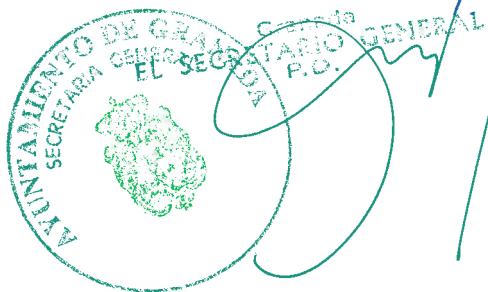


Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha

29 JUL. 2005



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

08 ABR. 2005

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



REG.MPAL.Nº
35
REG.AUT.Nº

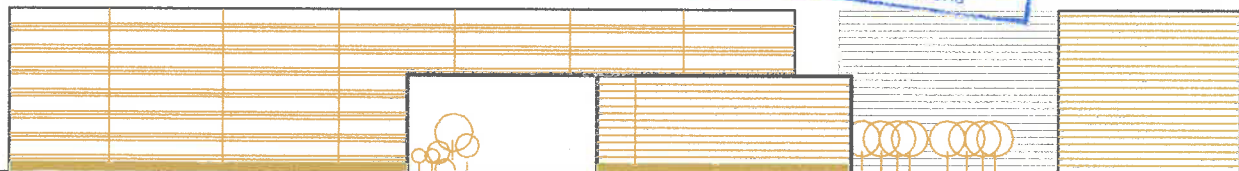
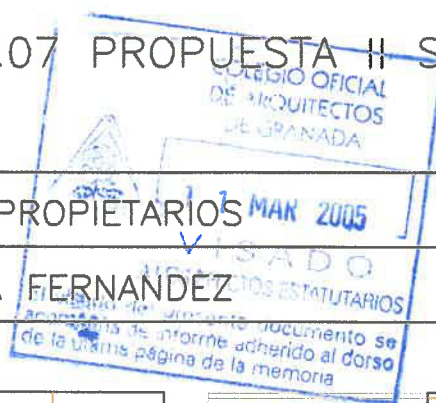
ESTUDIO DE DETALLE U.E. 3.07 PROPUESTA II SEP. 04
VILLA PINEDA. GRANADA

PROMOTOR

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

ARQUITECTO

FRANCISCO PEÑA FERNÁNDEZ



29 JUL. 2005

ESTUDIO DE DETALLE - U.E.3.07 - P.G.O.U. GRANADA

PROPUESTA REFUNDIDO - Septiembre 2004

MEMORIA

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle para la Ordenación de la U.E. 3-07 se formula y tramita a instancia de los propietarios de suelo que conforme al Art.32 de la L.O.U.A. asumen la iniciativa del mismo.

En la Unidad de Ejecución U.E.-3.07 se formuló y tramitó un Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Granada en fecha

Con posterioridad, el Ayuntamiento de Granada mediante Acuerdo de Pleno de 21 de Febrero de 2003, cuya copia se adjunta como anexo, "suspendió de hecho" la vigencia del mismo, motivando acciones contenciosas de parte de los propietarios

En esta situación, la iniciativa tiene como objeto viabilizar el desarrollo de la Unidad de Ejecución concitando el acuerdo de los propietarios y la aprobación municipal.

JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

- La U.E.3.07 es un ámbito residual de un polígono industrial, configurado por Camino de Ronda, Carretera de Málaga y FF.CC. de Moreda, desde el cual varios tenían apartadero ferroviario. La construcción de la Urbanización Villa Pineda en la década de 1980 y la actual ejecución del Plan Especial FYNSA correspondiente a los terrenos que dicha sociedad tenía en la zona y que fueron segregados de la Unidad objeto del Estudio de Detalle, ha configurado esta Unidad discontinua y residual donde se han de solucionar los problemas de Ordenación urbana generados por esas actuaciones.

- La Urbanización Villa Pineda, con un número muy elevado de viviendas y locales comerciales, cuenta con un viario en fondo de saco, con una única y dificultosa conexión con Ctra. de Málaga.

- La ejecución del P.E. FYNSA, incoherente desde su formulación, ha generado vías públicas con rellenos superiores a los 6,00 mts. sobre la rasante natural de los terrenos colindantes. Lo que constituye un handicap para la ordenación del espacio público del ámbito y un encarecimiento de las obras de urbanización.

29 JUL. 2005

Granada
SECRETARÍA GENERAL
P.D.

La propuesta, recogiendo los objetivos del P.G.O.U. plantea:

- Mejora de la comunicación viaria, conectado la carretera de Málaga a través del viario de Villa Pineda, con Camino de Ronda y el Barrio de los Pajaritos, a través del desaparecido cuartel de Automovilismo.

Estas nuevas vías, acuerdan entre si las rasantes existentes, Camino de Ronda-Villa Pineda y Camino de Ronda-Barrio de las Torres, por encima de la actual vía de FF.CC. Granada-Moreda. Esta última, da lugar al eje Norte, un sistema General viario de primer orden. Su situación que permite cualquier solución funcional o técnica en relación con el FF.CC. Granada-Bovadilla, Camino de Ronda o Estación de Andaluces.

- Obtención de espacios libres. Se han definido dos espacios distintos de características y función.

- Una plaza en Camino de Ronda junto al puente del FF.CC.
- Un paseo peatonal arbolado que conecta directamente el vial central de Villa Pineda que tiene el mismo carácter con Camino de Ronda y el espacio peatonal de la c/Alondra en el barrio de los Pajaritos, generando así un elemento importante de articulación entre dos Barrios de Granada y con carácter netamente peatonal.

- Creación de una fachada urbana. Se ha situado y organizado la edificación para configurar la fachada de los viales de la Unidad coordinándolos con los existentes en Villa Pineda y F.Y.N.S.A. y dar también una fachada coherente al vial que se generará en la actual Línea Granada-Moreda.

CONTENIDOS Y DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

- Delimitación de la Unidad de Ejecución

Se propone una alteración en la delimitación de la Unidad de Ejecución que deberá aprobarse expresamente conforme al trámite establecido en el Art.106 de la L.O.U.A.

La alteración viene justificada por la nueva ordenación de la edificación situada en su totalidad al Sur de la prolongación de c/Lubina adaptándose a los términos de la citada "suspensión" del E.D. aprobado.

Se incorpora a la Unidad 832,90 m² de Suelo Público, carente de aprovechamiento, lo que permite la continuidad de la calle Lubina.

29 JUL 2009

EL SECRETARIO GENERAL

Relación de propietarios:

REF.CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. REAL m ²
54.60.013	NEVAUTO S.A.	1.838,45
54.60.016 54.60.015	R.CASADO HH. S.A.	5.959,83
54.60.018	DUROFELGUERA S.A.	3.466,00
54.60.019	LOSADA SAN ROMAN S.A.	4.554,12
54.60.020	RESTO VILLA PINEDA	469,71
TOTAL PRIVADO	---	16.288,11
SUELO PÚBLICO	---	2.334,02
TOTAL U.E.	---	18.622,13

Suelo y aprovechamiento

- El P.G.O.U. determina para la U.E.3.07 "Suelo Urbano en proceso de reforma"

· Superficie bruta de la U.E.	18.129 m ²
· Superficie pública	16.231 "
· Superficie privada	1.898 "
· Aprovechamiento de Derecho	14.608 m ²
· Aprovechamiento Indemnización	3.398 "
· Aprovechamiento en exceso	2.240 "
· Total aprovechamiento materializable	20.246 "

Siendo el Aprovechamiento tipo del Area de reparto VI

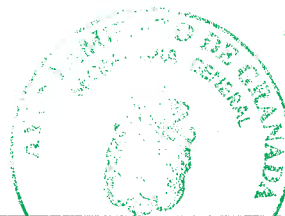
$$A_T = 0,900$$

- Los datos reales de la Unidad de Ejecución conforme a la medición real de los terrenos, resultan:

· Superficie bruta de la U.E.	18.622,13 m ²
· Superficie privada	16.288,11 "
· Superficie pública	2.334,02 "

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

29 JUL. 2005



Gracias
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

· Aprovechamiento de Derecho	14.659 m ²
A.S.A. 90% ---	13.193
CESIÓN AYTº 10% ---	1.466
· Aprovechamiento Indemnización	3.398 "
· Aprovechamiento en exceso	2.240 "
· Total aprovechamiento materializable	20.297 "

- El incremento de aprovechamiento de Derecho resulta del aumento del suelo privado según medición topográfica.

· Uso y Edificación

Las determinaciones del P.G.O.U. en relación con la U.E.3.07, son:

USO PORMENORIZADO	M ² SUELO	EDIF.M ² /M ²	M ² EDIFIC.	C. USO	APROVEC
RESIDEN. BLOQUE	4.218	4,80	20.246	1,00	20.246
ESP. LIBRE/VIARIO	13.911	--	--	--	--
TOTAL	18.129		20.246		20.246

El Estudio de Detalle determina:

USO PORMENORIZADO	M ² SUELO	EDIF.M ² /M ²	M ² EDIFIC.	C. USO	APROVEC
RESIDEN. BLOQUE	5.372,74	---	20.297	1,00	20.297
ESP. LIBRE Viario P. Verde P.	13.240,16 (7.189,26) (6.050,90)	---	---	---	---
TOTAL	18.622,13	---	20.297	---	20.297

La variación del aprovechamiento, es debida a la mayor cabida de suelo lucrativo; en cuanto al espacio libre -deducido al viario público existente- de cesión 7.189,26 m² es superior al indicado en la ficha correspondiente 4.896 m².

· Ordenación Detallada

De los datos de la ficha de la U.E. se deduce la inviabilidad de aplicación directa de las condiciones particulares de la calificación "Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, por lo que el presente

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Mérida en sesión de 29 de Julio de 2005

29 JUL. 2005

EL SECRETARIO GENERAL

Estudio de Detalle establece los siguientes:

PARCELA nº 1

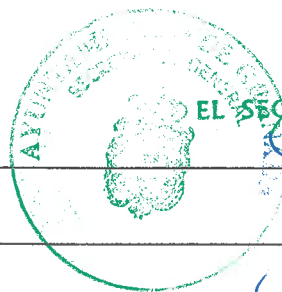
SUPERFICIE NETA	-----	1.047,00 m ²
ALINEACIONES	Las señaladas en el Plano nº 04, siendo obligatoria para todo el perímetro.	
RETRANQUEOS	No se fijan.	
ALTURA MÁXIMA	-----	7 Plantas
OCUPACIÓN MÁXIMA	-----	100% P.Baja 80% Resto
EDIFICABILIDAD	La resultante del Proyecto de Compensación que será $\leq 5.445,00 \text{ m}^2$	



PARCELA nº 2

SUPERFICIE NETA	-----	682,00m ²
ALINEACIONES	Las señaladas en el Plano nº 04, siendo obligatoria para todo el perímetro.	
RETRANQUEOS	No se fijan.	
ALTURA MÁXIMA	-----	7 Plantas
OCUPACIÓN MÁXIMA	-----	100% P.Baja 80% Resto
EDIFICABILIDAD	La resultante del Proyecto de Compensación que será $\leq 3.546,00 \text{ m}^2$	

29 JUL. 2005



Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

PARCELA nº 3

SUPERFICIE NETA
ALINEACIONES

3.643,74 m²

Las señaladas en el Plano nº 04, siendo obligatoria la grafiada en dicho plano.

RETRANQUEOS
ALTURA MÁXIMA

No se fijan.

4 Plantas B.1

7 Plantas B.2

OCUPACIÓN MÁXIMA
EDIFICABILIDAD

La resultante del Proyecto de Compensación que será $\leq 13.102,48 \text{ m}^2$

La resultante

La Ordenación detallada de esta parcela podrá alterarse con las siguientes condiciones:

- Mediante Estudio de Detalle de la totalidad de la Parcela
- No superará:

La edificabilidad máxima determinada.

El número máximo de 7 plantas

La ocupación máxima del 80%

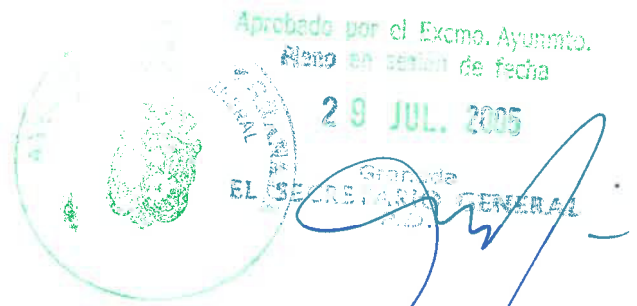


El resto de condiciones, no señaladas expresamente en el epígrafe anterior, son las determinadas en la Normativa Urbanística del P.G.O.U. de Granada.

U.E. 3.07 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS				ESTUDIO DE DETALLE	
	Sup. Suelo (m ²)	Ocup. máx.	Altura	Condic máx. (m ²)	Edif. máx. (m ²)
PARCELA 1	1.047,00	PB. 100% PT. 80%	VII	5.445,00	(*)
PARCELA 2	682,00	PB. 100% PT. 80%	VII	3.546,00	(*)
PARCELA 3 1 2	3.643,74	(* *)	VII IV	13.102,48	(*)
T. LUCRAT.	5.372,74			22.093,48	20.297,00
VIARIO PÚB	7.189,26				
VERDE PÚB	6.050,90				
T. E. LIBRE	13.240,16				
TOTAL U.E.	18.622,13			22.093,48	20.297,00

(*) ASIGNACIÓN EN EL PROYECTO DE COMPENSACIÓN

(**) RESULTADO DEL RESTO DE CONDICIONES



OTRAS CONSIDERACIONES

· En materia de Infraestructuras, se aporta esquema de Abastecimiento de agua, Evacuación de Residuales y su conexión a la red existente. Los perfiles del nuevo viario y su conexión con los existentes. El resto de infraestructuras discurre bajo vía pública, remitiéndose su definición a los Proyectos de Urbanización.

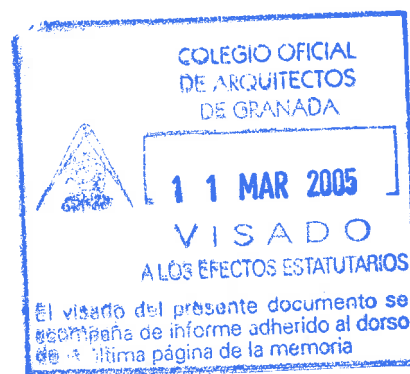
· En cuanto a las condiciones de Desarrollo y Programación, la figura de Planeamiento de Desarrollo es este ESTUDIO DE DETALLE. El Sistema de Actuación es COMPENSACIÓN. Todo programado en el 3^{er} año del 1^{er} cuatrienio.

· Las condiciones de edificación del Estudio de Detalle son ligeramente superiores al Aprovechamiento objetivo o Real materializable en la Unidad, donde el Aprovechamiento Tipo o Medio se incrementa con un exceso de aprovechamiento y un aprovechamiento compensatorio de las indemnizaciones. El objeto, es viabilizar la asignación de los aprovechamientos correspondientes a los distintos propietarios por unidades completas.

Granada, Septiembre de 2004
El Arquitecto



Fdo.: Francisco Peña Fernández.





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA RADIO GRANADA, Nº 3 TELÉFONO 0510060265 FAX 0510060265

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 04-05595 N° REGISTRO.....: 05-0002564
FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO
OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO.....: U. EJECUC.. UE-3.07 PROPUESTA II
MUNICIPIO: GRANADA
PROMOTOR/ES.....: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS UE-3.0
ARQUITECTO/S.....: 000751 PEÑA FERNANDEZ, FRANCISC

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

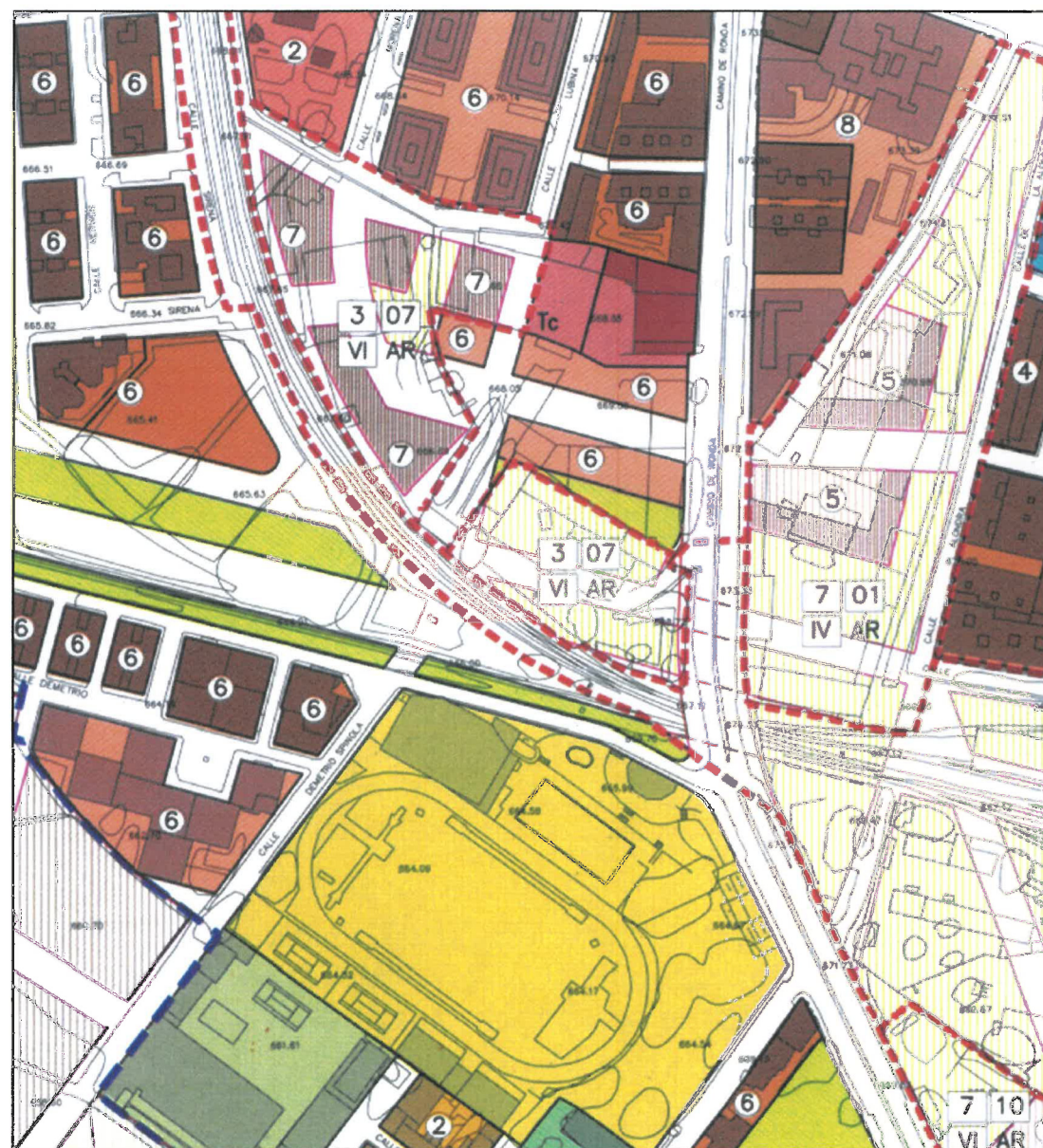
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor.
(Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas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

Observaciones

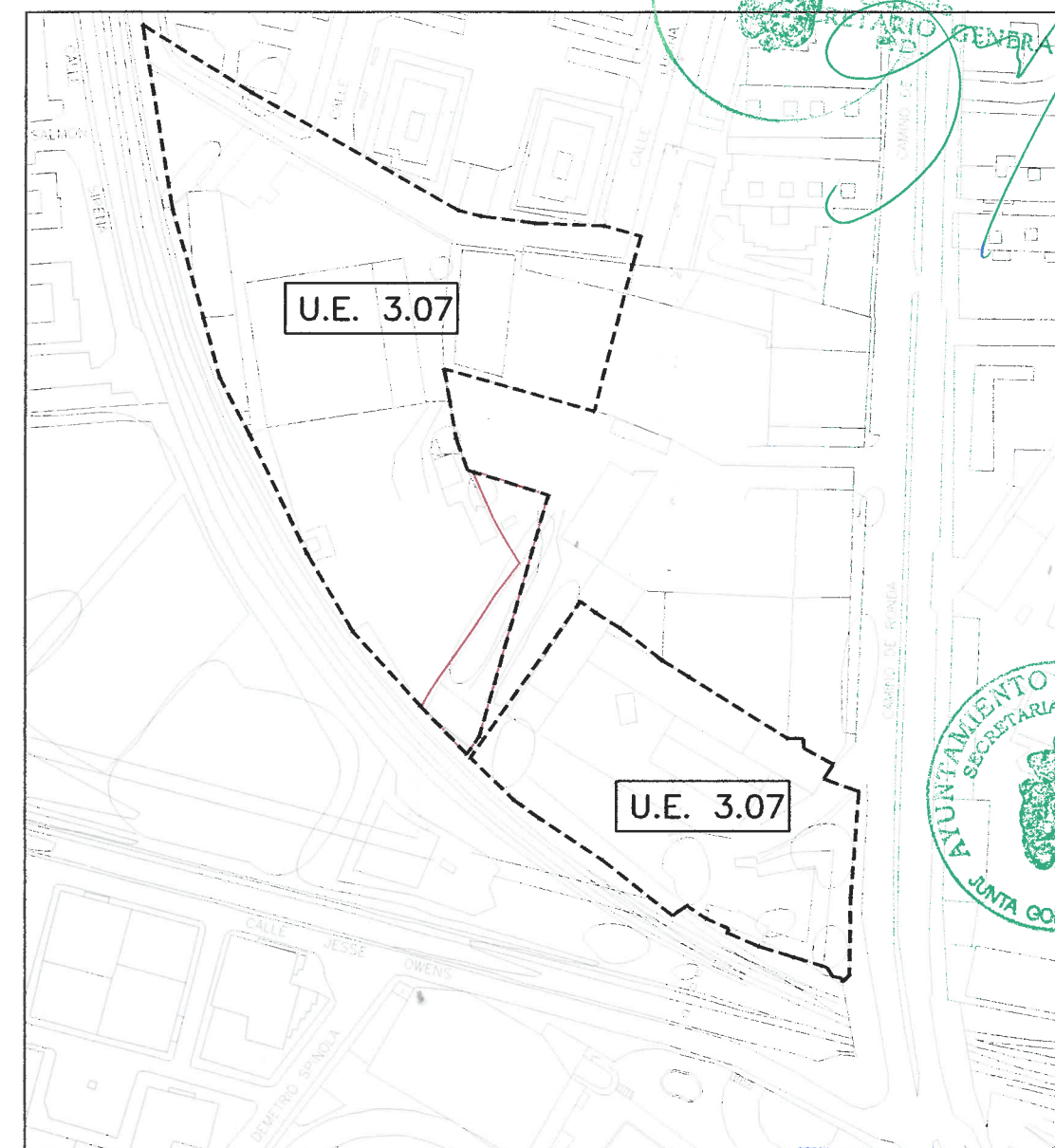
Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Estudio de Detalle durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 11 de MARZO de 2005

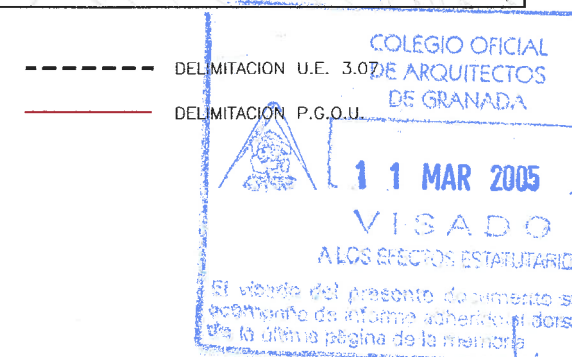




REFERENCIA AL P.G.O.U.
ESCALA 1:2500



DELIMITACION U.E. 3.07
ESCALA 1:2000



SUBSANACION FEBRERO 2005

ESTUDIO DE DETALLE U.E. 3.07 VILLA PINEDA. GRANADA

FRANCISCO PEÑA FERNANDEZ. ARQUITECTO

MODIFICACION 09- 2004

REFERENCIA AL P.G.O.U.

REF. 372

/ DELIMITACIÓN

ESCALA 1/2000

00





Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
29 JUL. 2005

SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA

11 MAR 2005

VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

El visado del presente documento se
acompaña de informe adjunto al dorso
de la última página de la memoria

DELIMITACIÓN U.E.



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

29 JUL. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

- DELIMITACIÓN U.E.
- 3.2 PARCELA
- IV ALTURA MÁXIMA
- OCUPACIÓN EDIFICACIÓN
- ZONA VERDE PÚBLICA

U.E. 3.07 APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE

APROV. DE DERECHO	16.288 m2. x 0.9 m2./m2.	14.659
APROV. INDEMNIZAC.		3.398
APROV. DE EXCESO		2.240
TOTAL LUCRATIVO		20.297

U.E. 3.07 CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS ESTUDIO DE DETALLE

	SUP. SUELO (m2.)	OCUP. MAX.	ALTURA	CONDIC. MAX. (m2.)	EDIF. MAX. (m2.)
PARCELA 1	1.047,00	PB. 100% PT. 80%	VII	5.445,00	(*)
PARCELA 2	682,00	PB. 100% PT. 80%	VII	3.546,00	(*)
PARCELA 3 1	3.643,74	(*)	VII	13.102,48	(*)
2			IV		
TOTAL LUCRAT.	5.372,74			22.093,48	20.297
VIARIO PUBLICO	7.189,26				
VERDE PUBLICO	6.050,90				
TOTAL E. LIBRE	13.240,16				
TOTAL U.E.	18.622,13			22.093,48	20.297

(*) ASIGNACION EN EL PROYECTO DE COMPENSACION de documento de memoria de informe adherido al plano

(*) RESULTADO DEL RESTO DE CONDICIONES de la memoria

SUBSANACION FEBRERO 2005

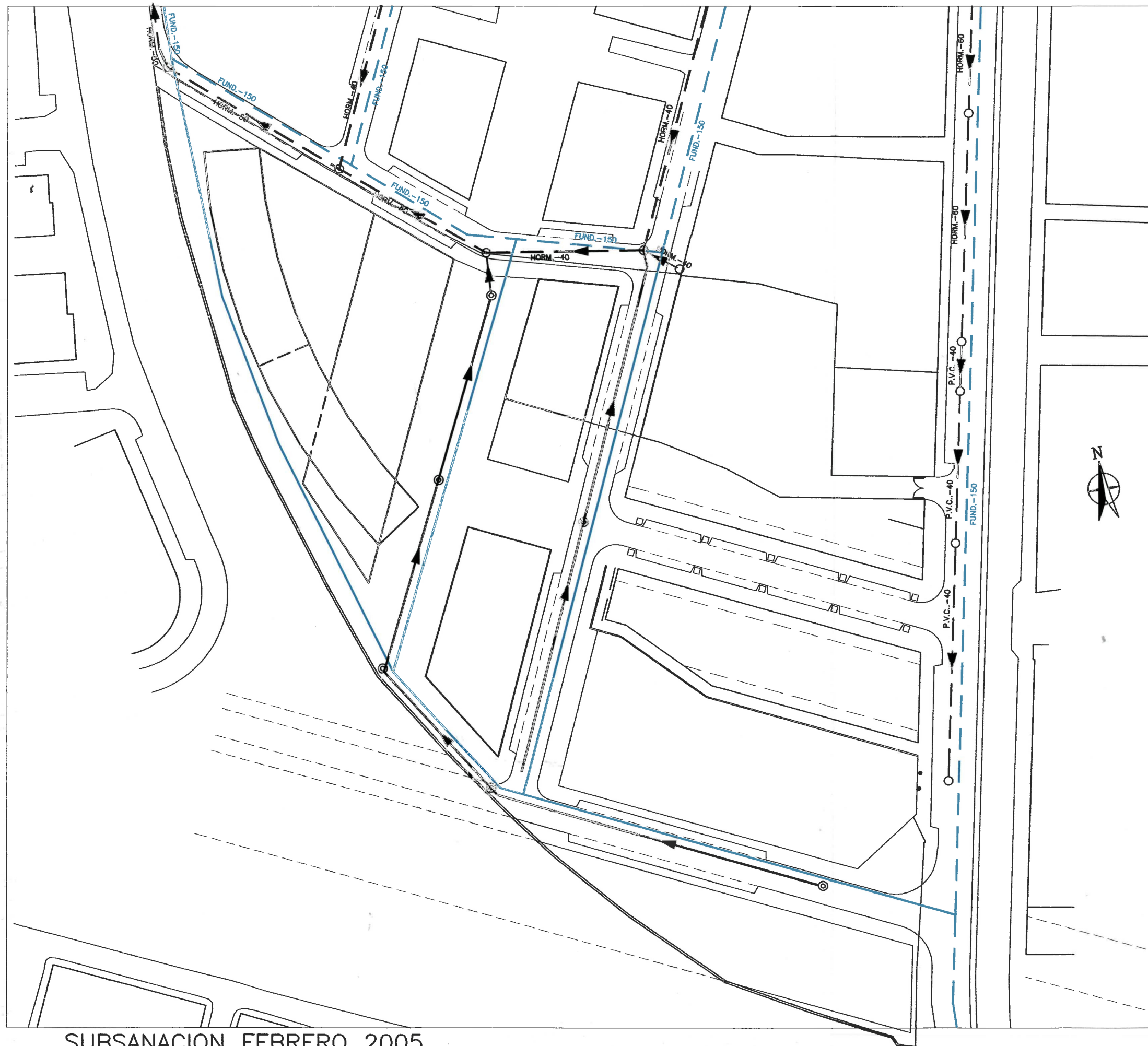
ESTUDIO DE DETALLE U.E. 3.07 VILLA PINEDA. GRANADA

FRANCISCO PEÑA FERNANDEZ. ARQUITECTO — MODIFICACION 09— 2004 —

PLANO DE ORDENACION

REF. 372 — ESCALA 1/1000

03



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
29 JUL. 2005
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

SANEAMIENTO

- POZO EXISTENTE
- ⊙ POZO PROPUESTA

ABASTECIMIENTO

- RED EXISTENTE
- RED PROPUESTA



SUBSANACION FEBRERO 2005

ESTUDIO DE DETALLE U.E. 3.07 VILLA PINEDA. GRANADA

FRANCISCO PEÑA FERNANDEZ. ARQUITECTO — MODIFICACION 09 — 2004

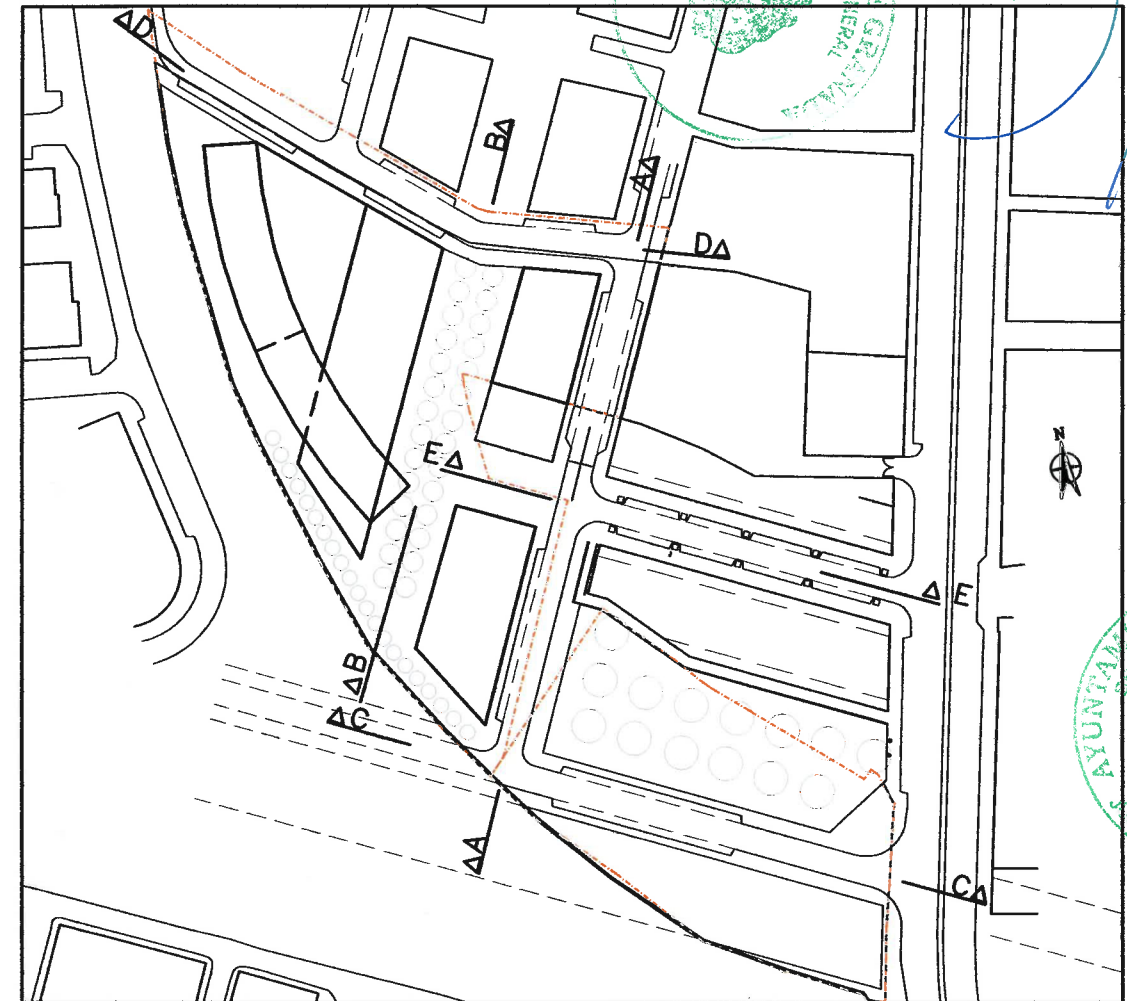
ESQUEMA DE INSTALACIONES

REF. 372 — ESCALA 1/1000

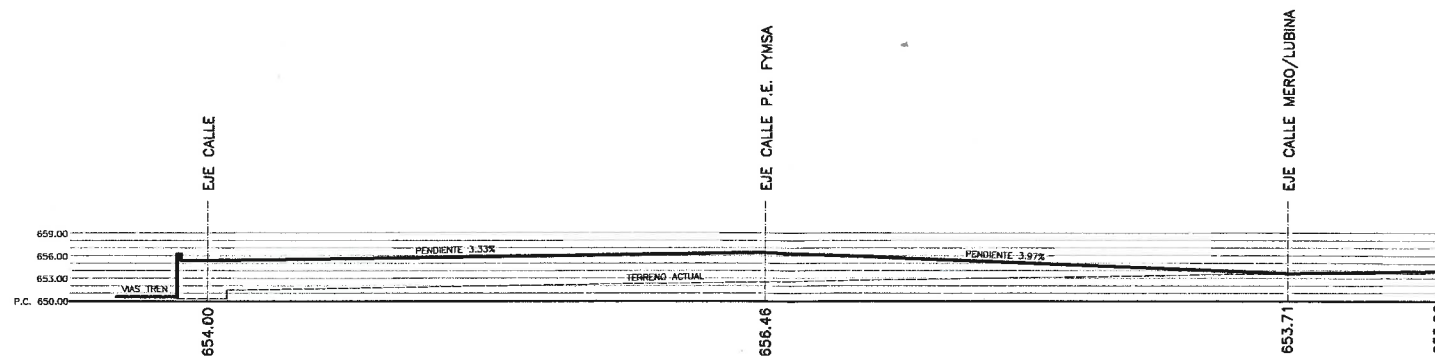
05

29 JUL. 2005

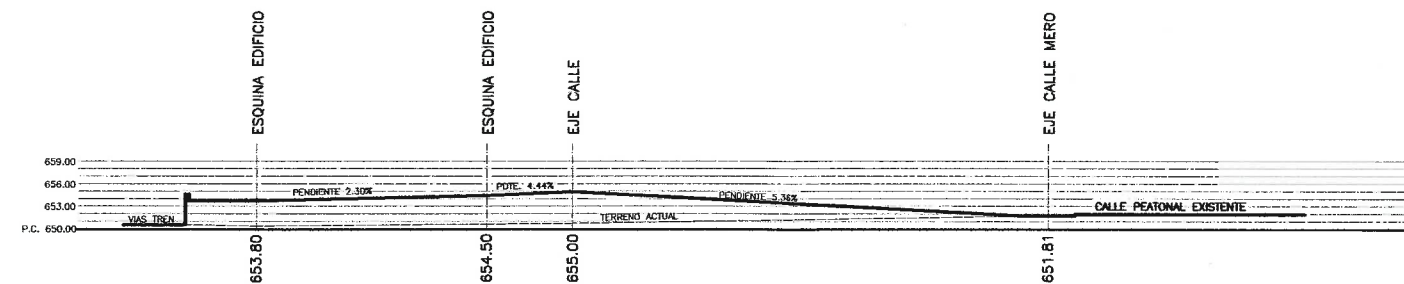
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



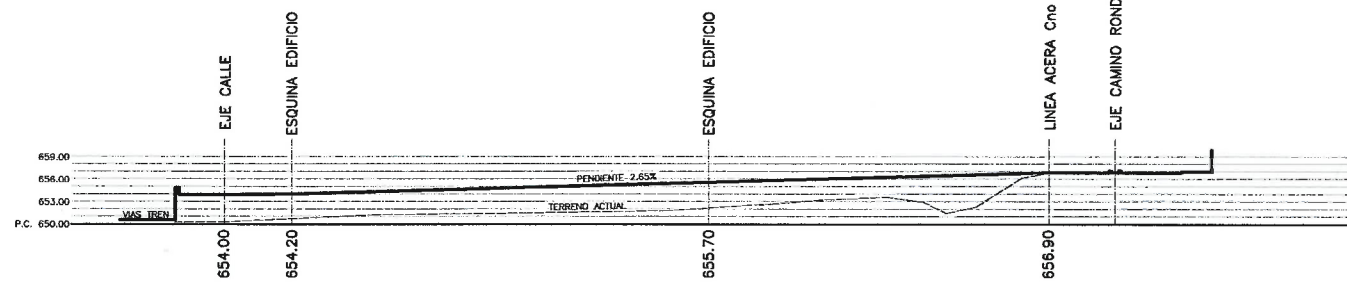
ESQUEMA SECCIONES ESCALA 1/2000



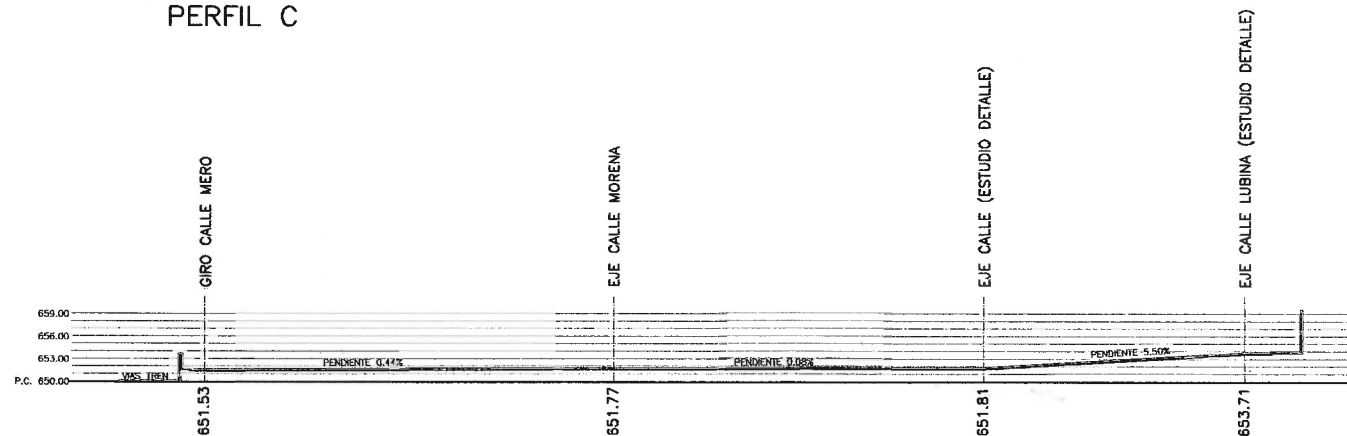
PERFIL A



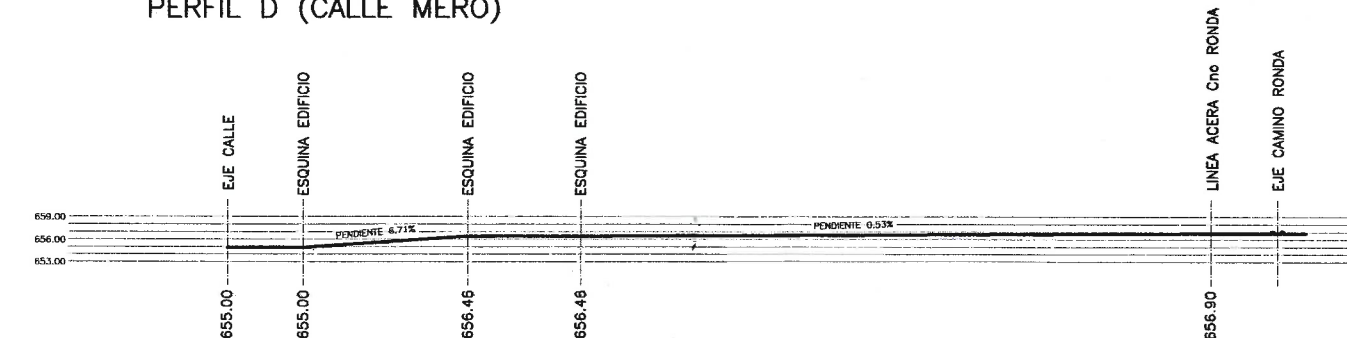
PERFIL B



PERFIL C



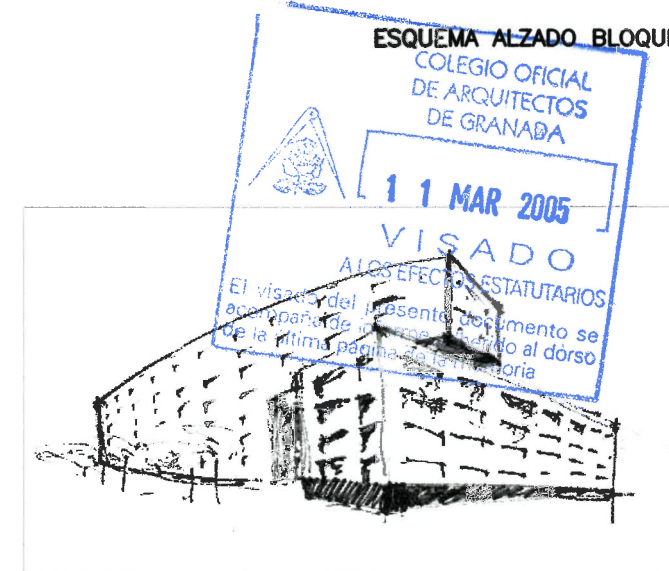
PERFIL D (CALLE MERO)



PERFIL E



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Plano en sesión de fecha
29 JUL. 2005
SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA



ESQUEMA PERSPECTIVA