TIPOLOGIAS
 DE LAS VIVIENDAS
 EN LA MANZANA
 X1-AB4 DEL
 PLAN PARCIAL
 P.P-41 DE
 GRANADA

PROMOTOR:
 UTE
 CARMENES DEL
 SERRALLO

ARQUITECTOS:
 FERNANDO
 ARELLANO
 CARIÑANOS

PLANO DE:
 PLANO
 TOPOGRAFICO

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
 Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha
21 DIC 2011
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno
 local en sesión de fecha
07 OCT. 2011
 Granada
 EL/LA VICESCRIBIDA/O GENERAL

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

PLANO N.º
ED-0.2

SUSTITUYE AL:
 ESCALA: REF. N.º
 1/300 120308
 SEPTIEMBRE
 2011



PROYECTO:
 ESTUDIO DE
 DETALLE PARA
 REORDENAR LOS
 VOLÚMENES,
 ADECUANDOLOS A
 LA REPARCELACION
 APROBADA Y
 FIJAR
 LAS TIPOLOGIAS
 DE LAS VIVIENDAS
 EN LA MANZANA
 X1-AB4 DEL
 PLAN PARCIAL
 P.P-41 DE
 GRANADA

PROMOTOR:

UTE
 CARMENES DEL
 SERRALLO

ARQUITECTOS:

FERNANDO
 ARELLANO
 CARIÑANOS

PLANO DE:

PARCELACION

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

PLANO N°
 ED-0.3

SUSTITUYE AL:

ESCALA: REF. N°

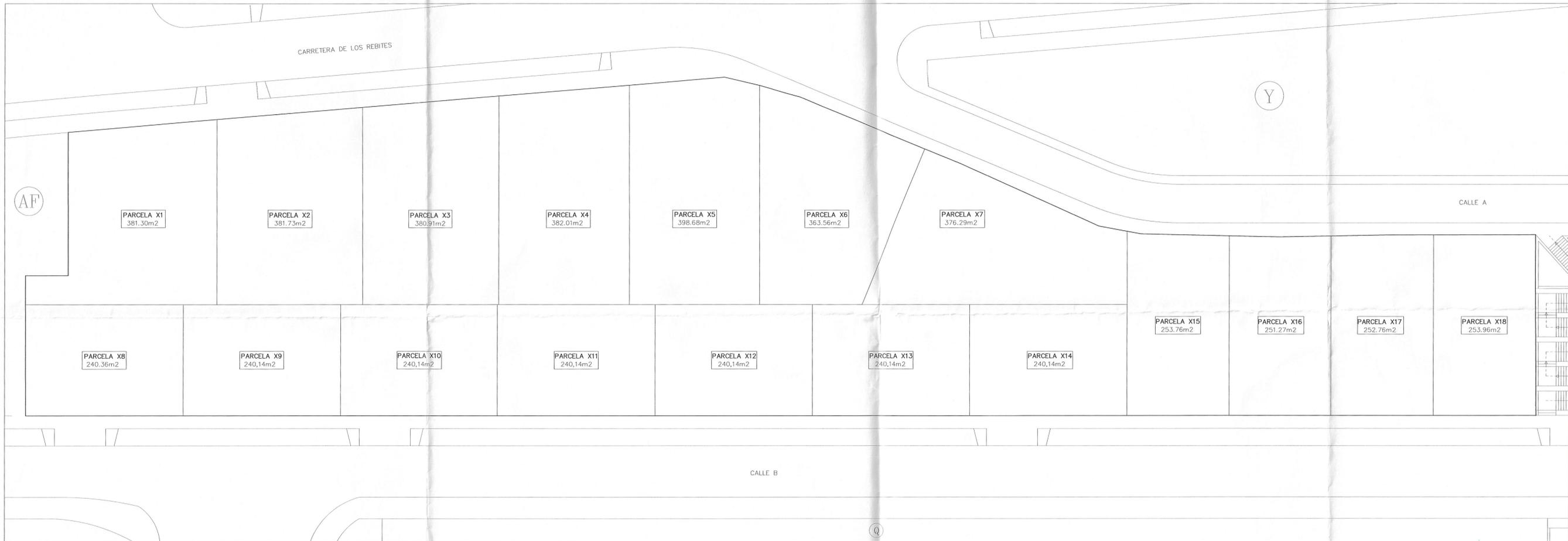
1/250 120308

SEPTIEMBRE

2011



tel: 958 335 710 fax: 958 536 236
 info@estudio3granada.com



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
 Excmo. Ayuntamiento de Granada
 21 DIC 2011
 SECRETARÍA GENERAL
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
 P/D

Aprobado por la Junta de Gobierno
 local en sesión de fecha
 07 OCT. 2011
 Granada
 EL/LA VICESecretario/a GENERAL

PROYECTO:
 ESTUDIO DE
 DETALLE PARA
 REORDENAR LOS
 VOLÚMENES,
 ADECUANDOLOS A
 LA REPARCELACION
 APROBADA Y
 FIJAR
 LAS TIPOLOGIAS
 DE LAS VIVIENDAS
 EN LA MANZANA
 X1-AB4 DEL
 PLAN PARCIAL
 P.P-41 DE
 GRANADA

PROMOTOR:
 UTE
 CARMENES DEL
 SERRALLO

ARQUITECTOS:
 FERNANDO
 ARELLANO
 CARIÑANOS

PLANO DE:
 PLANTA DE
 CONJUNTO
 SOTANO O
 SEMISOTANO
 RETRANQUEOS
 Y NIVELES
 VIVIENDAS X1-
 X18

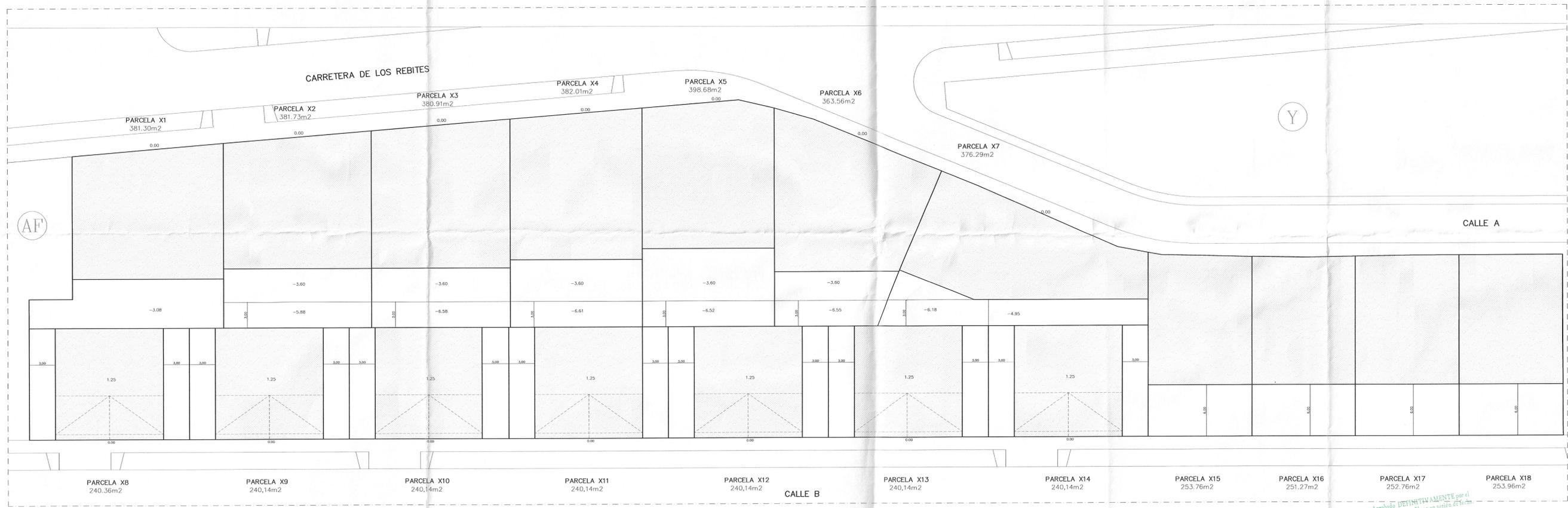
V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

PLANO N°
 ED-0.4

SUSTITUYE AL:

ESCALA:	REF. N°
1/250	120308
SEPTIEMBRE	
2011	



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
 Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha
21 DIC 2011
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
 P.D.
 Aprobado por la Junta de Gobierno
 local en sesión de fecha
07 OCT. 2011
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

PROYECTO:
 ESTUDIO DE
 DETALLE PARA
 REORDENAR LOS
 VOLUMENES,
 ADECUANDOLOS A
 LA REPARCELACION
 APROBADA Y
 FIJAR
 LAS TIPOLOGIAS
 DE LAS VIVIENDAS
 EN LA MANZANA
 X1-AB4 DEL
 PLAN PARCIAL
 P.P-41 DE
 GRANADA

PROMOTOR:
 UTE
 CARMENES DEL
 SERRALLO

ARQUITECTOS:
 FERNANDO
 ARELLANO
 CARIÑANOS

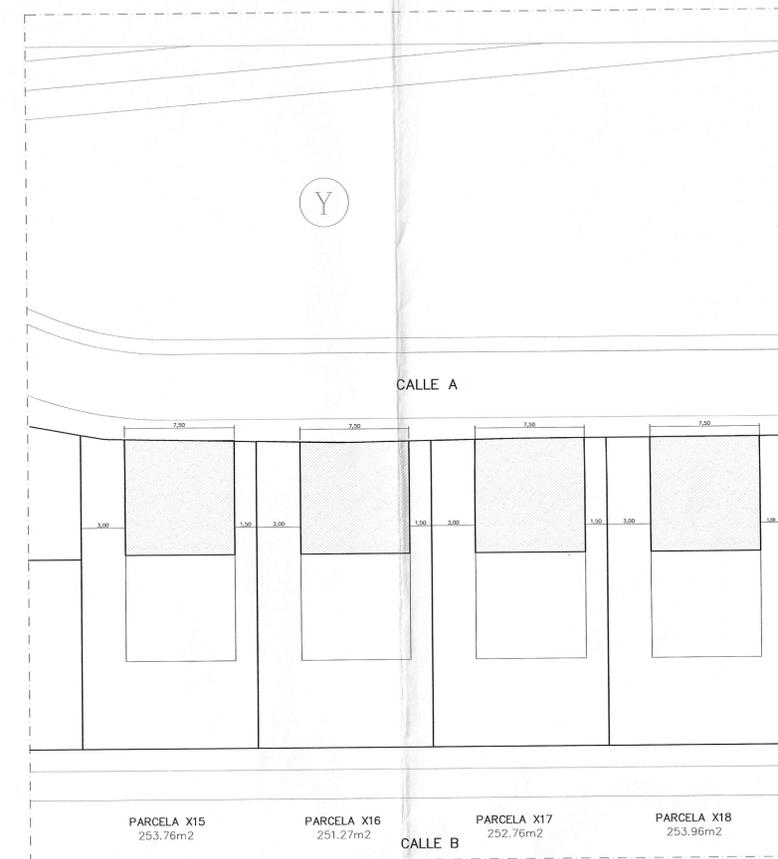
PLANO DE:
 PLANTA DE
 CONJUNTO
 PLANTA BAJA Y
 NIVEL DE ACCESO
 RETRANQUEOS
 Y NIVELES
 VIVIENDAS X1-
 X18

V.B. LA PROPIEDAD:

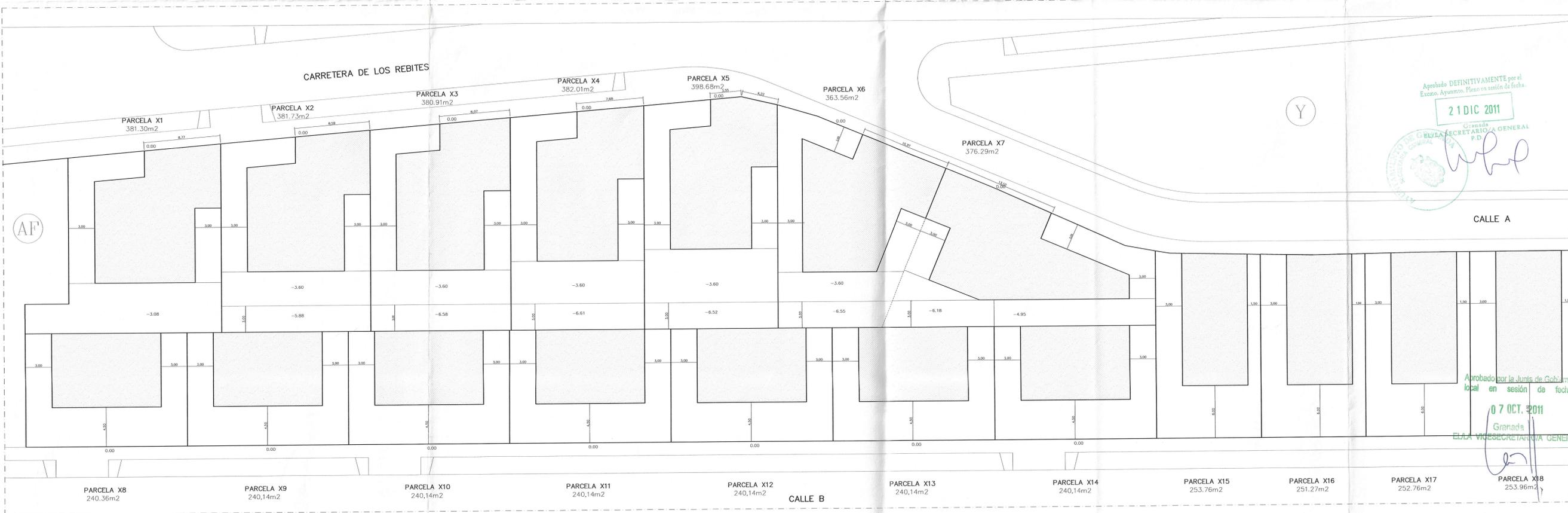
V.B. LOS ARQUITECTOS:

PLANO N°
 ED-0.5

SUSTITUYE AL:
 ESCALA: REF. N°
 1/250 120308
 SEPTIEMBRE
 2011



PLANTA NIVEL DE ACCESO
 VIVIENDAS X15-X16-X17-X18



PLANTA BAJA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
 Excmo. Ayuntamiento. Plano en sesión de fecha
 21 DIC 2011
 Granada
 EL ALCAIDE SECRETARÍA GENERAL
 P.D.
 [Signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno
 local en sesión de fecha
 07 OCT. 2011
 Granada
 EL VICESECRETARÍA GENERAL
 [Signature]

PROYECTO:
 ESTUDIO DE
 DETALLE PARA
 REORDENAR LOS
 VOLÚMENES,
 ADECUANDOLOS A
 LA REPARCELACION
 APROBADA Y
 FIJAR
 LAS TIPOLOGIAS
 DE LAS VIVIENDAS
 EN LA MANZANA
 X1-AB4 DEL
 PLAN PARCIAL
 P.P-41 DE
 GRANADA

PROMOTOR:
 UTE
 CARMENES DEL
 SERRALLO

ARQUITECTOS:
 FERNANDO
 ARELLANO
 CARIÑANOS

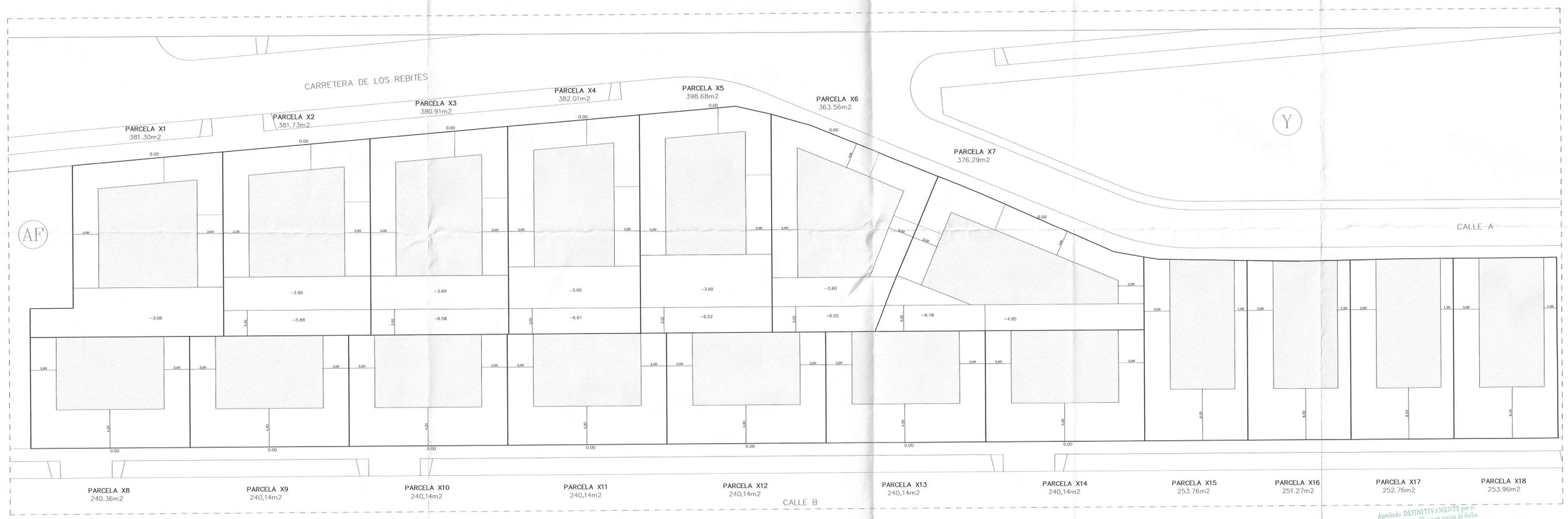
PLANO DE:
 PLANTA DE
 CONJUNTO
 PLANTA PRIMERA
 RETRANQUEOS
 Y NIVELES
 VIVIENDAS X1-
 X18

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

PLANO N°
 ED-0.6

SUSTITUYE AL:
 ESCALA: REF. N°
 1/250 120308
 SEPTIEMBRE
 2011

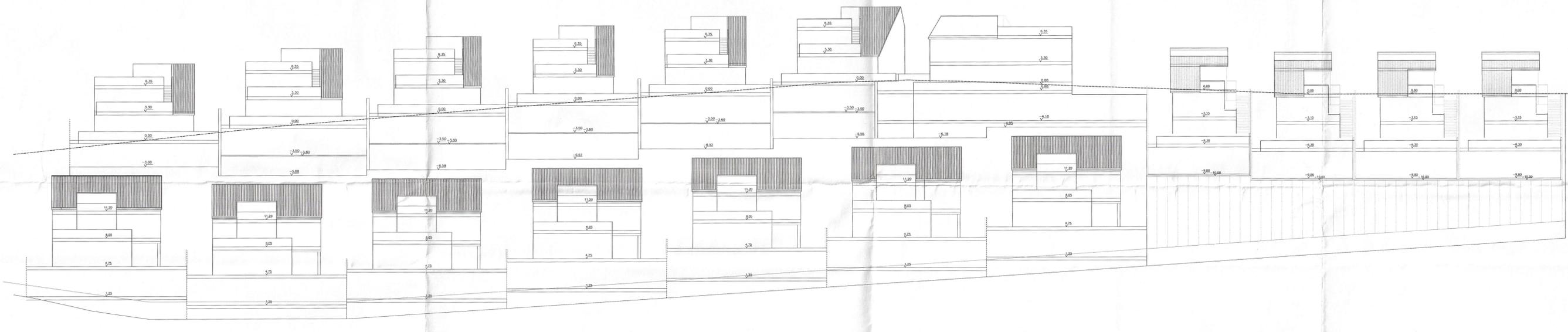


PLANTA PRIMERA
 21 DIC 2011
 Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 OCT. 2011
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.
 EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

PROYECTO:
 ESTUDIO DE
 DETALLE PARA
 REORDENAR LOS
 VOLÚMENES,
 ADECUANDOLOS A
 LA REPARCELACION
 APROBADA Y
 FIJAR
 LAS TIPOLOGIAS
 DE LAS VIVIENDAS
 EN LA MANZANA
 X1-AB4 DEL
 PLAN PARCIAL
 P.P-41 DE
 GRANADA

PROMOTOR:
 UTE
 CARMENES DEL
 SERRALLO

ARQUITECTOS:
 FERNANDO
 ARELLANO
 CARIÑANOS



PLANO DE:
 ALZADO
 ESQUEMATICO
 VIVIENDAS X1-
 X18

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
 Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha
21 DIC 2011
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
 P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
 local en sesión de fecha
07 OCT. 2011
 Granada
 EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

V.B. LA PROPIEDAD:

V.B. LOS ARQUITECTOS:

PLANO N° ED-0.7
 SUSTITUYE AL:
 ESCALA: 1/250 REF. N° 120308
 SEPTIEMBRE 2011

