

213

100-2013

2/2

REG.MPAL.Nº 324
REG. Nº

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento local en sesión de fecha

06 JUN. 2014

Granada  
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



**PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES,  
RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES  
EN CALLE LUIS BUENO CRESPO, 3 ESQUINA CON  
CALLE SANTO ÁNGEL DE LA GUARDA  
DE GRANADA**

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

31 OCT 2014

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



Promotor: JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ  
DAVID HARO, TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.U.P.  
Arquitecto: DAVID HARO GARCÍA

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

---

## REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN CALLE LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA



### OBJETO:

ALINEACIONES  
RASANTES  
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

**PROMOTOR:** D. JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ

**REDACCIÓN:** DAVID HARO, TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.U.P.  
DAVID HARO GARCÍA. ARQUITECTO

**SITUACIÓN:** CALLE LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA.

**FECHA:** NOVIEMBRE DE 2.013

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRÉSPO, 3 DE GRANADA

## INDICE

### PRIMERO.- MEMORIA INFORMATIVA

#### A.- INTRODUCCIÓN.

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Promotor y Redactor del Estudio de Detalle
- 3.- Conveniencia del Estudio de Detalle.

#### B.- OBJETO.

#### C.- NATURALEZA LEGAL DE LA ACTUACIÓN.

- 1.- Según la Legislación urbanística.
- 2.- Según las determinaciones del P.G.O.U. de Granada

#### D.- NATURALEZA TÉCNICA DEL TERRENO AFECTADO.

- 1.- Situación.
- 2.- Topografía.
- 3.- Usos.
- 4.- Edificaciones.
- 5.- Infraestructuras y servicios.

#### E.- LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

### SEGUNDO.- DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

#### A.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA.

#### B.- FINES Y OBJETIVOS.

#### C.- SOLUCIÓN ADOPTADA Y COMPARADA.

#### C.- SOLUCIÓN ADOPTADA CON RESPECTO A TODOS SUS FINES:

- 1.- Determinaciones del planeamiento vigente.
- 2.- Ordenación volumétrica y de alineaciones.
- 3.- Solución adoptada en cuanto a sus rasantes.

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

**TERCERO.- ORDENANZAS REGULADORES**

**CUARTO.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

**QUINTO.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA**

**SEXTO.- JUSTIFICACIÓN DECRETO 293/2009 - ACCESIBILIDAD**

**SÉPTIMO.- RESUMEN EJECUTIVO**

**OCTAVO.- PLANIMETRÍA QUE DETERMINA EL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE**



# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

## MEMORIA

### PRIMERO.- MEMORIA INFORMATIVA

#### A.- INTRODUCCIÓN.-

##### **1.- Antecedentes.**

El P.G.O.U. de Granada aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en Marzo del 2.001, incluyen dentro de sus diferentes clasificaciones de Suelo dentro del municipio entre otros, el de "Suelo Urbano".

Trata la presente documentación del desarrollo, según se ha previsto en el P.G.O.U. de Granada, del Estudio de Detalle para ordenación de volúmenes, rasantes y alineaciones que comprende la superficie total de la propia parcela y de sus edificaciones ubicada en la C/LUIS BUENO CRESPO, 3 ESQUINA CON C/SANTO ÁNGEL DE LA GUARDA, se trata de una situación singular por ser una parcela de esquina.

La referida parcela se encuentra integrada dentro del suelo urbano del P.G.O.U. de Granada, con la calificación de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA, según puede verse en el plano del P.G.O.U. de Granada que se adjunta en la documentación gráfica.

Esta parcela está totalmente relacionada dentro del entramado de zonas del suelo urbano residencial.

De la misma forma, y como más adelante se comprueba, la propuesta pretenderá respetar al máximo las intenciones y diseño general que el P.G.O.U. de Granada contempla, si bien se realizan una serie de modificaciones que más adelante se desarrollarán con el fin de mejorar el escenario urbano en dicho punto.



# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

## 2.- Promotor y Redactor del proyecto de Estudio de Detalle.

El promotor de esta iniciativa es D. JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ con D.N.I.:44.287.113-S, con domicilio a efectos de notificación en Calle María Espinosa, 15, C.P. 18.003 de Granada, que trata de llevar hasta sus últimas consecuencias la redacción del Estudio de Detalle, que actúa como único propietario de dicha parcela.

Actúa como ENTIDAD INTERESADA a efectos de iniciación del procedimiento, según establece el Art. 32.1 de la L.O.U.A. 7/2002, que dice que puede iniciarse a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

El redactor del Estudio de Detalle es la sociedad Profesional David Haro, Taller de Arquitectura y Urbanismo, S.L.U.P. a través del Arquitecto D. David Haro García colegiado nº 4431, inscritos ambos en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

## 3.- Conveniencia del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle viene previsto en primer lugar por su determinación en el P.G.O.U. de Granada, indicando en el mismo los viales, fijándose las alineaciones y rasantes, ordenándose según lo establecido en los artículos correspondientes del P.G.O.U., ya que es el instrumento necesario para ordenar los volúmenes edificatorios resultantes.

### B.- OBJETO.

De acuerdo con lo previsto en el P.G.O.U. de Granada se distingue una serie de objetivos o finalidades para un Estudio de Detalle, que son prever o reajustar según los casos el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

En este caso se prevé resolver la diferencia de alturas en la esquina de la confluencia entre la Calle Luis Bueno Crespo y Calle Santo Ángel de la Guarda, reorganizando los volúmenes con el fin de hacer una transición adecuada en la zona de esquina.

### C.- NATURALEZA LEGAL DE LA ACTUACIÓN.

#### 1.- Según la legislación Urbanística.

En la variada tipología del planeamiento urbanístico, el Estudio de Detalle constituye una destacada innovación introducida en nuestro Ordenamiento por la Ley de Reforma de la Ley del Suelo de 12 de Mayo de 1.975.

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

El Estudio de Detalle es un tipo específico de planeamiento de desarrollo urbanístico que puede formularse en desarrollo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para completar o adaptar algunas de sus determinaciones, reajustar sus determinaciones en materia de alineaciones y rasantes, para la disposición de volúmenes, el trazado local de viario secundario y la localización del suelo dotacional público, no siendo los dos últimos el caso que nos ocupa.

Según lo anterior es un instrumento de planeamiento de desarrollo urbanístico, que participa de la naturaleza jurídica de los Planes de Ordenación y constituye el último escalón o grado de la jerarquía del planeamiento urbanístico.

Le es de aplicación el Art. 15. y 32. de la L.O.U.A. 7/2002 de 17 de Diciembre, BOJA Nº 154 del 31 de Diciembre de 2002. Estudios de Detalle. También es de aplicación lo establecido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento en aquellos preceptos que no contradigan la Ley autonómica.

El art. 15.1 de L.O.U.A. 7/200 dice literalmente:

"1.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) *Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento."*

LIMITES:

El Estudio de Detalle debe de integrar en su contenido las determinaciones que le correspondan según su objeto, y no podrá exceder en su contenido de las funciones que legalmente le son propias.

En todo caso habrá de mantenerse las determinaciones del planeamiento sin alterar el aprovechamiento que corresponda a los terrenos comprendidos en la correspondiente Área de Reparto o la edificabilidad que el plan le otorgue.

El Art. 15.2 de la L.O.U.A. 7/2002 de 17 de Diciembre, BOJA Nº 154 del 31 de Diciembre de 2002. Estudios de Detalle dice literalmente:

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

"2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes."

PROCEDIMIENTO:

Según el Art. 32.1 de la L.O.U.A. 7/2002 de 17 de Diciembre, BOJA Nº 154 del 31 de Diciembre de 2002. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

"1. El procedimiento para la probación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1ª. Iniciación:

- a) Referido a Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones.
- b) En los restantes instrumentos de planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2ª. La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de este a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

## REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquellos.

3ª. La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior sobre la aprobación definitiva, con las modificaciones que procedieren.

### EFICACIA:

En general, el Estudio de Detalle, en cuanto participan de la naturaleza de los planes de ordenación producirá los efectos propios de éstos, por lo que una vez publicada su aprobación definitiva serán inmediatamente ejecutivos, y en consecuencia, tendrán eficacia obligatoria y vinculante de modo general, tanto para la Administración como para los particulares.

### 2.- Según la normativa urbanística vigente.-

La referencia al Estudio de Detalle viene determinada por el artículo 8.2.3. del P.G.O.U. el cual nos indica:

1.- Además de los casos previstos en este Plan General o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el Suelo urbano, o los Planes Parciales en el Suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el Suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el Suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos

## REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, con las especificaciones que se señalan en éstas Normas.

El Estudio de Detalle tiene carácter obligatorio en este caso ya que así está previsto en el P.G.O.U. de Granada, y entre su contenido y determinaciones ha de respetar en todo caso lo determinado por este que en todo caso constituyen un límite.

Según se establece en el artículo 7.9.11. Condiciones de intervenciones de carácter singular:

1.- Se admite la posibilidad de intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad, y queden autorizadas por la administración competente.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).

b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.
- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.
- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

## D.- NATURALEZA TÉCNICA DEL TERRENO AFECTADO.

### **1.- Situación.**

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle está situada en el municipio de Granada, concretamente en la Calle Luis Bueno Crespo, número 3, esquina con C/Ángel de la Guarda, 18 siendo en la actualidad una única parcela catastral.

Concretamente la parcela o finca es:

Referencia Catastral Urbana: 5456520VG4155E0001JP

### **2.- Topografía.**

Los terrenos sobre los que se desarrolla presentan una topografía sensiblemente plana.

### **3.- Usos.**

Actualmente el uso actual es el de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA, siendo el uso asignado actualmente en el P.G.O.U. de Granada, que será también el uso previsto en la futura ampliación y ordenación de volúmenes.

### **4.- Edificaciones y Servidumbres.**

Existen dentro de la delimitación del estudio de detalle una edificación destinada a vivienda con sus anexos.

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

## 5.- Infraestructuras.

Hemos de distinguir cuatro puntos importantes en cuanto a Infraestructuras vitales para el posterior desarrollo de la edificación:

### a.- Abastecimiento de agua.

Consultados los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y la empresa suministradora, existe conexión con la actual línea de abastecimiento.

### b.- Saneamiento.

Consultado de la misma forma en lo que a Saneamiento y Alcantarillado se refiere, existe una red de saneamiento que recoge las aguas de dicha parcela y cuyo vertido se realiza a la red general.

### c.- Energía Eléctrica.

Consultada la Compañía Suministradora de Electricidad, la parcela actualmente cuenta con suficiente suministro eléctrico de la red general.

### d.- Telefonía y Telecomunicaciones.

Existe conexión con la actual línea telefónica.

## A.- PROPIEDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.-

Los terrenos son de un único propietario que a continuación se detalla:

### FINCA/PARCELA

PROPIETARIO:	D. JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ
DIRECCIÓN ACTUAL:	CALLE LUIS BUENO CRESPO, 3 18.003 (GRANADA)
DIRECCIÓN REGISTRAL O CATASTRAL:	CALLE SANTO ÁNGEL DE LA GUARDA, 18
REFERENCIA CATASTRAL:	5456520VG4155E0001JP

**TOTAL SUPERFICIE DE LA PARCELA.....78,32 m<sup>2</sup>**

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

## SEGUNDO.-DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

### A.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA, PROCEDENCIA Y CONVENIENCIA.

Hay que tener en cuenta que la justificación de la propuesta de Estudio de Detalle viene dada por las dificultades que aparecen al buscar una determinada solución para desarrollar las determinaciones previstas por la normativa urbanística vigente.

En el aspecto físico de la superficie a determinar se presenta como una superficie homogénea, con un tipo de suelo único según las determinaciones del planeamiento, Suelo urbano residencial con la ordenanza de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Se ha tratado de adaptarse a lo determinado en la normativa urbanística vigente.

De esta manera se ha REFLEJADO las alineaciones actuales y previstas de los viales. Igualmente se recogido alturas máximas de la edificación.

La Tipología de edificación será la correspondiente a RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

Al tratarse de una intervención de carácter singular por ser una parcela en esquina, la solución adoptada consiste en la transición de la altura edificable del edificio colindante (dos plantas) mediante la implantación de un nuevo volumen edificatorio de una planta resolviendo dicha esquina mediante chaflán respetando la alineación real existente, lo que supone la reordenación de volúmenes de una planta de una pequeña superficie. Ver planos adjuntos. De esta forma se consigue dar continuidad con el edificio colindante y tratar como fachada la diferencia de alturas dentro del propio edificio atenuando la transición de volúmenes en dicha esquina evitando la generación de grandes medianerías vistas así como otros espacios residuales que pudieran generarse, acentuando, si cabe, el carácter peatonal del vial de la Calle Santo Ángel de la Guarda.

Entendemos que esta solución ubicada en una posición urbana singular supone una aportación y enriquecimiento desde el punto de vista del entorno urbano al configurarse este volumen propuesto como cabecera de manzana no suponiendo impacto negativo sobre las edificaciones contiguas o su entorno.

Esta solución cumple las limitaciones establecidas en el artículo 65 del reglamento de Planeamiento en cuanto no altera el uso global establecido por el planeamiento, no incrementa el aprovechamiento urbanístico ni supone trasvase de aprovechamiento o edificabilidad entre manzanas. También se ajusta perfectamente a las limitaciones establecidas por las ordenanzas municipales.

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

## B.- FINES Y OBJETIVOS.

Los objetivos del Estudio de Detalle se plantean dado que se trata de una figura de ordenación prevista en el P.G.O.U. de Granada y en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como obligatoria para proceder a:

- Establecer las alineaciones reales de la edificación respecto de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del P.G.O.U. de Granada.

Estableciendo así, estas alineaciones interiores de parcela, fijamos los posibles retranqueos de la edificación respecto a viales o lugares de uso público y a linderos.

- Establecer una ordenación de volúmenes que nos lleva a mantener la tipología existente de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA, de acuerdo con las especificaciones del Plan del que traiga causa el Estudio de Detalle, en este caso el P.G.O.U. de Granada, y así regular la edificación de dicha parcela. Permitiendo una transición volumétrica en este punto singular que supone una parcela en esquina.

## C.- SOLUCIÓN ADOPTADA Y COMPARADA.

La parcela mantiene su superficie inicial si bien se reajustan las alineaciones así como no se produce disminución o detrimento de la superficie dotacional pública de espacio libre, aumentando las superficies destinadas a viales.

### ESTADO ORIGINAL

PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
SOLAR NETO	78,32 m <sup>2</sup>	1,06 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> MAX. 1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> según P.G.O.U.	83,23 M <sup>2</sup> 117,48 MAX. m <sup>2</sup>

### ESTADO PROPUESTO

PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
SOLAR NETO	78,32 m <sup>2</sup>	1,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> MAX. 1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> según P.G.O.U.	97,41 M <sup>2</sup> 117,48 MAX. m <sup>2</sup>

Con todo lo expuesto no existe pues incremento del aprovechamiento urbanístico que le otorga el P.G.O.U., estando dentro de los límites que fija éste.

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRÉSPO, 3 DE GRANADA

## D.-SOLUCIÓN ADOPTADA CON RESPECTO A TODOS SUS FINES.

Este Estudio de Detalle ha previsto entre sus determinaciones la totalidad de sus posibilidades.

### 1.-DETERMINACIONES DE LAS ALINEACIONES.

Las determinaciones del P.G.O.U. de Granada para este sector, se definen resumidamente a continuación:

#### DATOS GENERALES:

- Tipo de suelo Suelo Urbano Consolidado S.U.C.

#### DATOS PLANEAMIENTO:

- Instrumento de ordenación:	ESTUDIO DE DETALLE
- Superficie Total objeto del E.D. (m2 suelo)	78,32 m2
- Edificabilidad (m2/techo):	1,50 m2/m2
- Aprovechamiento tipo	1,432
- Área de reparto	C2 BARRIO DE LA JUVENTUD
- Usos globales:	RESIDENCIAL
- Usos pormenorizados:	Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada
- Usos pormenorizados compatibles:	- Institucional privado. - Equipamiento comunitario universitario. - Equipamiento comunitario docente. - Equipamiento comunitario deportivo. - Equipamiento comunitario SIPS.
- Ordenanzas de aplicación:	Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

A continuación mostramos dos cuadros resumen de las distintas edificaciones en su estado original y en el estado propuesto.

## ESTADO ORIGINAL

SUPERFICIES DE EDIFICACIÓN Y DE OCUPACIÓN				
	EDIFICABILIDAD		OCUPACIÓN	
EDIFICIO	SUPERFICIE EDIFICADA (m2)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE SUELO (m2)	% OCUPACIÓN DE PARCELA
VIVIENDA	83,23	1,06	78,32	61,87

## ESTADO PROPUESTO

SUPERFICIES DE EDIFICACIÓN Y DE OCUPACIÓN				
	EDIFICABILIDAD		OCUPACIÓN	
EDIFICIO	SUPERFICIE EDIFICADA (m2)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE SUELO (m2)	% OCUPACIÓN DE PARCELA
VIVIENDA	97,41	1,24	78,32	79,97

No obstante, la línea de edificación, definida como la envolvente máxima de la futura edificación, y grafada en los planos únicamente se representa como una simple opción tipológica y, en consecuencia, no se regula mediante parámetro alguno. La determinación dimensional y formal de las plantas debe resolverse con la redacción de los correspondientes Proyectos de Edificación, en función de los requerimientos estructurales, tipológicos, funcionales, compositivos, etc., que se planteen en su caso, y estarán únicamente sometidas a las limitaciones de ocupación en plantas y de superficie de techo máximo edificable establecidas, pudiéndose producir retranqueos puntuales señalados más tarde en las ordenanzas reguladoras.

En cuanto a la definición y trazado de las alineaciones de fachada de la nueva edificación, están claramente condicionadas por las propias determinaciones de la normativa urbanística de Granada, relativas a alineaciones a vial y linderos, que se representan en la documentación gráfica.

Conviene destacar que el encuentro de la esquina de la referida parcela entre C/Luis Bueno Crespo y C/Santo Ángel de la Guarda se resolvió originalmente mediante

## REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

chafán tal y como recoge la propia construcción original, siendo el resto de espacio perteneciente entendemos al vial público. Parece ser que el P.G.O.U. no recogió esta circunstancia graficando el encuentro de dicha esquina a 90 °, es por ello que el presente Estudio de Detalle modifica dicha alineación para ajustarla a la realidad histórica y actual de la parcela.

### 3.- SOLUCIÓN ADOPTADA EN CUANTO A SUS RASANTES

Las rasantes de esta zona han de ser tenidas en cuenta y en todo caso ha de ser respetada y de otra para las nuevas edificaciones significará una garantía en su ejecución.

En cuanto a las rasantes, en la ordenación propuesta no se modifican y se mantienen las derivadas del mantenimiento en su cota actual, de las correspondientes a los puntos de cruce de los ejes de los viales existentes, sin perjuicio de que, cuando se ejecutase un proyecto que afectase a los viales pudieran establecerse nuevas cotas altimétricas para el ajuste del trazado de posibles viales.

El solar presenta rasantes perfectamente definidas por los viales ya ejecutados como son la Calle Luis Bueno Crespo y la Calle Santo Ángel de la Guarda.

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

## **TERCERO.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS**

Las ordenanzas reguladoras de las condiciones de ordenación, edificación, uso y estética de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística en vigor de Granada, serán con carácter general las correspondientes a las ordenanzas de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

## **CUARTO.- PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Para la ejecución del planeamiento se atenderá en lo establecido en el P.G.O.U. de Granada o lo que el Ayuntamiento de Granada indique en su caso según lo establecido en su articulado, proponiéndose los siguientes plazos para la ejecución:

- 3 meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la entrega del Proyecto de Urbanización en caso que este sea necesario.
- 2 meses para el inicio de las obras de urbanización una vez concedida la licencia para dicho proyecto en caso que este sea necesario.
- 12 meses para la ejecución de las obras de urbanización en caso de realización de éstas.
- 6 meses desde la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle para la presentación del Proyecto de Reparcelación, en caso que sea necesario. Para la ejecución del planeamiento se atenderá en lo establecido en el P.G.O.U. de Granada o lo que el Ayuntamiento de Granada establezca en su caso.

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

## QUINTO.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

ESTADO ORIGINAL



# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA



## ESTADO PROPUESTO



# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA



# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

## SEXTO.- JUSTIFICACIÓN DECRETO 293/2009 - ACCESIBILIDAD

Justificación del DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

### **REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.**

*Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.*

*(Publicación del texto original en el BOJA n.º 140 de 21 de julio de 2009)*



## **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA**

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y  
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

UBICACIÓN: CALLE LUIS BUENO CRESPO, 3

ENCARGANTE: JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ

TÉCNICO: DAVID HARO, TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.U.P.  
DAVID HARO GARCÍA, ARQUITECTO

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

## ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009

PUBLICACIÓN 21 de julio de 2009  
VIGENCIA 21 de septiembre de 2009  
RÉGIMEN TRANSITORIO

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 21 de septiembre de 2009.
- Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 21 de septiembre de 2009
- Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 21 de marzo de 2010.
- Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción a la entrada en vigor del presente Decreto deberán adaptarse al mismo, salvo que ello implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

## ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación   
Redacción de proyectos de urbanización   
(rellenar Anexo I)
- Obras de infraestructura y urbanización   
Mobiliario urbano   
(rellenar Anexo I)
- Construcción, reforma o alteración de uso de:  
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna.   
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas   
(rellenar Anexo II para interiores)  
(rellenar Anexo I para exteriores)
- Construcción o reforma de:  
Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV)   
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada   
(rellenar Anexo III para interiores)  
(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados \*)  
(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados \*)
- Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias   
Anexo V (No redactado)

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRÉSPO, 3 DE GRANADA

## TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción \_\_\_\_\_
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) \_\_\_\_\_
3. Cambio de uso \_\_\_\_\_

## NOTAS:

- En todos los casos se refiere el reglamento tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso el reglamento se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- En el artículo 62 del reglamento se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

## ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Espacios y elementos de uso público.

	REGLAMENTO	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO Art. 15/31/32	<b>TRAZADO Y DISEÑO</b>	
	— Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts.	EXISTENTE NO APLICA
	— Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22)	EXISTENTE NO APLICA
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	EXISTENTE NO APLICA
	— Altura de bordillos $\leq 12$ cms., y rebajados en pasos de peatones y vados.	EXISTENTE NO APLICA
	<b>PAVIMENTOS:</b>	
	— Serán antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	EXISTENTE NO APLICA
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	EXISTENTE NO APLICA
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	EXISTENTE NO APLICA
	VADO PARA PASO VEHICULOS Art. 16	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 8\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 6\%$ .
— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .		EXISTENTE NO APLICA
VADO PARA PASO PEATONES Art. 16	— Se situará lo más cerca posible a cada cruce de calle o vía de circulación	EXISTENTE NO APLICA
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$ . Trans. $\leq 2\%$ .	EXISTENTE NO APLICA
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	EXISTENTE NO APLICA
	— Rebaje con la calzada = 0 cm.	EXISTENTE NO APLICA
PASOS DE PEATONES Art. 17 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Desnivel: Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. Adoptarán la misma altura que el acerado	EXISTENTE NO APLICA
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	EXISTENTE NO APLICA
	— Prohibido salvarlos con escalones exclusivamente, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	EXISTENTE NO APLICA
CARRILES PARA BICICLETAS Art. 18	— Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales	—
	— Dispondrán de pasos específicos de peatones	—
	— Cuando discurren paralelos a itinerarios peatonales y calles o viales, el carril reservado para bicicletas discurrirá entre el itinerario de peatones y la calle o vial.	—
PUENTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS Art. 19/20	— Anchura mínima de paso libre de obstáculos en tramos horizontales $\geq 1,60$ mts.	—
	— Altura libre mínima en pasos subterráneos $\geq 2,20$ mts.	—
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$ . Trans. $\leq 2\%$ .	—
	— Se dispondrá una franja señalizadora de 60 cm de fondo delante de cada rampa	—
	— En pasarelas y puentes se dispondrán barandillas	—
ESCALERAS Art. 23	— En pasos subterráneos, se mantendrá una iluminación permanente y uniforme de 200 lux	—
	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor.	EXISTENTE NO APLICA
	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio $\geq 50$ mts	EXISTENTE NO APLICA
	— Dimensiones Huella $\geq 30$ cms Contrahuella $\leq 16$ cms, con tabica y sin bocel <input type="checkbox"/> Ancho libre peldaños $\geq 1,20$ mts. <input type="checkbox"/> Ancho descansillos $\geq$ Ancho libre peldaños. <input type="checkbox"/> Fondo descansillos $\geq 1,50$ mts. <input type="checkbox"/>	EXISTENTE NO APLICA
	— Tramos $\leq 10$ peldaños.	EXISTENTE NO APLICA
	— No se admiten mesetas compensadas, las escaleras en ángulo o las partidas permitirán la inscripción de un círculo de 1,20 mts $\varnothing$ en cada partición.	EXISTENTE NO APLICA
	— Pasamanos a altura $\geq 90$ cms. y $\leq 110$ cms.	EXISTENTE NO APLICA
	— Si el ancho de la escalera $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	EXISTENTE NO APLICA
	— Huellas con material antideslizante.	EXISTENTE NO APLICA

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	EXISTENTE NO APLICA
--	--	------------------------

## ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

### 1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	REGLAMENTO	PROYECTO
<b>RAMPAS</b> Art. 22	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio $\geq 50$ mts	EXISTENTE NO APLICA
	— Anchura libre $\geq 1,50$ mts.	EXISTENTE NO APLICA
	— Pavimento antideslizante.	EXISTENTE NO APLICA
	— Longitud máxima de un tramo sin descansillos $\leq 9$ mts	EXISTENTE NO APLICA
	— Pendiente Longitud $\leq 3$ mts. $\leq 10$ % Longitud $\leq 6$ mts. $\leq 8$ % Longitud $> 6$ mts. $\leq 6$ % transversal $\leq 2$ %.	EXISTENTE NO APLICA
	— Mesetas Ancho $\geq$ ancho de la rampa Fondo $\geq 1,50$ m	EXISTENTE NO APLICA
	— En el arranque y desembarque de la rampa se dispondrán mesetas de las mismas características que el punto anterior y que contarán con una franja señalizadora del ancho de la meseta y 60 cms de fondo	EXISTENTE NO APLICA
	— Pasamanos de altura entre 65 y 75 cms y entre 90 y 110 cms	EXISTENTE NO APLICA
	— Si el ancho de la rampa $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	EXISTENTE NO APLICA
	— Barandillas no escalables si el desnivel es superior a 15 cms.	EXISTENTE NO APLICA
<b>* ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA</b> Art. 23/7.1 (No en zonas exteriores de viviendas)	— En caso de existir aseos públicos al menos 1 de cada 10 o fracción será accesible.	—
	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	—
	— Espacio libre no barrido por las puertas Si solo hay una pieza $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m	—
	— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.	—
	— Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts.	—
	— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.	—
— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro Avisador de emergencia lumínico y acústico	—	
<b>* APARCAMIENTOS</b> Art. 29/30 (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 40 o fracción.	EXISTENTE NO APLICA
	— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas horizontal y verticalmente	EXISTENTE NO APLICA
	— Dimensiones Batería: $\geq 5,00 \times 3,60$ mts* Cordón: $\geq 3,60 \times 6,50$ mts* *Se permite que la zona de transferencia -1,40 m ya incluida- se comparta entre dos plazas	EXISTENTE NO APLICA

### 2.ª Mobiliario Urbano y señalizaciones

	REGLAMENTO	PROYECTO
<b>MOBILIARIO URBANO</b> Art. 48-59	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ cms.	EXISTENTE NO APLICA
	— La altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ mts.	EXISTENTE NO APLICA
	— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.	EXISTENTE NO APLICA
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	EXISTENTE NO APLICA
	— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo 15	EXISTENTE NO APLICA
	— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.	EXISTENTE NO APLICA
	— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce	EXISTENTE NO APLICA
	— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts	EXISTENTE NO APLICA
	— Papeleras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal	EXISTENTE NO APLICA

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts	EXISTENTE NO APLICA
— Donde haya asientos o bancos, uno de cada diez o fracción, tendrá estas características: Altura = entre 43 y 46 cms. Fondo entre 40 y 45 cms. Respaldo entre 40 y 50 cms. Reposabrazos a una altura sobre el asiento entre 18 y 20 cms Espacio libre al lado del banco: $0,80 \times 1,20$ mts.	EXISTENTE NO APLICA
— Altura de grifos y caños en bebederos $\leq 70$ cms.	EXISTENTE NO APLICA

## OBSERVACIONES

EL ESTUDIO DE ACTUACIONES NO PREVE ACTUACIONES FUERA DEL ÁMBITO DE LA PARCELA REFERIDA.  
NO SE INTERVIENE SOBRE LOS VIALES O ESPACIOS PÚBLICOS EXISTENTES.

## DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones del Reglamento.
- No se cumple alguna prescripción específica del Reglamento debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo, o debido a que las obras a realizar afectan a espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.
- En la memoria del proyecto o documentación técnica, se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados del presente Reglamento que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, las ayudas técnicas recogidas en el artículo 75 del Reglamento. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, además de lo previsto en el apartado 2.a) del Reglamento, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no exime del cumplimiento del resto de los artículos, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

EL TÉCNICO,  
fecha y firma

EN GRANADA, NOVIEMBRE DE 2013

DAVID HARO, TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.U.P.  
DAVID HARO GARCIA  
ARQUITECTO

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

## **SÉPTIMO.- RESUMEN EJECUTIVO**

El presente Estudio de Detalle afecta a la parcela ubicada en esquina entre las Calles Luis Bueno Crespo, 3 y Calle Santo Ángel de la Guarda de Granada.

Sobre dicha parcela existe una vivienda unifamiliar de dos plantas, si bien en la zona de esquina de dicha parcela se plantea la creación de un volumen de una planta con el fin de dar continuidad con la edificación original de dos plantas y tratando como fachada la diferencia de alturas dentro del propio edificio atenuando la transición de volúmenes en dicha esquina evitando la generación de grandes medianerías vistas así como otros espacios residuales que pudieran generarse, acentuando, si cabe, el carácter peatonal del vial de la Calle Santo Ángel de la Guarda.

La solución planteada se ubica en una posición urbana singular lo que supone una aportación y enriquecimiento desde el punto de vista del entorno urbano al configurarse este volumen propuesto como cabecera de manzana no suponiendo impacto negativo sobre las edificaciones contiguas o su entorno.

Igualmente se plantea el reajuste de las alineaciones establecidas en el P.G.O.U. a las alineaciones reales existentes en lo que respecta a la solución de la esquina mediante chafalán existente originariamente.

Este Estudio de Detalle define las condiciones urbanísticas y las alineaciones de parcela y de la edificación existente. No supone modificación de las ordenanzas existentes en lo que respecta a Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada.

# REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

## **OCTAVO.- PLANIMETRIA QUE DETERMINA EL CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Los planos que se relacionan justifican, cada una de las manifestaciones editadas en esta memoria.

1. Plano de situación P.G.O.U.
2. Plano de situación catastral.
3. Plano parcelario.
4. Plano de Alineaciones y Rasantes originales y vigentes.
5. Plano de Usos. Zonificación y Ordenación original.
6. Plano de ocupación máxima de la edificación original.
7. Plano de Alineaciones y Rasantes propuestas.
8. Plano de Usos. Zonificación y Ordenación propuesto.
9. Plano de ocupación máxima de la edificación propuesto.

## REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARA ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES, RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN C/LUIS BUENO CRESPO, 3 DE GRANADA

---

Con la presente memoria y documentos que la acompañan, como son planos, queda definido el Estudio de Detalle para establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en C/Luis Bueno Crespo, 3 esquina con C/Santo Ángel de la Guarda de Granada.

Granada, Noviembre de 2.013



David Haro, Taller de Arquitectura y Urbanismo, S.L.U.P.

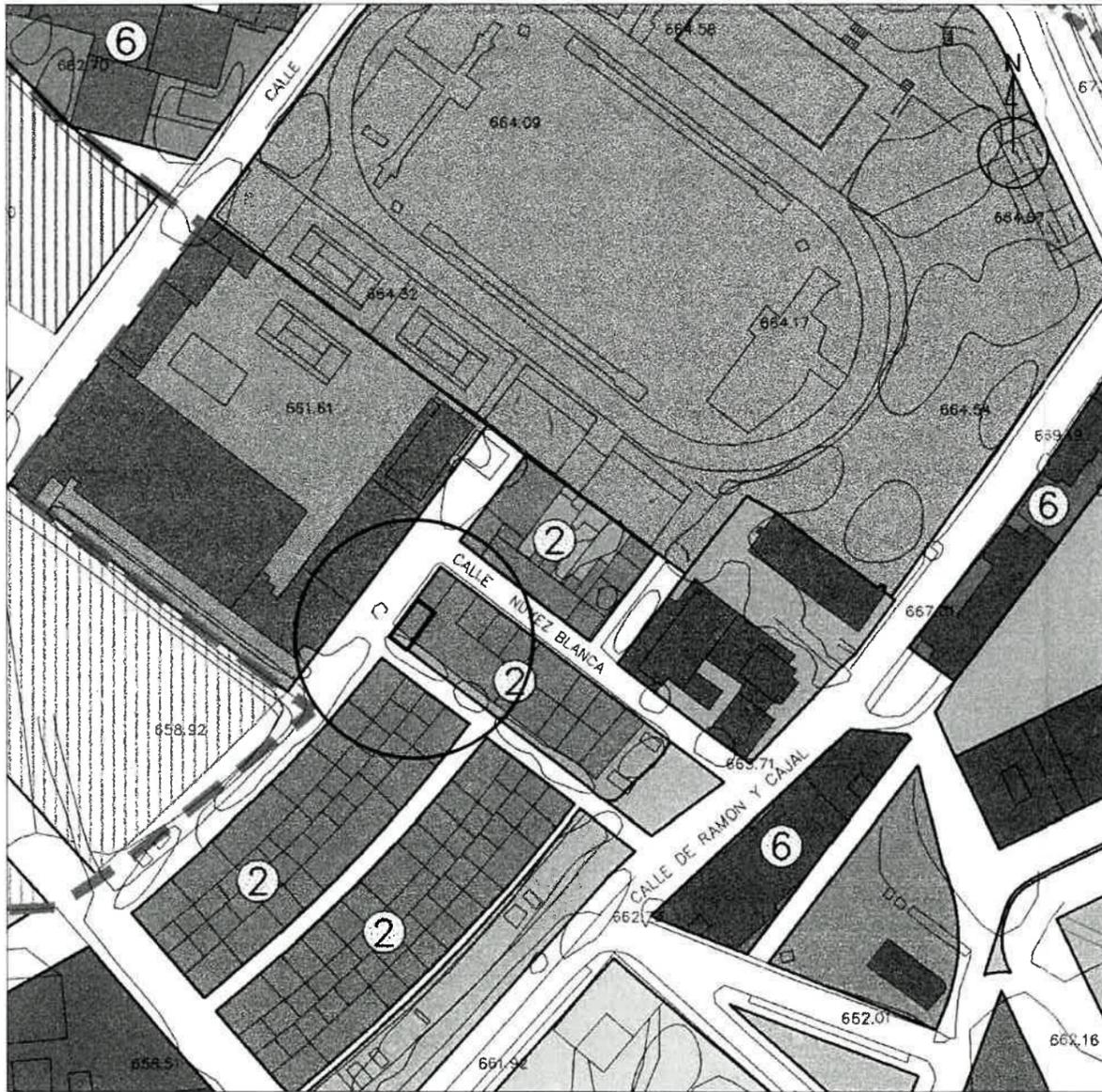
Fdo.: David Haro García  
Arquitecto

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

06 JUN. 2014

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL

*[Handwritten signature]*



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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
31 OCT 2014

Noviembre de 2.013  
Escala: Varias

*[Handwritten signature]*  
**dhg** ARQUITECTO  
David Haro García

Situación según P.G.O.U.

**01**

D. JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ - Promotor

**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE** para establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en C/Luis Bueno Crespo, 3 de Granada



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha  
**06 JUN. 2014**

Granada  
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
*[Signature]*

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

**31 OCT 2014**  
 Granada  
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
*[Signature]*

Referencia catastral: 5456520VG4155E0001JP

*[Signature]*  
**DHG**  
 David Haro García  
 ARQUITECTO

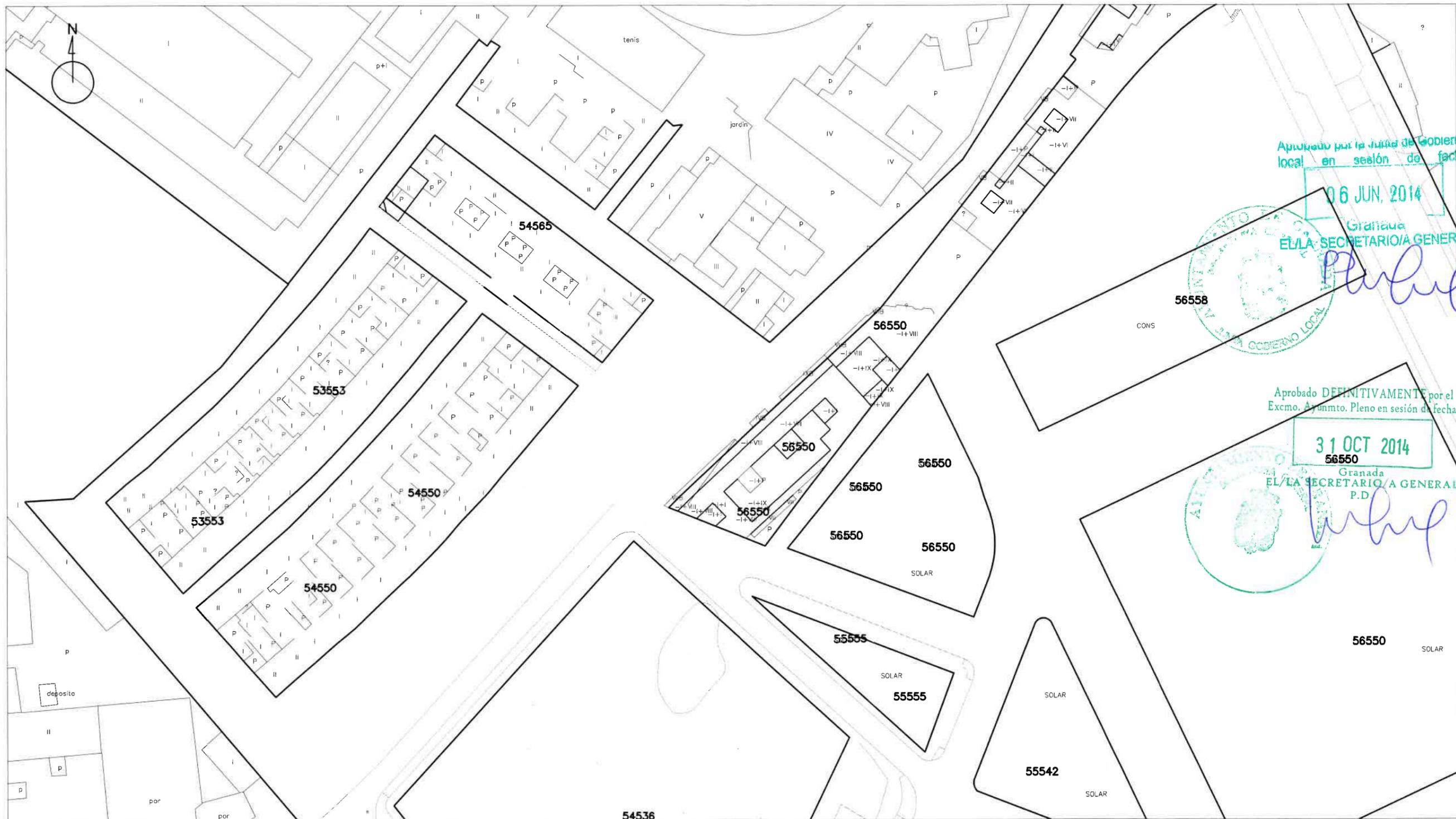
Noviembre de 2.013  
 Escala: Varias

**Situación Catastral**

**02**

D. JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ - Promotor

**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE** para establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en C/Luis Bueno Crespo, 3 de Granada



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

06 JUN, 2014

Granada  
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

*[Handwritten signature]*



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

31 OCT 2014

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

*[Handwritten signature]*





**David Haro García**  
ARQUITECTO

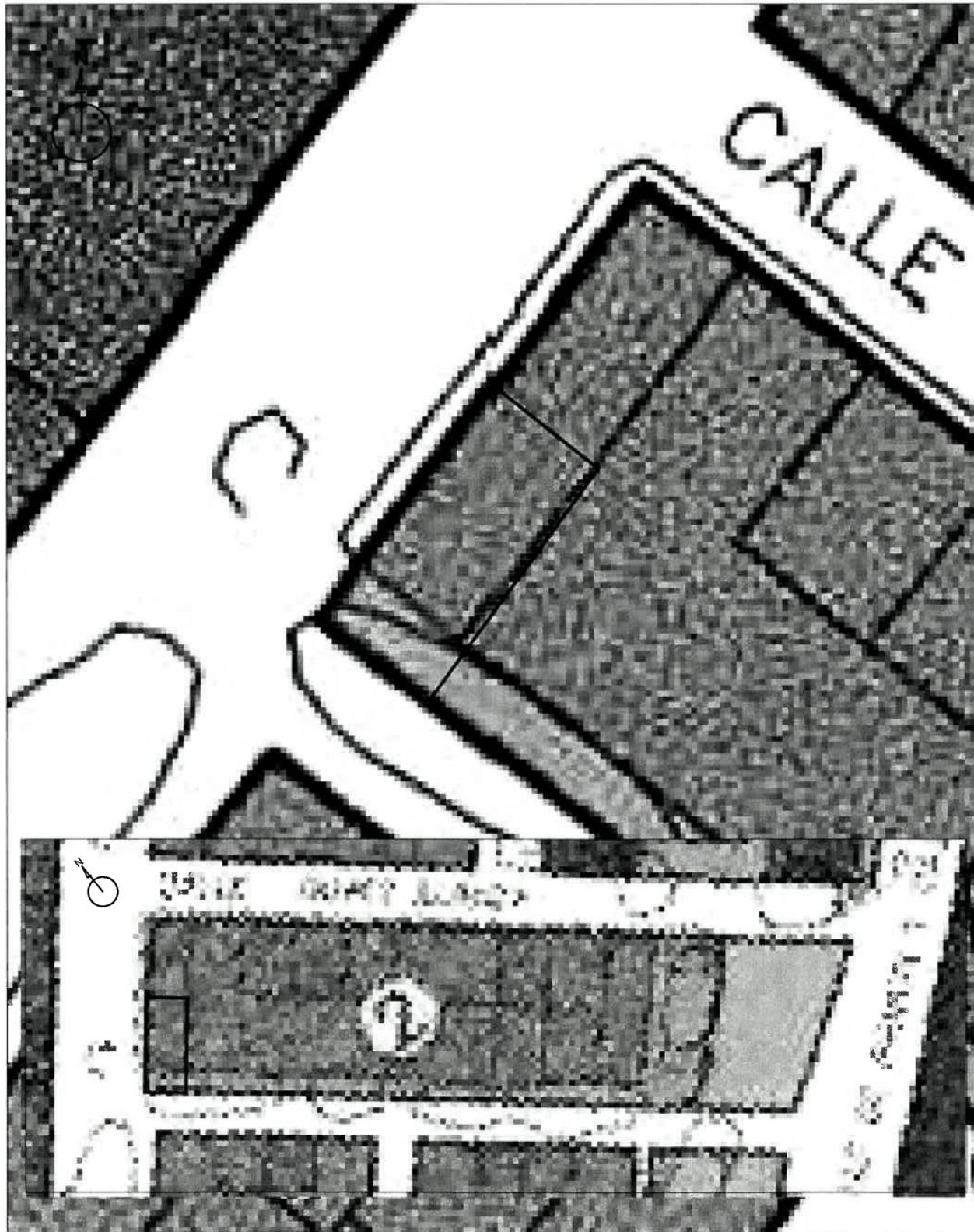
Noviembre de 2.013  
Escala: 1/1000

03

**Plano parcelario**

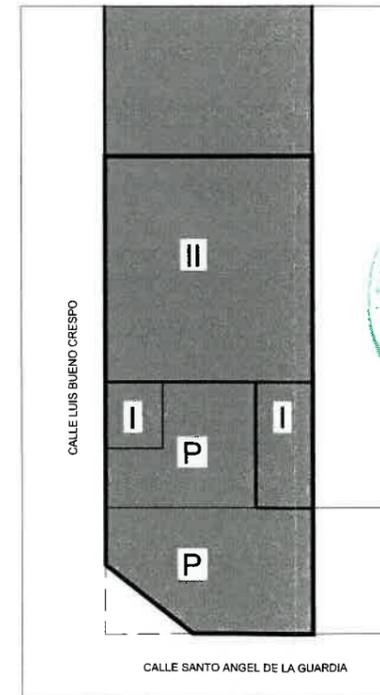
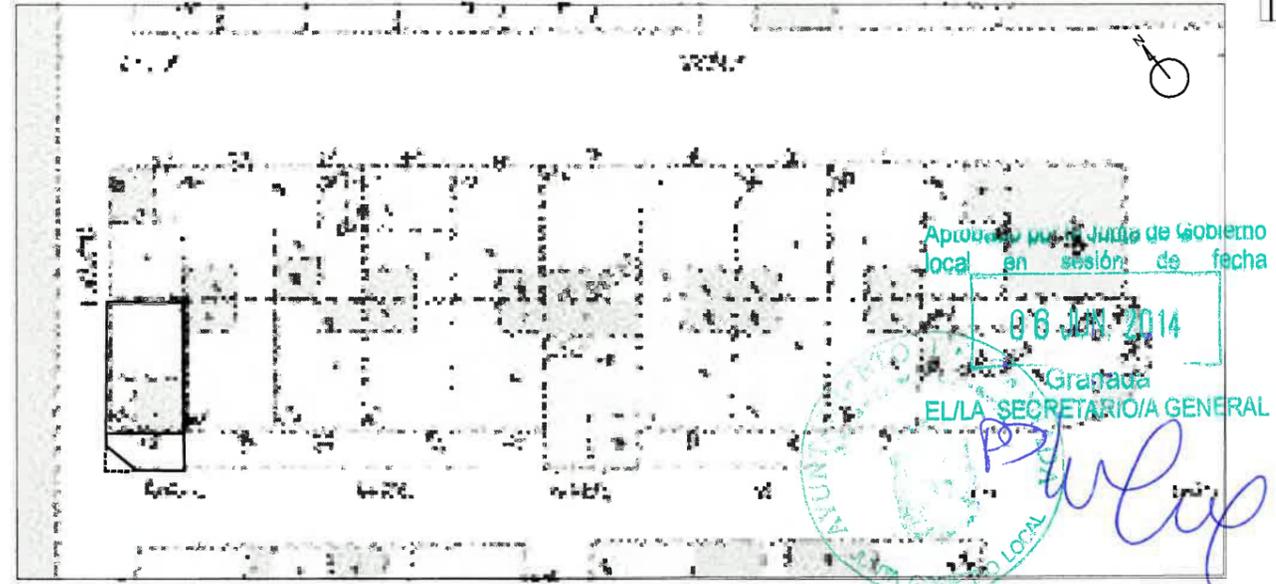
D. JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ - Promotor

**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE** para establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en C/Luis Bueno Crespo, 3 de Granada

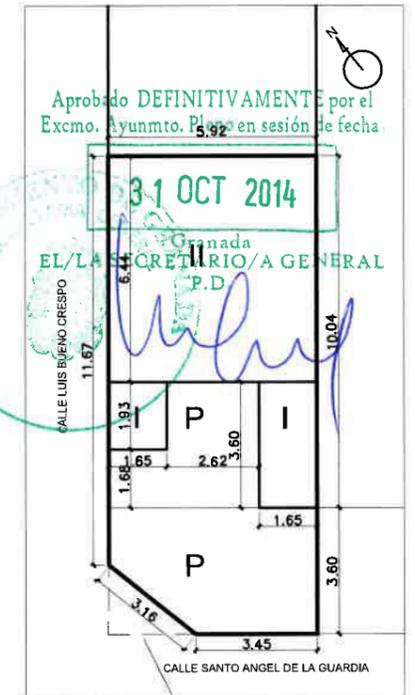


ALINEACIONES SEGÚN P.G.O.U.

Escala: 1/1000



- I** EDIFICACIÓN DE 1 ALTURA
- II** EDIFICACIÓN DE 2 ALTURAS
- P** PATIO/PORCHE



ALINEACIÓN SEGÚN P.G.O.U.

*David Haro*  
**DHG** COM  
 David Haro García  
 ARQUITECTO

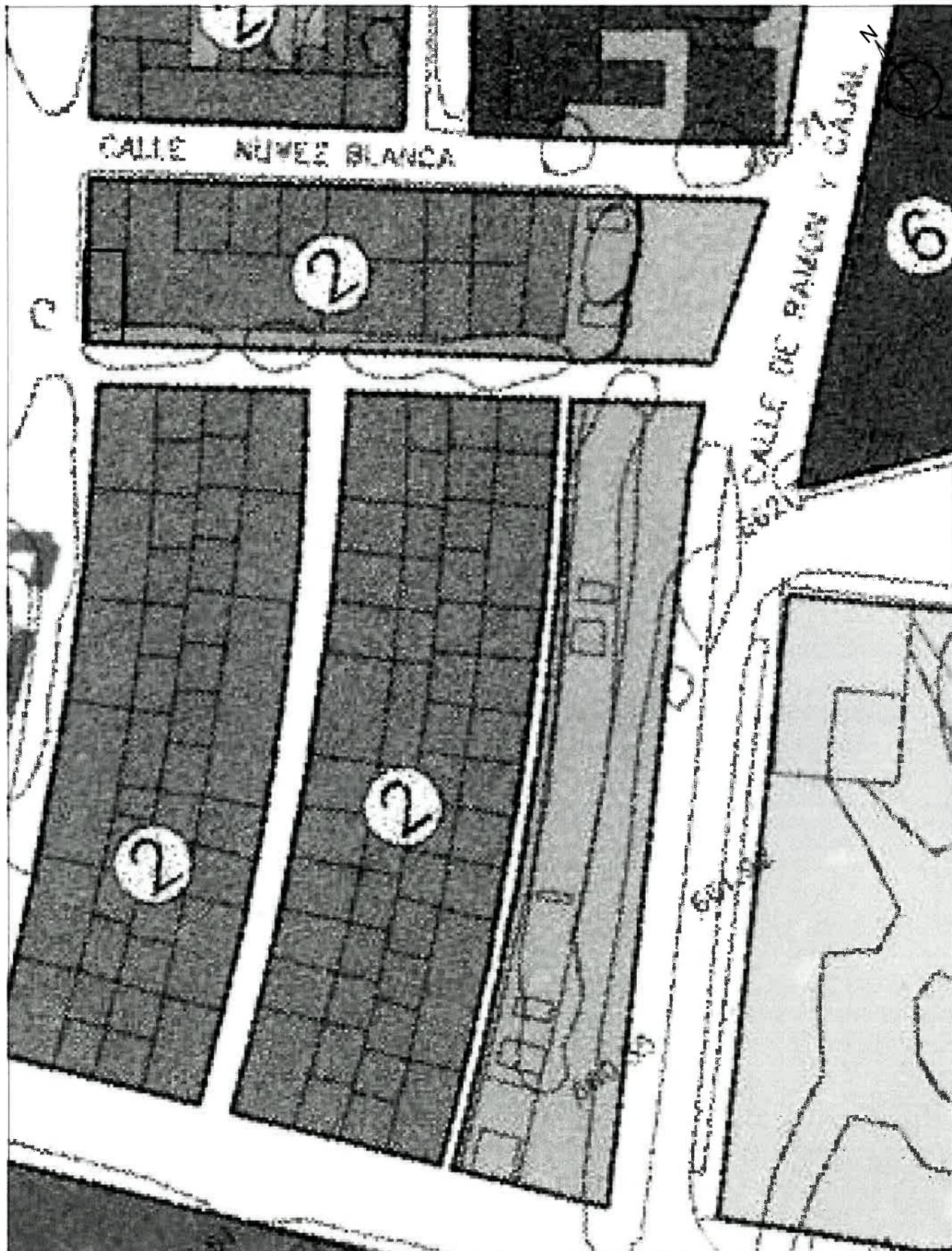
Noviembre de 2013  
 Escala: varias

**Alineaciones y rasantes originales**

D. JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ - Promotor

**04**

**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE** para establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en C/Luis Bueno Crespo, 3 de Granada



USOS SEGÚN P.G.O.U.

AREAS REFORMA SURORGANIZABLE	SUELO URBANO	CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA <b>Ca</b> GRANDES CARMENES
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL SINGULAR
[Pattern]	[Pattern]	INDUSTRIAL EN MANZANA
[Pattern]	[Pattern]	INDUSTRIAL AISLADA
[Pattern]	[Pattern]	TERCIARIO <b>Tc</b> OCIO <b>To</b> OFICINAS <b>Tc</b> COMERCIAL <b>Ts</b> SINGULAR
[Pattern]	[Pattern]	INSTITUCIONAL PRIVADO <b>pr</b>
[Pattern]	[Pattern]	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha **06 JUN. 2014**  
 Granada  
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
*[Signature]*

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha **31 OCT 2014**  
 Granada  
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
 P.D.  
*[Signature]*



**David Haro García**  
ARQUITECTO

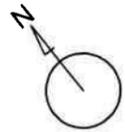
Noviembre de 2.013  
Escala: 1/250

05

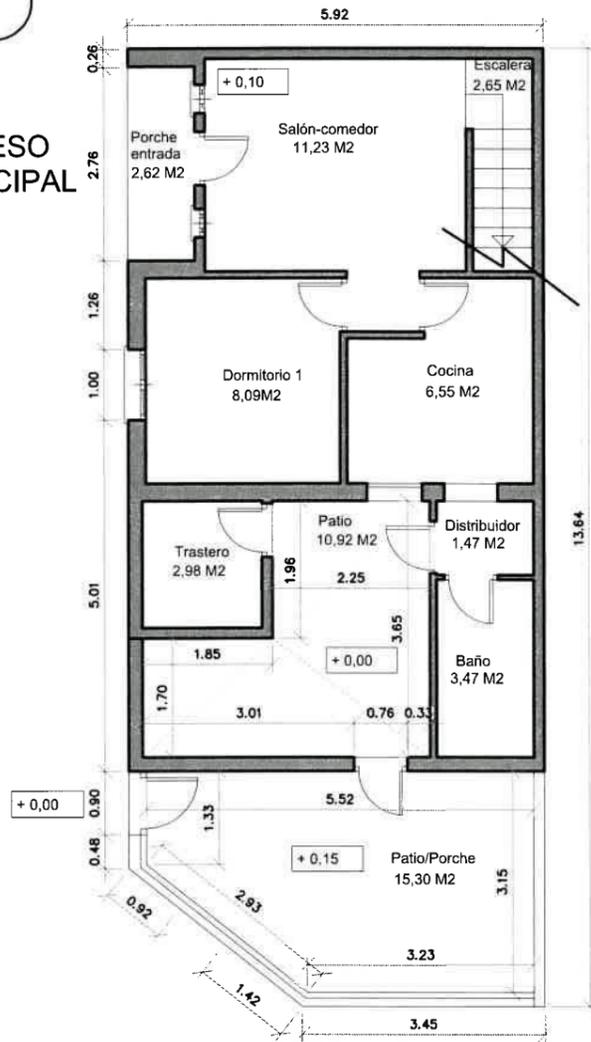
**Usos. Zonificación y Ord. original**

D. JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ - Promotor

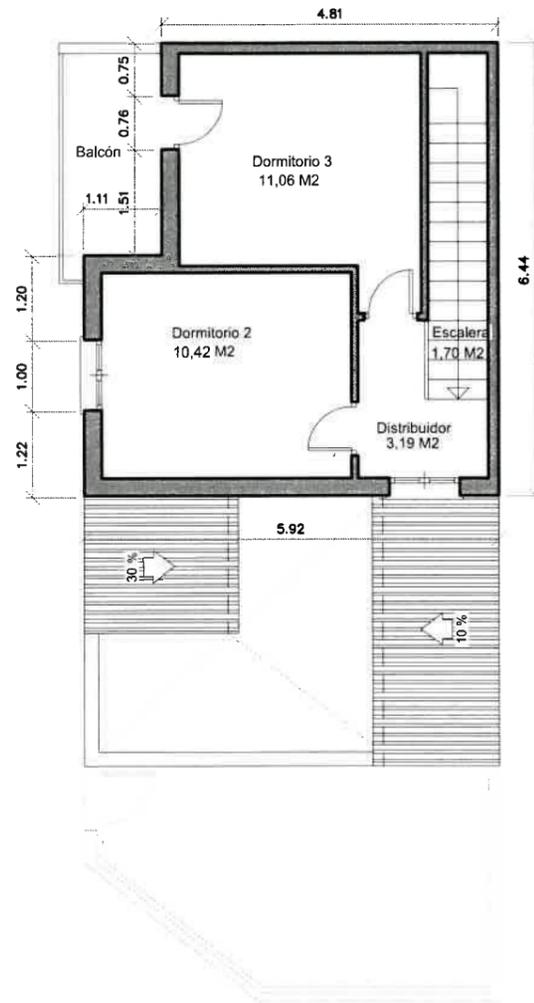
**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE** para establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en C/Luis Bueno Crespo, 3 de Granada



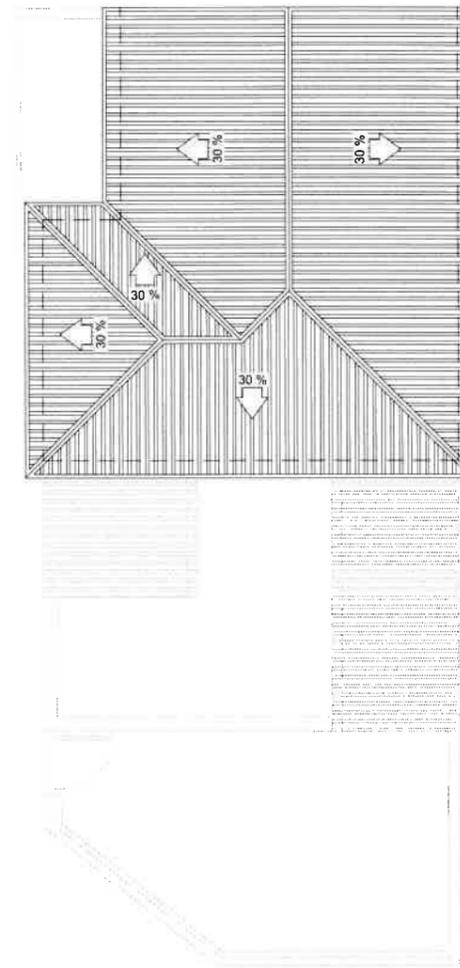
ACCESO PRINCIPAL



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA CUBIERTA

SUPERFICIE SOLAR: 78,32 M2  
 SUPERFICIE OCUPACIÓN: 48,46 M2

CUADRO DE SUPERFICIES ESTADO ORIGINAL			
		SUP. ÚTIL (M2)	SUP. CONST. (M2)
VIVIENDA	PLANTA BAJA	39,06	48,46
	PLANTA PRIMERA	26,37	34,77
SUPERFICIE TOTAL		65,43	83,23

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

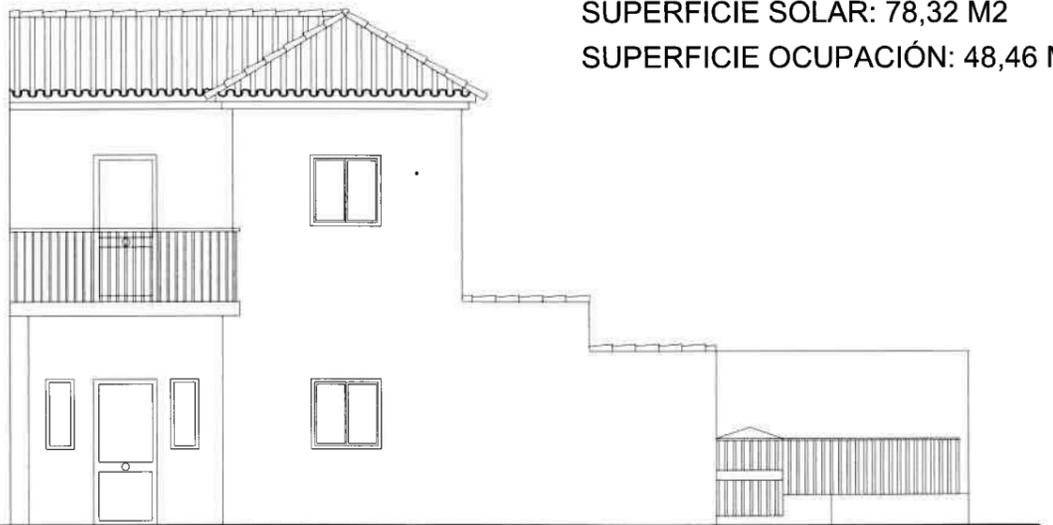
31 OCT 2014

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

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

06 JUN. 2014

Granada  
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



ALZADO PRINCIPAL

*David Haro*  
**EHG** ARQUITECTO  
 David Haro García

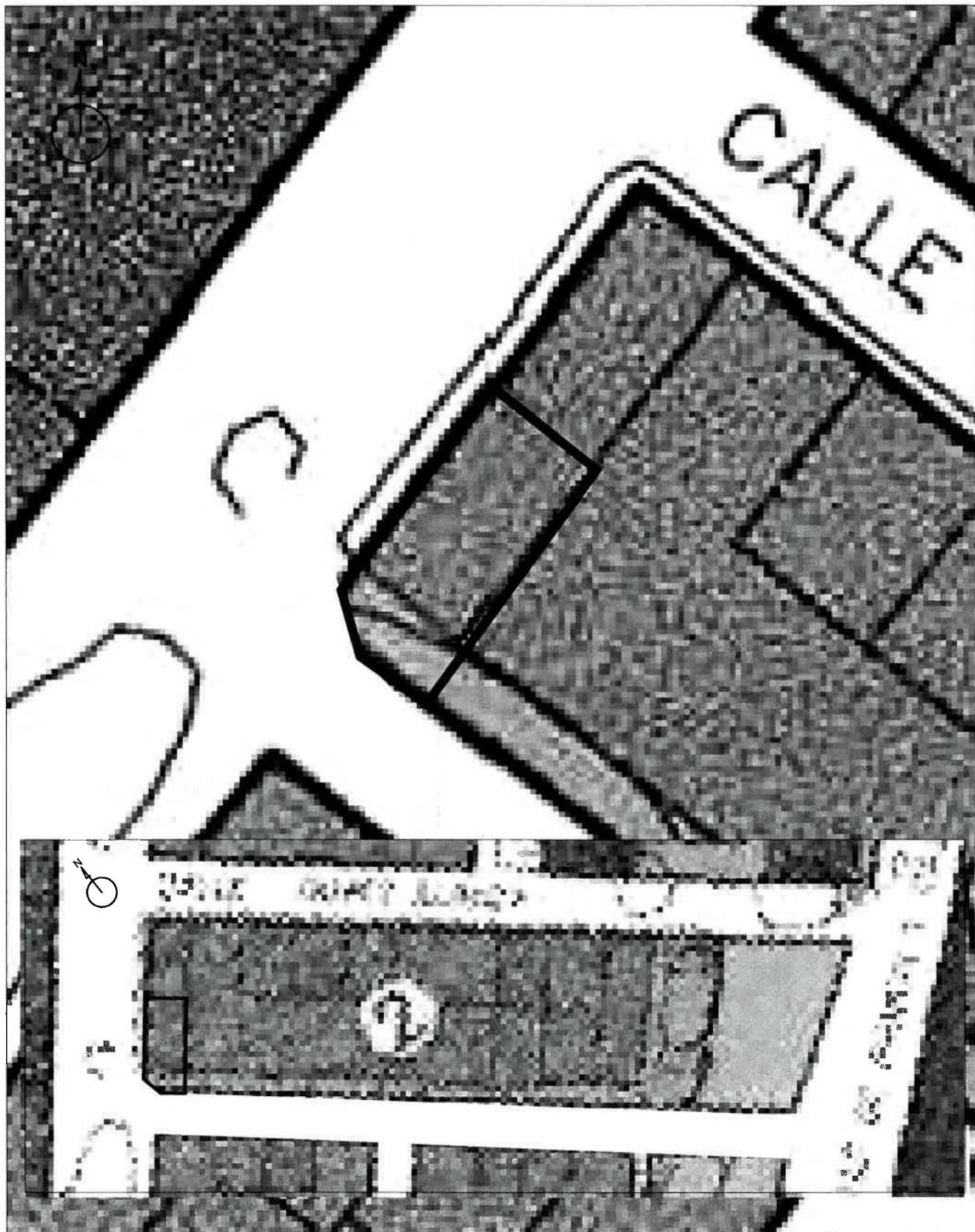
Noviembre de 2.013  
 Escala: 1/250

Ocupación máx. de la edif. original

**06**

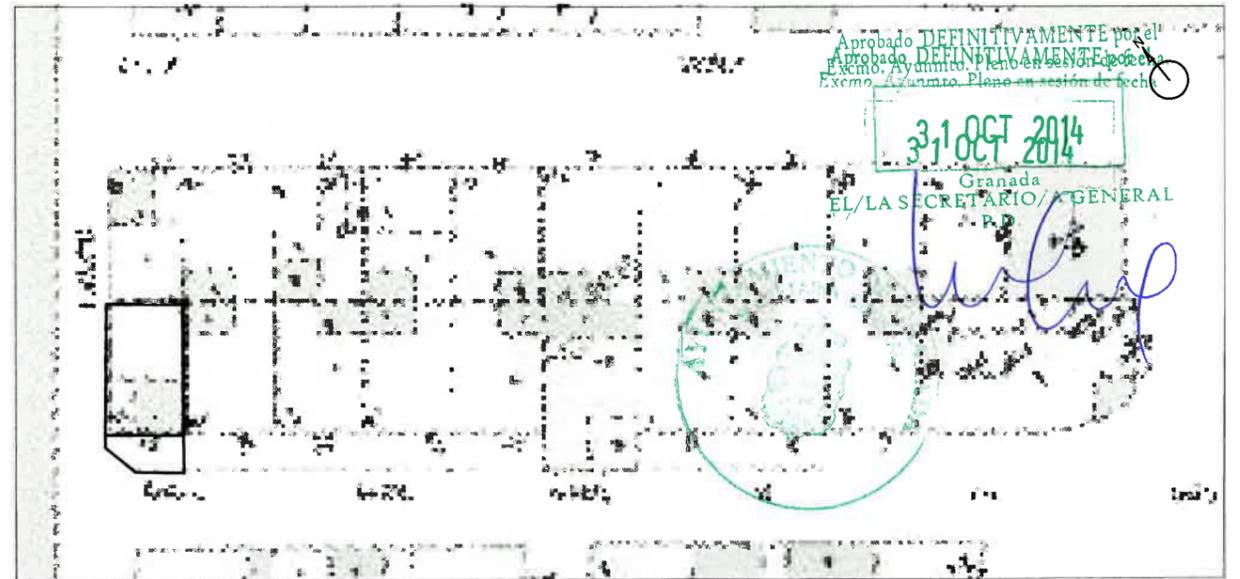
D. JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ - Promotor

**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE** para establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en C/Luis Bueno Crespo, 3 de Granada

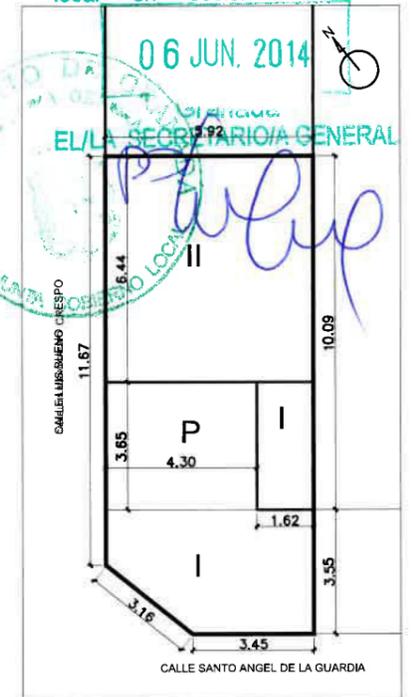
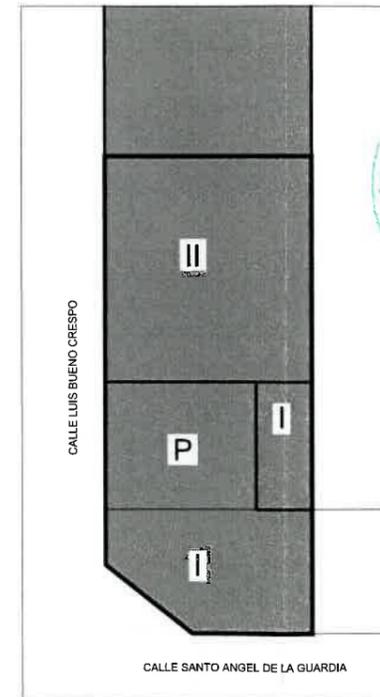


NUEVAS ALINEACIONES

Escala: 1/1000



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha



- I** EDIFICACIÓN DE 1 ALTURA
- II** EDIFICACIÓN DE 2 ALTURAS
- P** PATIO/PORCHE

*David Haro*  
**DHG** ARQUITECTO  
 David Haro García

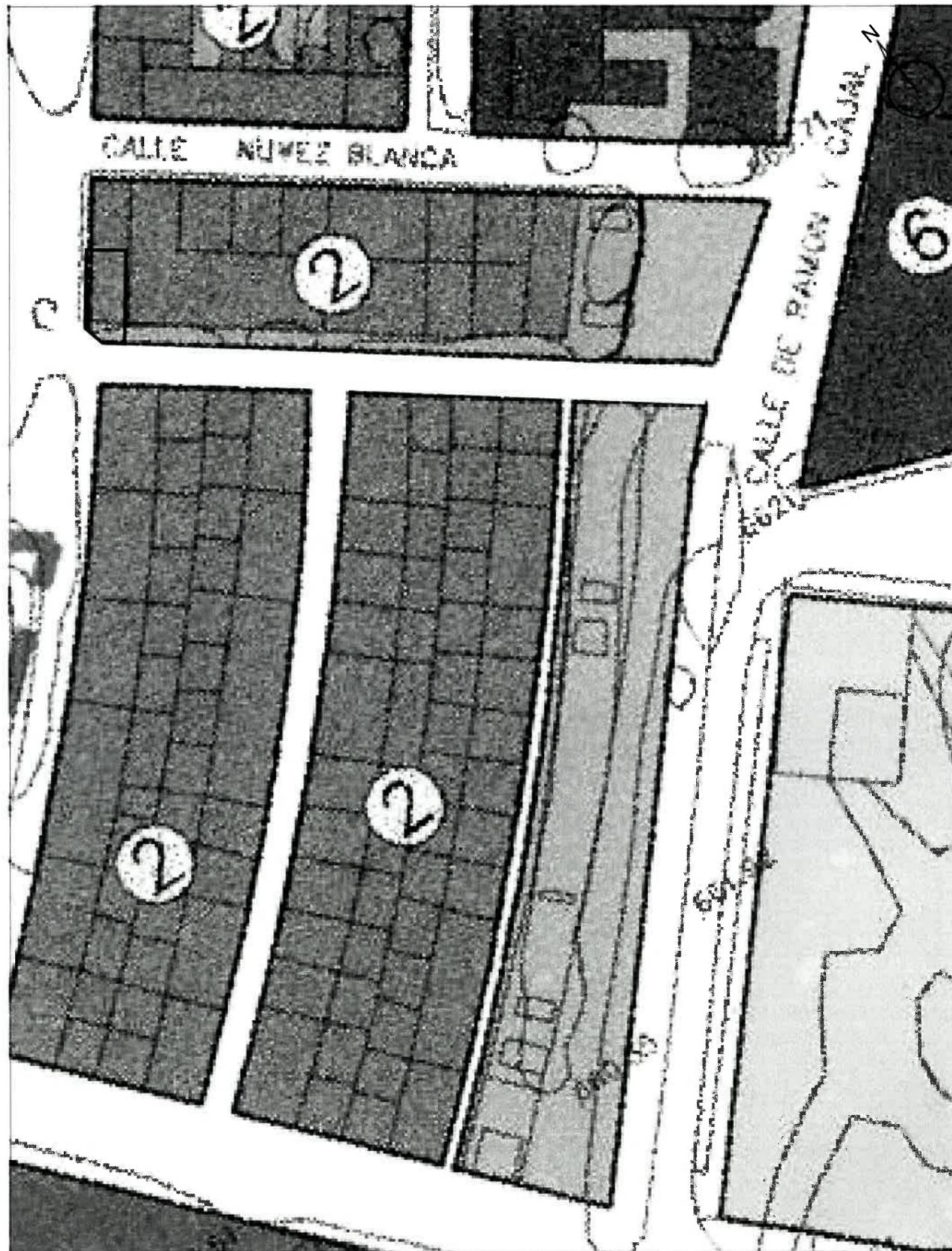
Noviembre de 2013  
 Escala: 1/250

**Alineaciones y rasantes propuestas**

**07**

D. JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ - Promotor

**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE** para establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en C/Luis Bueno Crespo, 3 de Granada



USOS SEGÚN P.G.O.U.

AREAS REFORMA S. URBANIZABLE	SUELO URBANO	CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA <b>Ca</b> GRANDES CARMENES
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA
[Pattern]	[Pattern]	RESIDENCIAL SINGULAR
[Pattern]	[Pattern]	INDUSTRIAL EN MANZANA
[Pattern]	[Pattern]	INDUSTRIAL AISLADA
[Pattern]	[Pattern]	TERCIARIO <b>Te</b> OCIO <b>To</b> OFICINAS <b>Tc</b> COMERCIAL <b>Ts</b> SINGULAR
[Pattern]	[Pattern]	INSTITUCIONAL PRIVADO <b>pr</b>
[Pattern]	[Pattern]	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

06 JUN. 2014

Granada  
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
*[Signature]*

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

3-1 OCT 2014

Granada  
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
P.D.  
*[Signature]*

David Haro García  
ARQUITECTO

Noviembre de 2.013  
Escala: 1/250

08

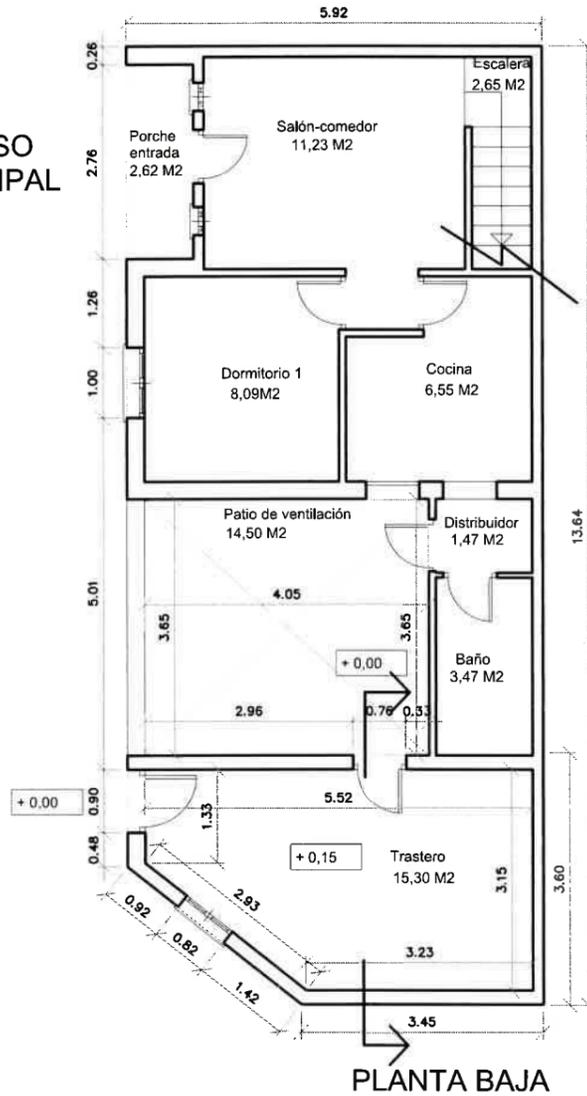
**Usos. Zonif. y Ordenación propuestas**

D. JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ - Promotor

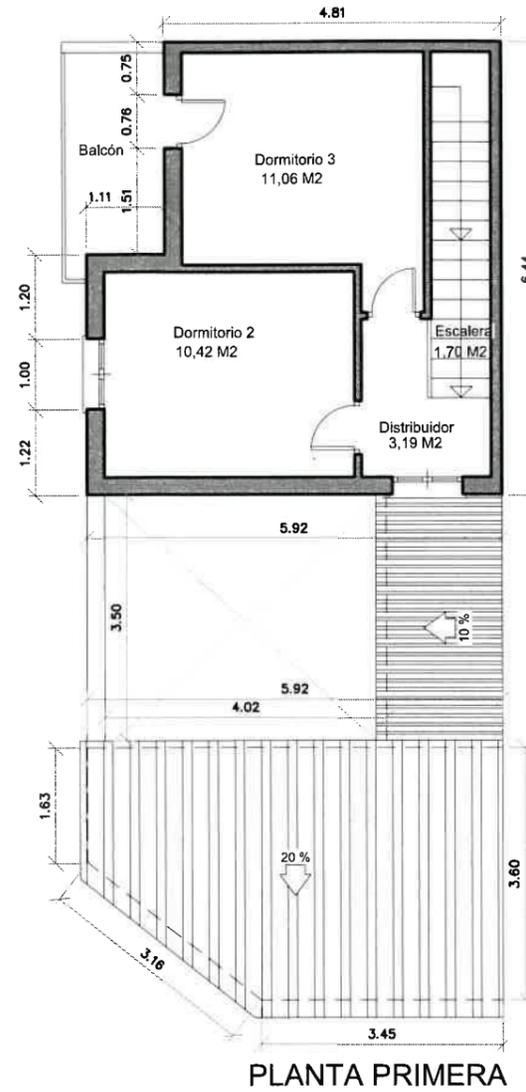
**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE** para establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en C/Luis Bueno Crespo, 3 de Granada



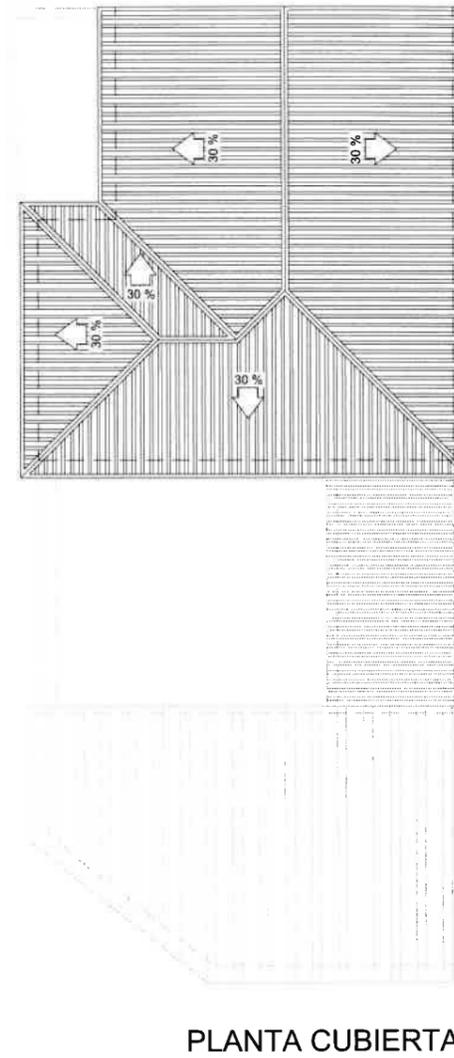
ACCESO PRINCIPAL



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA CUBIERTA

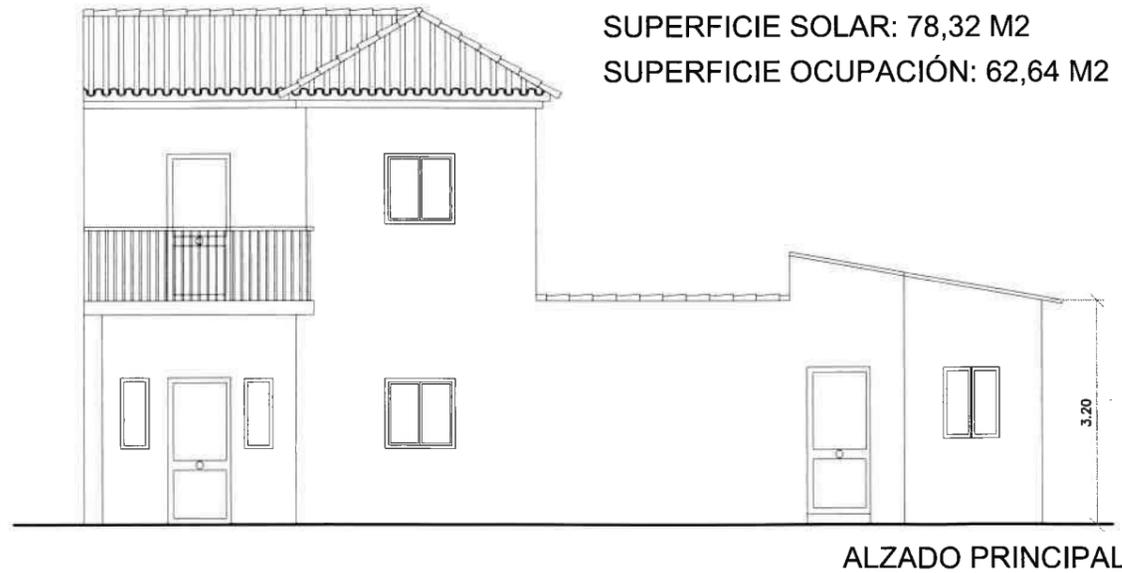


Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha



SUPERFICIE SOLAR: 78,32 M2  
SUPERFICIE OCUPACIÓN: 62,64 M2

CUADRO DE SUPERFICIES ESTADO PROPUESTO			
		SUP. ÚTIL (M2)	SUP. CONST. (M2)
VIVIENDA	PLANTA BAJA	51,38	62,64
	PLANTA PRIMERA	26,37	34,77
SUPERFICIE TOTAL		77,75	97,41



ALZADO PRINCIPAL

David Haro García  
ARQUITECTO

Noviembre de 2013  
Escala: 1/250

09

**Ocupación máx. de la edif. propuesta**

D. JONÁS RUBÉN GARCÍA SÁNCHEZ - Promotor

**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE** para establecimiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes en C/Luis Bueno Crespo, 3 de Granada