

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMEN Y REAJUSTE  
DE ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN SOBRE SOLAR EXISTENTE ENTRE  
CALLE ARABIAL Y ELENA MARTÍN VIVALDI. PARCELAS P.2.1 Y P.2.2.**

**DEL PLAN PARCIAL P.10. GRANADA.**

**MEMORIA**

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

29 DIC. 2005



**Indice**

1. PRELIMINAR.
2. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
3. SITUACION ACTUAL DEL SOLAR OBJETO DE ORDENACION.
4. CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION P.10 Y DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA.
5. CARACTERÍSTICA SINGULAR DE LA ORDENACION PRODUCIDA POR LA ACTUACION EN LA PARCELA P.2.2.
6. ORDENACION DE ALINEACIONES DE EDIFICACION.
7. ORDENACION DE USOS Y DEL VOLUMEN RESULTANTE.
8. ADQUISICIÓN DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO MEDIANTE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS.

1

*Estudio de Detalle para Ordenación de Volumen y Reajuste de Alineaciones de Edificación sobre solar existente entre Calles Arabial y Elena Martín Vivaldi  
Parcelas P.2.1 y P.2.2. del Plan Parcial P.10.  
Granada.*

*Orden de Frailes Menores (O.F.M) e Inmobiliaria Emilio Castro e Hijos S.A.  
Septiembre 2005*

## MEMORIA

Aprobado por el Exmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

29 DIC. 2005

### 1.- PRELIMINAR.

El presente documento urbanístico con el nivel de Estudio de Detalle según determinaciones del artículo Nº 15 de la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 11 de Diciembre de 2002, publicada en el BOJA con el Nº 154 de fecha 31 de Diciembre de 2002, se redacta en el ámbito reducido sobre suelo clasificado de urbano consolidado en el solar determinado por las Calles Elena Martín Vivaldi y Arabial, correspondiente a las parcelas 2.1 y 2.2 del Plan Parcial de Ordenación P.10 del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada.

El solar determinado, objeto de la ordenación y posterior edificación, consta de dos parcelas colindantes, que provienen de las parcelas adjudicadas por el Proyecto de Compensación del sector P.10 del Plan General de Ordenación. Dichas parcelas se corresponden con la P.2.1. propiedad de Inmobiliaria Emilio Castro e Hijos S.A., con domicilio social a efecto de notificaciones en Calle Recogidas Nº 24. 18002 Granada y CIF A18009563, representado por D. Juan Castro Padilla con NIF. 184 T. con una superficie según medición topográfica de 2008 metros cuadrados; y la parcela P.2.2, propiedad de la Orden de Frailes Menores (O.F.M.) Provincia Franciscana de Granada de Nuestra Señora de Regla con sede en Plaza de San Francisco Nº 5 de Cádiz, con una superficie real, según medición topográfica de 1.228 metros cuadrados. Representa a esta entidad, D. Enrique Iglesias Hidalgo con D.N.I.

269 G, en calidad de Director del Colegio Mayor Universitario Cardenal Cisneros, con sede en Calle Neptuno nº 5, distrito postal 18004 de Granada.

ALCAZAR  
29 DIC. 2005

## 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del presente Estudio de Detalle es el ordenar el solar descrito en el punto anterior, para su aprovechamiento urbanístico, de manera que se puedan cumplir los requisitos de interés general para la Orden Franciscana, así como para la entidad promotora Inmobiliaria Emilio Castro e Hijos S.A., a los efectos de la ordenación y futura edificación del solar.

Los criterios que conforman el objeto de este Estudio de Detalle, son los siguientes:

El objetivo genérico de este Estudio de Detalle, dada las características especiales de la promoción y actuación edificatoria que se pretende es el siguiente:

- 1) Posibilitar el cambio de tipología genérica de Agrupación de Bloques Aislados que el Plan Parcial P.10 posibilita, aún vigente, e incluido en régimen transitorio en el Plan General de Ordenación, a una combinación de tipologías, posibilitando la aplicación de la ordenanza de Manzana Cerrada en la Parcela P.2.2, y manteniendo la ordenanza de Bloque Aislado en la Parcela P.2.1. Y ello, porque las características constructivas que habrá de imponerse en la parcela 2.2. debido a los usos necesarios a incluir por la actividad social de la Orden de Frailes Menores, obliga a crear fachada de la edificación a vial, para poder separarse del lindero privado de la parcela P.2.1.
- 2) Aunque las características específicas de la edificación obligadas por los usos que en los siguientes puntos describiremos, suponen unos sobrecostes, este Estudio de Detalle plantea aplicar al solar, en su conjunto las condiciones de edificabilidad que establece el Plan Parcial de Ordenación, que es de 2,50 m<sup>2</sup>/techo /m<sup>2</sup> suelo.

**En la Parcela P.2.1 del solar:**

- a) La construcción de esta parcela será independiente de la P.2.2 colindante, si bien la edificación resultante de la ordenación de este Estudio de Detalle, consiste en una edificación paralepipédica en toda la planta baja, para los usos comerciales; conformando una continuidad de la edificación en planta baja de la parcela P.2.2; y una edificación en plantas altas con geometría cilíndrica, generando una imagen urbana con arquitectura contemporánea como es motivo específico en las nuevas construcciones de la zona, para uso terciario de oficinas, según determina el Plan Especial ya aprobado, que cambia el uso característico original a uso terciario.

**En la Parcela P.2.2. del solar:**

- a) Construir para uso interno de la Orden, un Pabellón Deportivo Universitario, con pistas de dimensiones mínimas que se aproximen a los estándares oficiales de competición con un mínimo de 40 metros por 18 metros. Dicho pabellón se situará en planta baja del edificio.
- b) En el conjunto de los usos que se ordenen en la nueva edificación que se construya, habrá de dotarse de al menos dieciséis estudios - residencia para el profesorado de la Universidad de Granada adscrito al Colegio Mayor Universitario Cardenal Cisneros de la Orden Franciscana, y por ende el número de plazas de aparcamientos que la normativa vigente obligue como dotación para estos estudios-residencia.
- c) Que dado que la Orden no tiene medios económicos para realizar y ejecutar las obras necesarias para el programa general que la Orden necesita, se obliga a incorporar al proceso un agente inversor - promotor que desarrolle la actuación.

### 3. SITUACION ACTUAL DEL SOLAR OBJETO DE ORDENACION.

El solar objeto de la ordenación mediante este Estudio de Detalle tiene una superficie en medición topográfica levantada al efecto de 3.236 metros cuadrados de suelo con forma paralelepípedica y las siguientes dimensiones perimétricas:

- 86,00 metros en fachada a Calle Elena Martín Vivaldi; al oeste
- 43,00 metros en fachada a Calle contigua, al sur.
- 65,40 metros en fachada a plaza pública, al este.
- 46,40 metros en fachada a Calle Arabial, al norte.

Las cotas que delimitan los vértices del solar varían desde la cota + 52,07 (vértice noroeste), + 51,59 (vértice suroeste) + 51,32 (vértice sureste) y + 52,09 (vértice noreste).

La cota de explanación actual del interior de solar es + 50,04, lo que supone una diferencia media de 1,52 metros de cota de rasante respecto al acerado exterior.

Los viales correspondientes a las Calles Elena Martín Vivaldi y Arabial, así como a la calle lindera al sur, a las que da fachada el solar están completamente urbanizadas teniendo todos los servicios urbanísticos necesarios para la implantación de los usos residenciales y complementarios que determine el Plan General de Ordenación y el Plan Parcial de Ordenación P.10.

29 DIC. 2005

En el ámbito del solar colindante situado al este de éste, se construyó recientemente un aparcamiento público de cuatro plantas bajo rasante, y una plaza pública en el espacio de superficie.

Actualmente, el solar objeto de ordenación mediante este Estudio de Detalle se encuentra vallado destinándose a pista polideportiva abierta para uso de los alumnos del Colegio Mayor Universitario Cardenal Cisneros en la parcela de su propiedad, la denominada P.2.2.

#### 4. CONDICIONES DE ORDENACION Y EDIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION P.10 Y DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA.

El solar definido pormenorizadamente en los puntos anteriores está sujeto al régimen urbanístico del Plan General de Ordenación Urbanística vigente en el municipio de Granada, así como a determinaciones del Plan Parcial de Ordenación P.10, cuyo desarrollo dio como finca resultante con aprovechamiento este solar, así como otros colindantes.

No obstante, dadas las condiciones especiales del solar, estableceremos de forma pormenorizada las condiciones de ordenación de las parcelas P.2.1. y P.2.2.

- **El régimen jurídico del suelo** es urbano, con calificación terciaria en bloques exentos para viviendas en régimen plurifamiliar, con usos pormenorizados de centros de oficinas singulares en la Parcela P.2.1. según Plan Especial de cambio de uso; y calificación residencial en manzana cerrada para viviendas en régimen plurifamiliar, con usos complementarios y compatibles en Parcela P.2.2. según Plan General de Ordenación y este Estudio de Detalle.

- \* **Las condiciones de uso** serán tales que el uso característico, esto es, el residencial y el uso terciario, habrán de ocupar al menos el 60% del uso total que se proyecte en el solar, según determinaciones del Plan Parcial.

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

\* **Las Condiciones de edificabilidad sobre el solar**

- Según Plan Parcial de Ordenación: 2,50 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s.
- **Condiciones de ocupación del solar:**
  - Para la Parcela P.2.1. según de aplicación las determinadas en la ordenanza de Bloques Aislados, esto es:
    - \* 100% de ocupación en planta Baja, según propuesta de este Estudio de Detalle.
    - \* 50% de ocupación en plantas altas, según ordenanza de aplicación
    - 100% de ocupación en sótanos, según ordenanza de aplicación.
  - Para la Parcela P.2.2. será de aplicación las determinaciones de la ordenanza de Manzana Cerrada, esto es:
    - 100% de ocupación en planta baja, según propuesta de este Estudio de Detalle y en aplicación de la ordenanza.
    - 80% de ocupación den plantas altas, según ordenanza de aplicación.
    - 100% de ocupación en sótanos, según aplicación de ordenanza.
- **Condiciones de Alineaciones de la Edificación:**
  - Para la Parcela P.2.1. será de aplicación las determinaciones de la ordenanza de Bloques Aislados, esto es:

reguladora de 17,80 metros medidas desde la cota de acerado de vial a cara superior del último forjado.

- **Condiciones de sótanos y aparcamientos** vendrán regulados por el uso establecido de aparcamientos y servicios auxiliares de la edificación, con una dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 metros construidos. De carácter general se estará a lo dispuesto por el Plan General de Ordenación para las dotaciones de aparcamientos, en función de los usos específicos

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

*29 DIC. 2005*



- **Condiciones de Aprovechamiento de las parcelas:**

- En Parcela P.2.1. el Proyecto de Compensación establecía las siguientes condiciones.
  - \* Unidades de Aprovechamiento: 3.479,877 U.A.
  - \* Techo edificable de uso terciario: 616,96 m<sup>2</sup> techo
  - \* Techo edificable de uso residencial en viviendas acogidas al Régimen de Protección Oficial: 3.578,65 m<sup>2</sup> techo.

Estas condiciones del Plan Parcial P.10 se modifican a raíz de la aprobación del Plan Especial de cambio de uso a Terciario, que afecta a esta parcela.

- En Parcela P.2.2. el Proyecto de Compensación establecía las siguientes condiciones.
  - \* Unidades de Aprovechamiento: 1.477,421 U.A.
  - \* Techo edificable de uso terciario: 261,94 m<sup>2</sup> techo
  - \* Techo edificable de uso residencial en viviendas acogidas al Régimen de Protección Oficial: 1.519,35 m<sup>2</sup> techo.

- En ambas actuaciones sobre las parcelas referidas, habrá de adquirirse las unidades de aprovechamiento necesarias que permitan agotar la edificabilidad máxima que permitiría la aplicación de la edificabilidad bruta de 2,50 m<sup>2</sup>tm<sup>2</sup> suelo sobre el conjunto del solar.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

29 DIC. 2005

## 5. CARACTERISTICA SINGULAR DE LA ORDENACION PRODUCIDA POR LA ACTUACION EN LA PARCELA P.2.2.

Las circunstancias especiales que rodean la ordenación de esta parcela 2.2. procede de su titularidad dominical y del uso que actualmente desarrolla, que no es otro que el deportivo para cubrir las necesidades y actividades de esta naturaleza del Colegio Mayor Universitario de la Orden Franciscana.

De otra parte, actualmente se desarrolla una actividad limitada por la situación existente, al ser un solar, a cielo abierto, sin mas prestaciones.

La Orden Franciscana, representada por D. Enrique Iglesias Hidalgo, plantea las necesidades parentorias de la Comunidad, en materia de instalación deportiva cubierta, así como la conformación de una serie de unidades residenciales (apartamentos) para uso del Colectivo Docente del Colegio Mayor Universitario de la propia Orden.

En la comprensión y el acercamiento al problema que conlleva la primera necesidad, la deportiva es la que produce una situación singular y de carácter extraordinario, al intentar ubicar una pista polideportiva en el interior del espacio edificable, en posición de planta baja (ya que no es admisible el soterramiento de la pista), con parte del cuerpo volumétrico deportivo en cota de rasante inferior a la ± 0,00 (cota de referencia el acerado exterior) para posibilitar una altura libre funcional deportiva adecuada (mínimo de 6,00 metros libres).

Condicionantes importantes de la ubicación de este espacio deportivo en posición de uso intermedio entre los usos de cotas inferiores (plantas de garaje,

trasteros e instalaciones), y los usos *Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pieno en sesión de fecha* (residencial universitario y residencial libre), son lo siguientes:

29 DIC. 2005

- \* Condicionante estructural, que conlleve a una estructura tal que permita que en la planta de uso deportivo no exista ningún elemento estructural que interfiera e impide el uso, para una pista de juego mínima de 40,00 metros x 18,00 metros.

El factor condicionante para el diseño arquitectónico del edificio es la implantación de un local exento en planta intermedia a cota rasante, con lo cual se produce un desvío en el flujo de cargas verticales hacia el contorno del volumen edificado que debe dar respuesta estable al conjunto de cargas producidas.

El local deportivo se ha dimensionado en base a unos parámetros funcionales de exigencias reducidas para prestar el servicio requerido indispensable al colectivo docente que lo promueve cumpliendo así también una misión social.

Las características arquitectónicas impuestas así el edificio confieren unas necesidades mecánicas que imponen ser transferidas por el contorno toda vez que aquel ha quedado configurado por dos volúmenes diferentes cuyo elemento distorsionante se encuentra en medio del total construido: el recinto deportivo, que por sus necesidades funcionales obviamente exige diafanidad, quedando exento de piezas estructurales en su interior.

El proyectado recinto polideportivo incorpora una malla funcional que permite obtener un buen rendimiento en función de la reducida superficie disponible, en cuanto a utilidades deportivas se refiere, de manera que sin extralimitar el espacio útil que el solar ofrece, ha de quedar expedito hasta casi su perímetro, contando incluso con el espacio marginal indispensable mínimo para las fajas de amortiguamiento del contorno.

Pues bien, así dispuesto el volumen construido y planteado el hecho mecánico de la transferencia de cargas para su entrega al terreno, nos hemos visto obligados a resolver mecánicamente dos soluciones estructuradas diferentes con absoluta coherencia entre sí de manera que la superior se entrega a la inferior a través del nexo del volumen deportivo.

Como vamos a ver, el volumen intermedio del recinto deportivo impone, la asunción de las tensiones estructurales verticales concentradas por elementos perimetrales lo que les confiere un incremento proporcional de sus secciones y parámetros iniciales, capacitados para cumplir la misión de transferencia compatible de las cargas producidas dentro de resultantes de deformación admisibles en el grado del rigor y la seguridad.

Así de los dos volúmenes proyectados, el superior al local exento, se ha trazado mediante un modelo en que las cargas son canalizadas a una macrocelosía espacial dentro de la cual quedan resueltos los espacios funcionales como si de un modulo prismático inscrito se tratase, cuyas caras horizontales son tableros que se entregan empotrados en elementos de aquella, y sus flujos tensionales, son sin embargo lineales confluyendo en nudos rígidos, que a modo de bielas y tirantes (macroestructurales) transmiten sus esfuerzos y deformaciones al contorno, como único espacio franqueable de su viabilidad estructural.

Tales esfuerzos concentrados en los nudos inferiores de la celosía creada han de ser transferidos al volumen inferior, estructurados igualmente de forma lineal en piezas verticales cuya misión supone, además de cargas axiles de importante cuño debidas al mencionado efecto de concentración, momentos flectores igualmente importantes que exigen ejes de inercia en sentido transversal para disponer la necesaria capacidad mecánica a las referidas piezas, para mantener garante el modelo construido, desarrollando así el vano que se proyecta en el espacio deportivo creado.

29 DIC. 2005

A partir de este nivel a cota rasante el modelo estructural se torna convencional en cuanto a que el suelo del recinto deportivo ya no es vano en su crujía, sino que permite descargar sus esfuerzos a través de soluciones porticadas de formato menor, modulado en proporciones reducidas, siempre adaptadas a las necesidades del espacio inferior (bajo rasante) cuyo uso dominante es de aparcamiento y servicios.

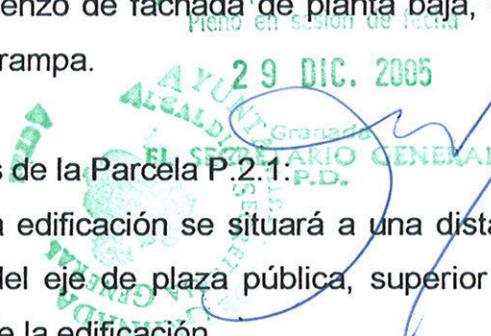
Siendo así que el limitado espacio del solar nos deja solo el perímetro, del restringido uso deportivo que se justifica, para alojar las secciones mayoradas de los elementos verticales, con secciones cuya necesidad de canto transversal se manifiesta excedente del volumen construido que permite la ordenanza, extralimitando su contorno en alzada, que resultan por tanto como elementos lineales que recorrerán por fuera marcando su arquitectura hasta su encuentro con el suelo.

- \* Condicionante de accesibilidad, desde el exterior (cota +0,00, de rasante de acerado de vial público) hasta la plataforma de acceso a la pista polideportiva que se situará a la cota -1,95 metros. Ello supone la creación de una rampa continua de 2,50 metros de sección libre mínima y un 7% de pendiente que se apoyará en la Calle Elena Martín Vivaldi desde donde se iniciará el acceso al polideportivo.

Se utilizará el espacio público de plaza para el acceso al núcleo de comunicaciones verticales de la edificación residencial que se cumplimentaran en las plantas altas.

## 6. ORDENACION DE ALINEACIONES DE LA EDIFICACION.

Como hemos expuesto en el punto nº 4 de esta memoria (Condiciones de Ordenación y Edificación), y se refleja gráficamente en los planos Nº5 y Nº6 de este Estudio de Detalle (Ordenación de alineaciones en planta baja y altas de las edificaciones), la alineación de edificación que se ordena para este solar es la siguiente:

- \* En planta baja, la alineación de edificación, en todo el perímetro del solar, coincidirá con el mismo, alineándose la edificación a viales y al espacio público de la plaza.
- \* En la Parcela P.2.2 se permitirá la posición de la rampa de acceso a garajes de sótano en posición de fachada a vial teniendo el acceso a través de la Calle Elena Martín Vivaldi lo que supondrá el retranqueo del lienzo de fachada de planta baja, en el ámbito de desarrollo de la rampa.  
*Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 29 DIC. 2005*  

- \* En las plantas altas de la Parcela P.2.1:  
En alineación de la edificación se situará a una distancia del eje de vial público o del eje de plaza pública, superior o igual a la mitad de la altura de la edificación.  
El volumen del edificio por encima de planta baja, quedará centrado con respecto a las lindes de parcela correspondientes a la plaza pública y a la calle Martín Vivaldi.
- \* En plantas altas de la Parcela P.2.2:  
La alineación de la edificación se situará coincidente con la alineación de vial ó coincidente con la alineación al espacio público de la plaza.  
La separación a lindero privado de la edificación será superior o igual a la mitad de la altura de la edificación.

## **7. ORDENACION DE USOS Y DEL VOLUMEN RESULTANTE.**

Como hemos expuesto en el punto nº 4 de esta memoria (Condiciones de Ordenación y Edificación) y se refleja gráficamente en los planos nºs 5 y 6 de este Estudio de Detalle (Distribución del Techo edificable en plantas baja y plantas altas de las edificaciones), el solar objeto de este Estudio de

Detalle tiene adjudicado por el Proyecto de Compensación del Plan Parcial de Ordenación P.P.10 un aprovechamiento global de 4.957,298 U.A. (unidades de aprovechamiento) distribuidos en 878,90 metros cuadrados de techo edificable para uso terciario y 5.098 metros cuadrados de techo edificable para uso residencial en viviendas en régimen de protección oficial.

La distribución de este aprovechamiento adjudicado por parcela es la siguiente:

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

*29. Dic. 2005*

**PLAN PARCIAL P.P.10**

**EL SECRETARIO GENERAL**

**PARCELA P.2.1.**

**PARCELA P.2.2.**

• Unidades de Aprovechamiento	3.479,877 U.A.	1.477,421 U.A.
• Techo Edificable para Uso Terciario	616,96 m2.t.	261,94 m2.t.
• Techo Edificable para Uso Residencial (V.P.O.)	3.578,65 m2.t.	1.519,35 m2.t.

**PLAN ESPECIAL**

**PARCELA P.2.1.**

• Unidades de Aprovechamiento	3.479,877 U.A.
• Techo Edificable para Uso Terciario	4.195,61 m2.t.

Este Estudio de Detalle, ordena, en aplicación de la Edificabilidad bruta de 2,50 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo del Plan Parcial de Ordenación P.10 la siguiente distribución del techo edificable por parcela y total:

**ESTUDIO DE DETALLE**

**PARCELA P.2.1.**

**PARCELA P.2.2.**

• Techo Edificable para Uso Terciario	5.020 m2.t.	1.070,00 m2.t. (Uso deportivo no lucrativo)
• Techo Edificable para Uso Residencial en viviendas en Régimen Libre	Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha <b>29 DIC. 2005</b>	2.000,00 m2.t. distribuidos en: - 706,75 m2.t. para residencia universitaria - 1.293,25 m2.t. m2.t. para Uso Residencial en viviendas en Régimen Libre.
TOTAL TECHOS	5.020,00 m2.t.	3.070,00 m2.t.



## **8. ADQUISICIÓN DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO MEDIANTE TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS.**

### **En Parcela P.2.1.-**

El Plan Parcial de Ordenación P.10 y Proyecto de Compensación establecieron un total de 3.479,877 unidades de aprovechamiento, para un total de 4.195,61 metros cuadrados de techo edificable.

Mediante la aprobación del Plan Especial, dicha parcela adquirió el uso terciario en su conjunto, manteniendo el mismo techo edificable y unidades de aprovechamiento.

El coeficiente de uso para el terciario es C = 1.

Por tanto, dado que se pretende agotar el aprovechamiento urbanístico que el Plan Parcial establece en 2,50 m2.t./m2 equivalentes a 5.020 m2 de techo,

Habrán de adquirirse: 5.020 m<sup>2</sup>.t. x 0,82929 UA/m<sup>2</sup>.t. x 1,00 = 4.163,035 UA.  
Luego se habrán de adquirir : 4.163,035 UA - 3479,877 UA = 683,158 unidades  
de aprovechamiento.

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

**29 DIC. 2005**

**En Parcela P.2.2.-**

En Plan Parcial de Ordenación P.10 y el Proyecto de Compensación establecieron un total de 1.477,421 unidades de aprovechamiento, para un total de 1.781,29 metros cuadrados de techo edificables.

Este Estudio de Detalle ordena usos deportivo y residencial asimilable a V.P.O. cuyos coeficientes de uso en virtud del Plan Parcial P.10 y del Plan General-85 son los siguientes.

- Coeficiente de uso deportivo = 0,40
- Coeficiente residencial asimilable a VPO = 0,80.

Dado , que se pretende agotar el aprovechamiento urbanístico que el Plan Parcial establece en 2,50 m<sup>2</sup>.t./m<sup>2</sup>.s. equivalentes a 3.070,00 m<sup>2</sup> de techo, distribuidos en 1.070 m<sup>2</sup> de techo para uso deportivo y 2.000 m<sup>2</sup> de techo para uso residencial asimilable a VPO, las unidades de aprovechamiento que se consumirían serían las siguientes:

- Uso deportivo: 1.070 m<sup>2</sup>.t. x 0,82929 UA/m<sup>2</sup>.t. x 0,40 = 354,936 U.A.
- Uso Residencial: 2.000 m<sup>2</sup>.t. x 0,82929 UA/m<sup>2</sup>.t. x 0,80 = 1.326,864 U.A.

El total de unidades de aprovechamiento consumidas serían de 1.681,80 U.A. Por tanto habrán de adquirirse un total de 204,379 unidades de aprovechamiento.

**Málaga 14 de Septiembre de 2005**

**Fdo. Antonio Miguel Fernández Bordes**

*Arquitecto*



*Estudio de Detalle para Ordenación de Volumen y Reajuste de Alineaciones de Edificación sobre solar existente entre Calles Arabial y Elena Martín Vivaldi  
Parcelas P.2.1 y P.2.2. del Plan Parcial P.10.  
Granada.*

17

Aprobado por el Exmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

29 DIC. 2005

APLICADO  
AL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
SECRETARIO GENERAL



COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA  
PLAZA DE SANTAGUSTIN 11. TELÉFONO 958 20 67 66 FAX 958 20 91 75. 18001 GRANADA

### Informe de Visado

EXPEDIENTE N°.....: 04-02677

Nº REGISTRO.....: 05-0013146

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

OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO.....: CALLE. ELENA MARTIN VIVALDI, PLA. 22

MUNICIPIO .....: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: ORDEN DE FRAILES MENORES (O.F.M.)

EMILIO CASTRO E HIJOS INMOBILIARIA

ARQUITECTO/S.....: 001385 FERNANDEZ BORDES, ANTONIO MIGUE

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

Granada, 15 de NOVIEMBRE de 2005



## INDICE DE PLANOS

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

29 DIC. 2005

- 
1. SITUACION.
  2. EMPLAZAMIENTO SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.
  3. ORDENACION SEGÚN PROYECTO DE REPARCELACION DEL P.P.O P.10.
  4. TOPOGRAFICO.
  5. PROPUESTA DE ORDENACION DE ALINEACIONES DE EDIFICACION EN PLANTA BAJA.
  6. PROPUESTA DE ORDENACION DE ALINEACIONES DE EDIFICACION EN PLANTAS ALTAS.
  7. SECCION ESQUEMATICA.



## SITUACION

Aprobado por el Exmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha

29 DIC. 2005

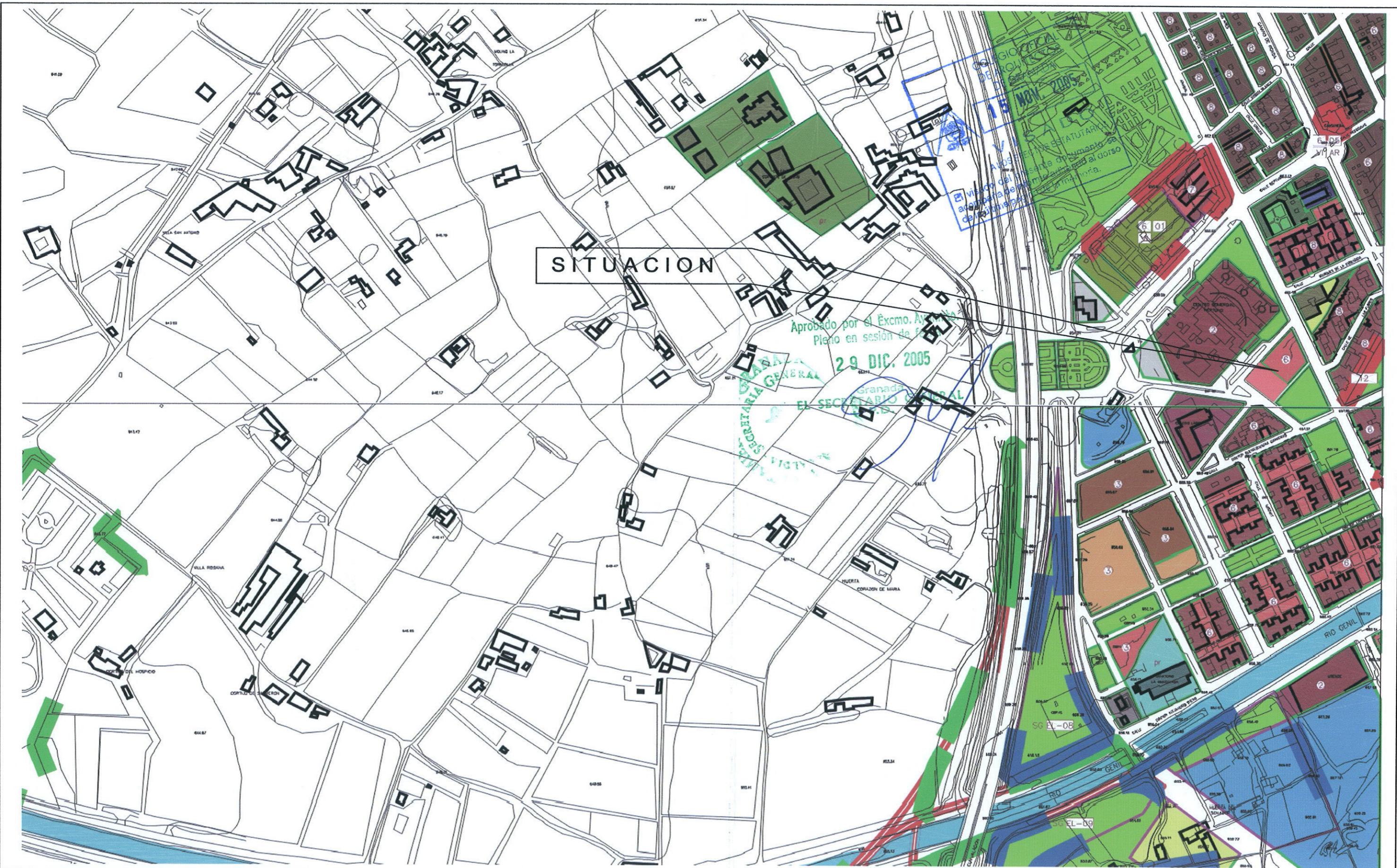
GRANADA  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

<b>ARQUITECTURA Y URBANISMO</b>  ANTONIO FERNANDEZ BORDES ARQUITECTO	<b>ANDALUCES, 22</b> URB. CERRADO DE CALDERON MÁLAGA TLFOS-FAX 952201357 952201460 fernandbor@amfb.e.telefonica.net
---	--

<b>EQUIPO REDACTOR</b>  ANTONIO FERNANDEZ BORDES ARQUITECTO
--

<b>PROMOTORES</b> INMOBILIARIA EMILIO CASTRO E HIJOS S.A.  ORDEN DE FRAILES MENORES (O.F.M.) Provincia Franciscana de Granada de Nuestra Señora de Regla
--

<b>ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMEN Y REAJUSTE DE ALINEACIONES DE EDIFICACION SOBRE SOLAR EXISTENTE EN C/ ELENA MARTIN VALDIL PARCELAS 2.1 Y 2.2 DEL PLAN PARCIAL P.10.GRANADA</b>	<b>SEPT 05</b>	<b>030104</b>
<b>EXPEDIENTE DE ARQUITECTURA</b>	<b>FECHA</b>	<b>REFERENCIA</b>
<b>SITUACION</b>	<b>S/E</b>	<b>1</b>
<b>TITULO DEL PLANO</b>	<b>ESCALA</b>	<b>Nº PLANO</b>



ARQUITECTURA Y URBANISMO  
**AB**  
ANTONIO FERNANDEZ BORDES  
ARQUITECTO

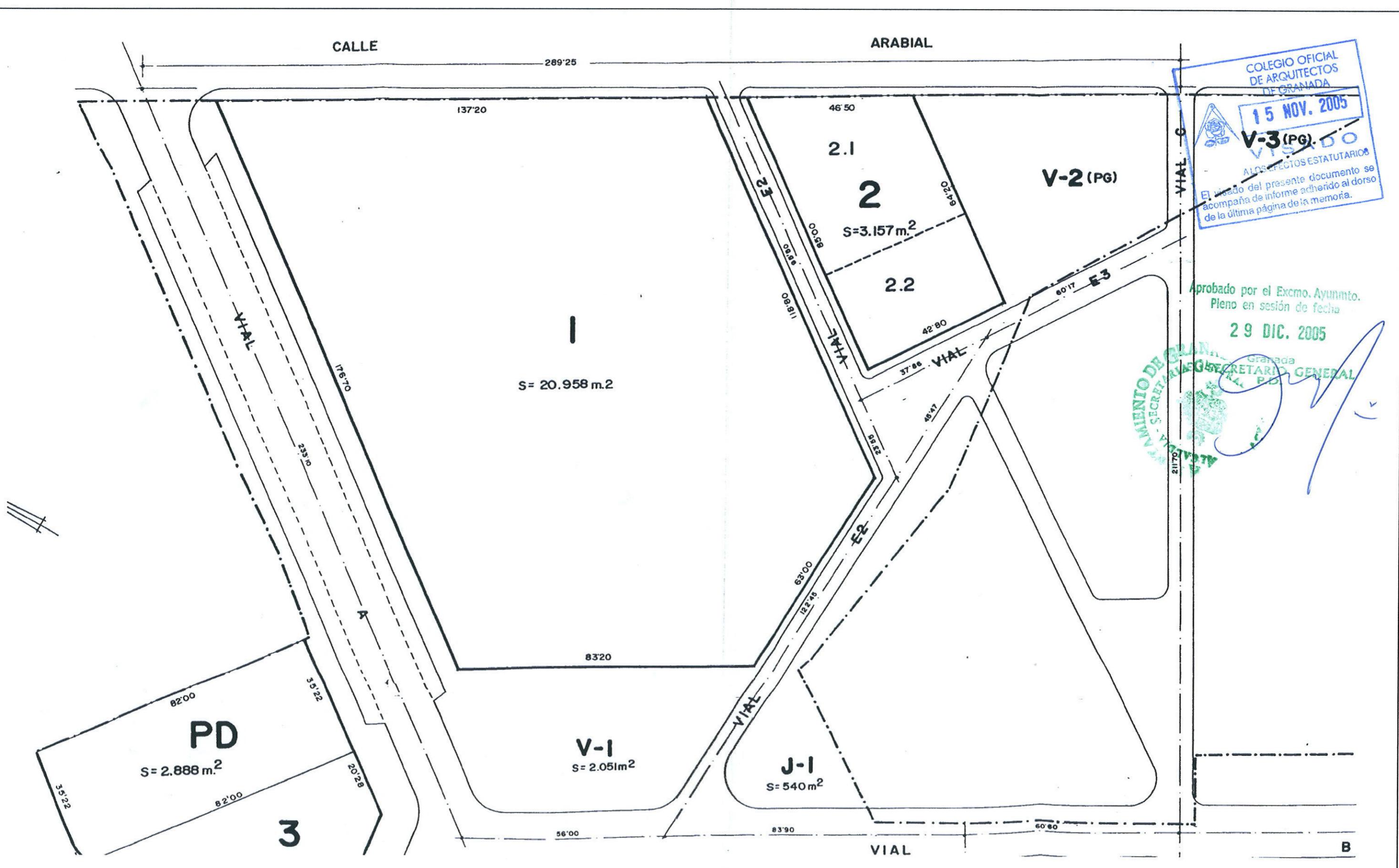
ANDALUCES, 22  
URB. CERRADO  
DE CALDERON  
MÁLAGA  
TLFOS-FAX  
952201357  
952201460  
fernabord@amfb.e.telefonica.net

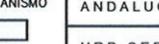
EQUIPO REDACTOR  
ANTONIO FERNANDEZ BORDES  
ARQUITECTO

PROMOTORES  
INMOBILIARIA EMILIO CASTRO E HIJOS S.A.  
ORDEN DE FRAILES MENORES (O.F.M.)  
Provincia Franciscana de Granada de Nuestra Señora de Regla

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMEN Y REAJUSTE DE ALINEACIONES DE EDIFICACION  
SOBRE SOLAR EXISTENTE EN C/ ELENA MARTIN VIVALDI PARCELAS 2.1 Y 2.2 DEL PLAN PARCIAL P.10.GRANADA  
EXPEDIENTE DE ARQUITECTURA  
EMPLAZAMIENTO SEGUN PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
TITULO DEL PLANO

SEPT 05	030104
FECHA	REFERENCIA
S/E	<b>2</b>
ESCALA	Nº PLANO

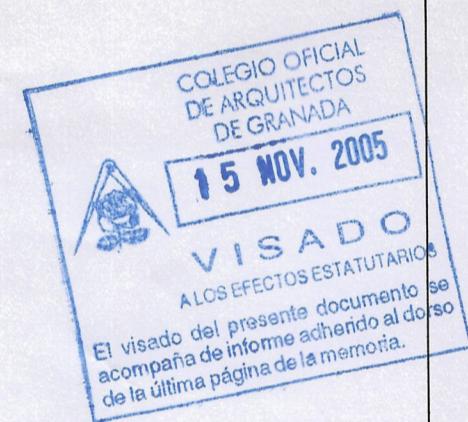
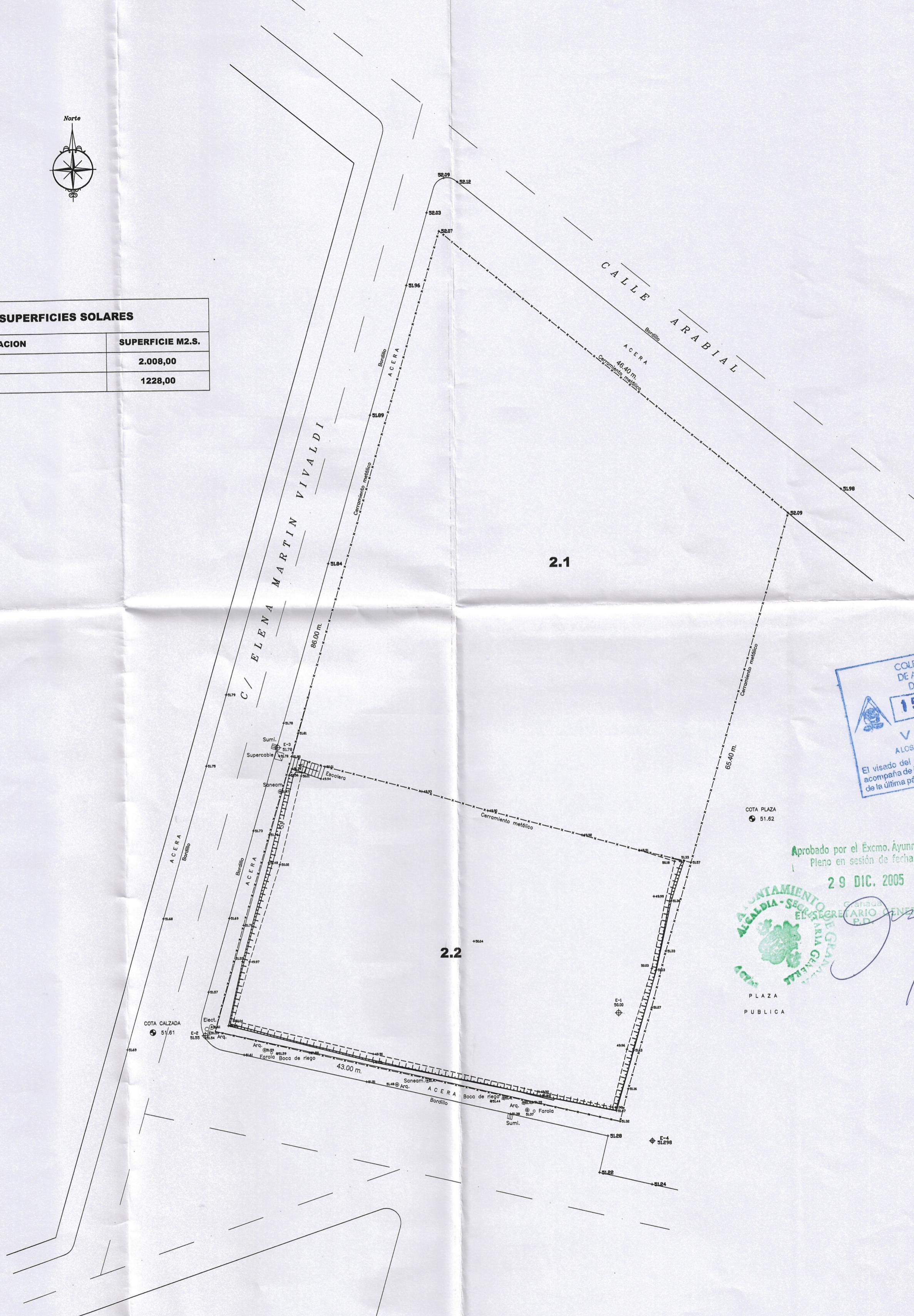


ARQUITECTURA Y URBANISMO  ANTONIO FERNANDEZ BORDES ARQUITECTO	ANDALUCES, 22 URB. CERRADO DE CALDERON MÁLAGA TLFOS.-FAX 952201357 952201460 fernabor@amfb.e.telefonica.net	E Q U I P O R E D A C T O R ANTONIO FERNANDEZ BORDES A R Q U I T E C T O	P R O M O T O R E S INMOBILIARIA EMILIO CASTRO E HIJOS S.A. ORDEN DE FRAILES MENORES (O.F.M.) Provincia Franciscana de Granada de Nuestra Señora de Regla	ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMEN Y REAJUSTE DE ALINEACIONES DE EDIFICACION SOBRE SOLAR EXISTENTE EN C/ ELENA MARTIN VIVALDI PARCELAS 2.1 Y 2.2 DEL PLAN PARCIAL P.10.GRANADA E X P E D I E N T E D E A R Q U I T E C T U R A ORDENACION SEGUN PROYECTO DE REPARCELACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION P.10 T I T U L O D E L P L A N O	SEPT 05 FECHA	030104 REFERENCIA
					1/1000 ESCALA	3 Nº PLANO



#### CUADRO SUPERFICIES SOLARES

DENOMINACION	SUPERFICIE M2.S.
PARCELA 2.1	2.008,00
PARCELA 2.2	1228,00



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

29 DIC. 2005



<b>ALINEACIONES Y RASANTES</b>	
<b>GRAFISMO</b>	<b>DENOMINACION</b>
	<b>ALINEACION DE EDIFICACION</b>
<b>-----</b>	<b>ALINEACION DE VALLA</b>
	<b>COTA DE RASANTE</b>

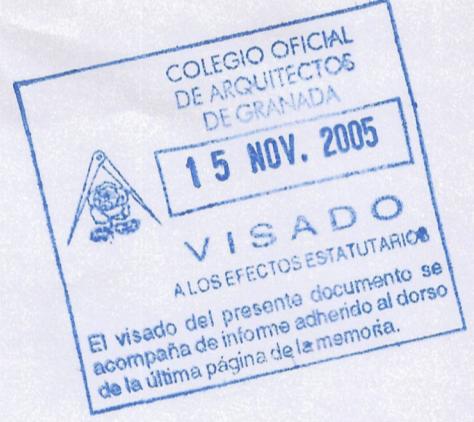
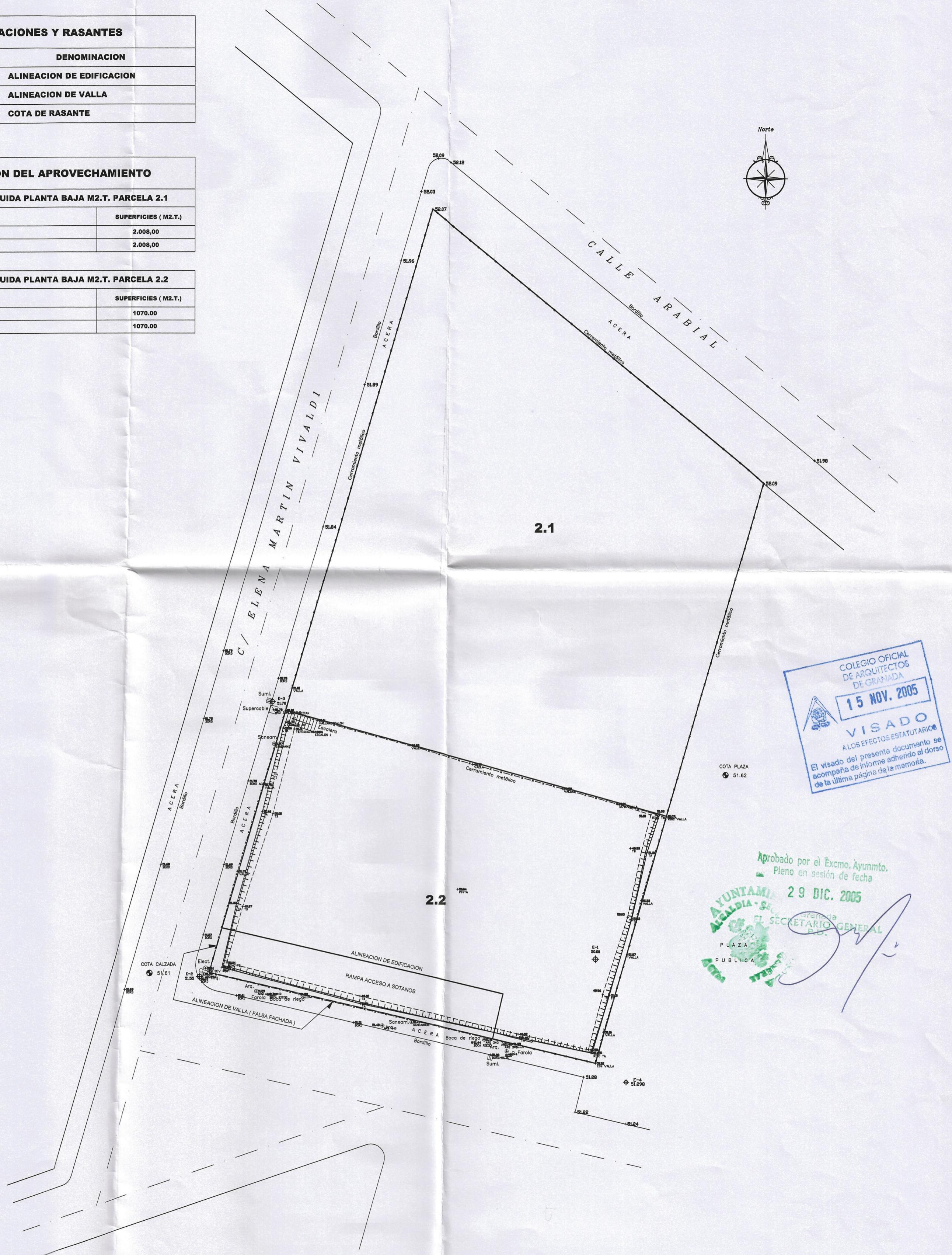
## **DISTRIBUCION DEL APROVECHAMIENTO**

**SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA M2.T. PARCELA 2.**

<b>DENOMINACION</b>	<b>SUPERFICIES ( M2.T.)</b>
<b>PLANTA BAJA</b>	<b>2.008,00</b>
<b>T O T A L</b>	<b>2.008,00</b>

**SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA M2.T. PARCELA 2.**

<b>DENOMINACION</b>	<b>SUPERFICIES ( M2.T.)</b>
<b>PLANTA BAJA</b>	<b>1070.00</b>
<b>T O T A L</b>	<b>1070.00</b>



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



ARQUITECTURA Y URBANISMO	ANDALUCÉS, 22
 The logo consists of two large, stylized letters 'A' and 'B'. The 'A' is on the left, pointing downwards and to the right. The 'B' is on the right, pointing upwards and to the left. They are interconnected at their vertical stems. A small circle is positioned at the bottom left corner of the 'A'.	URB. CERRADO DE CALDERON MÁLAGA
	TLFOS-FAX 952201357 952201460
ANTONIO FERNANDEZ BORDES ARQUITECTO	<a href="mailto:fernabor@amfb.e.telefonica.net">fernabor@amfb.e.telefonica.net</a>



P R O M O T O R E S  
INMOBILIARIA EMILIO CASTRO E HIJOS S.A.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMEN Y REAJUSTE DE ALINEACIONES DE EDIFICACION SOBRE SOLAR EXISTENTE EN C/ ELENA MARTIN VIVALDI PARCELAS 2.1 Y 2.2 DEL PLAN PARCIAL P.10.GRANADA	SEPT 05	A00304
<b>E X P E D I E N T E   D E   A R Q U I T E C T U R A</b>	FECHA	REFERENCIA
ORDENACION DE ALINEACIONES Y RASANTES EN PLANTA BAJA DISTRIBUCION DEL TECHO EDIFICABLE	1/300	<b>5</b>
<b>T I T U L O   D E L   P L A N O</b>	ESCALA	Nº PLANO

ALINEACIONES	
GRAFISMO	DENOMINACION
- - - - -	ALINEACION DE SOLAR A VIA PUBLICA
- - - - -	ALINEACION DE EDIFICACION
- - - - -	LINDERO ENTRE PARCELAS 2.1 - 2.2
6.52	DISTANCIA A LINDEROS DE EDIFICACIONES

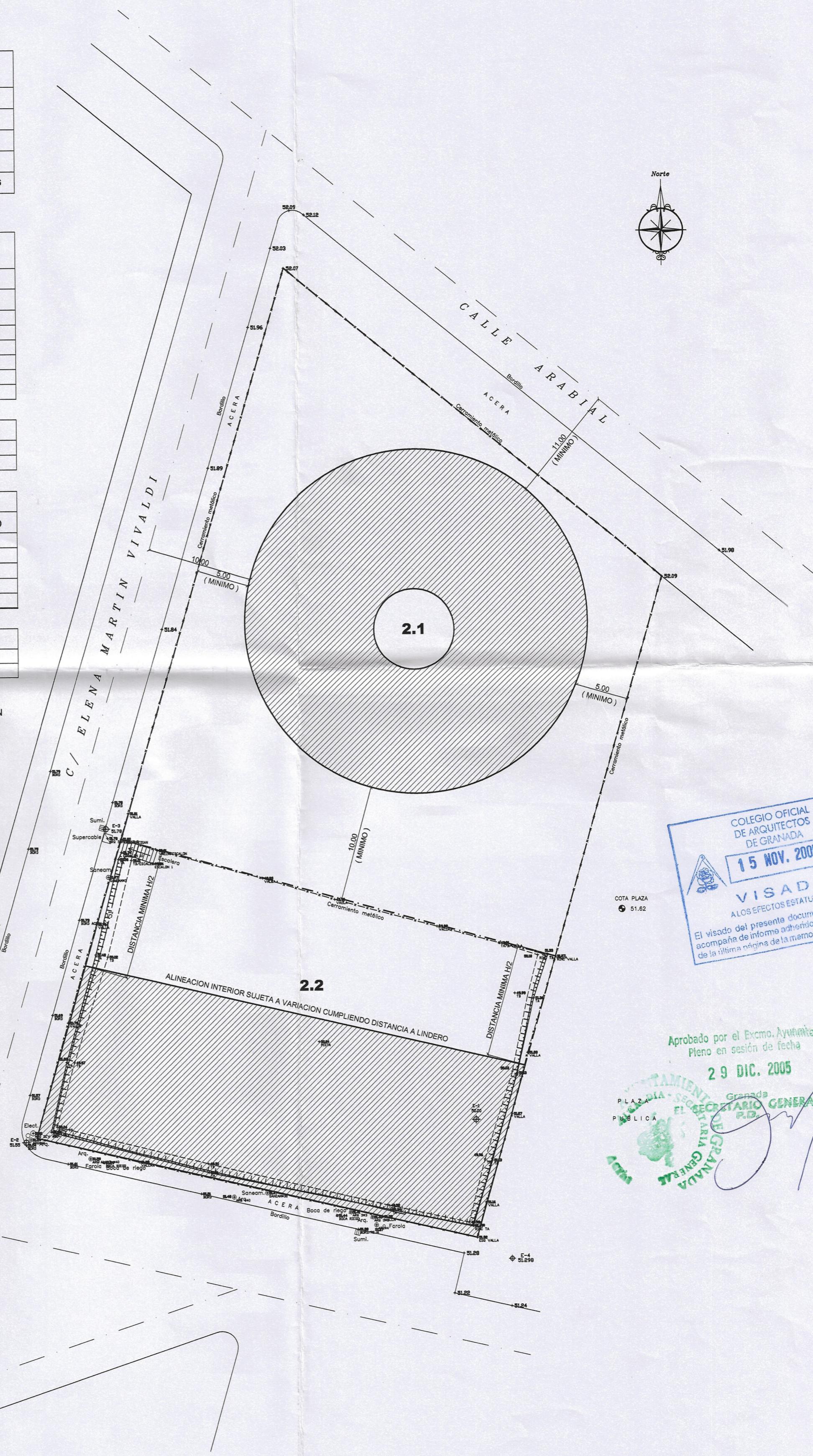
DISTRIBUCION DEL APROVECHAMIENTO	
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTAS ALTAS M2.T. PARCELA 2.1	
DENOMINACION	SUPERFICIES (M2.T.)
PLANTA PRIMERA	602,40
PLANTA SEGUNDA	602,40
PLANTA TERCERA	602,40
PLANTA CUARTA	602,40
PLANTA QUINTA	602,40
T O T A L	3.012,00

CUADRO SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA M2.T. PARCELA 2.1	
PLANTA BAJA + PLANTAS ALTAS	2.008,00 + 3.012,00
T O T A L	5.020,00

SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTAS ALTAS M2.T. PARCELA 2.2	
DENOMINACION	SUPERFICIES (M2.T.)
PLANTA PRIMERA	600,00
PLANTA SEGUNDA	580,00
PLANTA TERCERA	580,00
PLANTA CUARTA	240,00
T O T A L	2000,00

CUADRO SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA M2.T. PARCELA 2.2	
PLANTA BAJA + PLANTAS ALTAS	1.070,00 + 2.000,00
T O T A L	3.070,00

\* LA DISTRIBUCION DE LOS TECHOS EDIFICABLES POR PLANTA PUEDEN ESTAR SUJETO A VARIACION SIEMPRE QUE SE CUMPLAN EL TECHO MAXIMO EDIFICABLE Y EL RESTO DE PARAMETROS DE ORDENANZAS

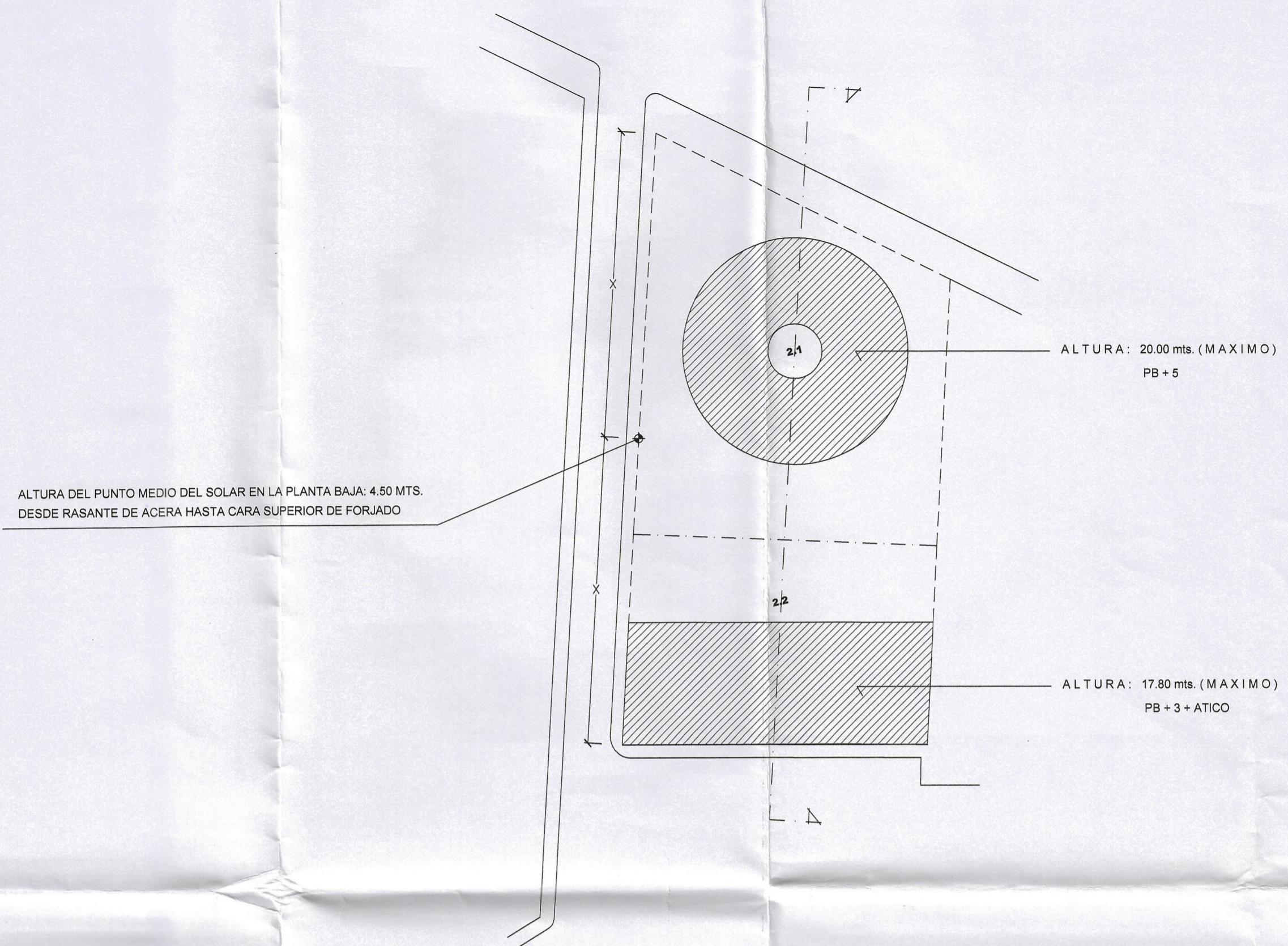


ARQUITECTURA Y URBANISMO  
ANDALUCES,22  
URB. CERRADO  
DE CALDERON  
MÁLAGA  
T.FOS-FAX  
952201357  
952201460  
ANTONIO FERNANDEZ BORDES  
ARQUITECTO  
fernandbor@amfb.e.telefonica.net

EQUIPO REDACTOR  
ANTONIO FERNANDEZ BORDES  
ARQUITECTO

PROMOTORES  
INMOBILIARIA EMILIO CASTRO E HIJOS S.A.  
ORDEN DE FRAILES MENORES (O.F.M.)  
Provincia Franciscana de Granada de Nuestra Señora de Regla

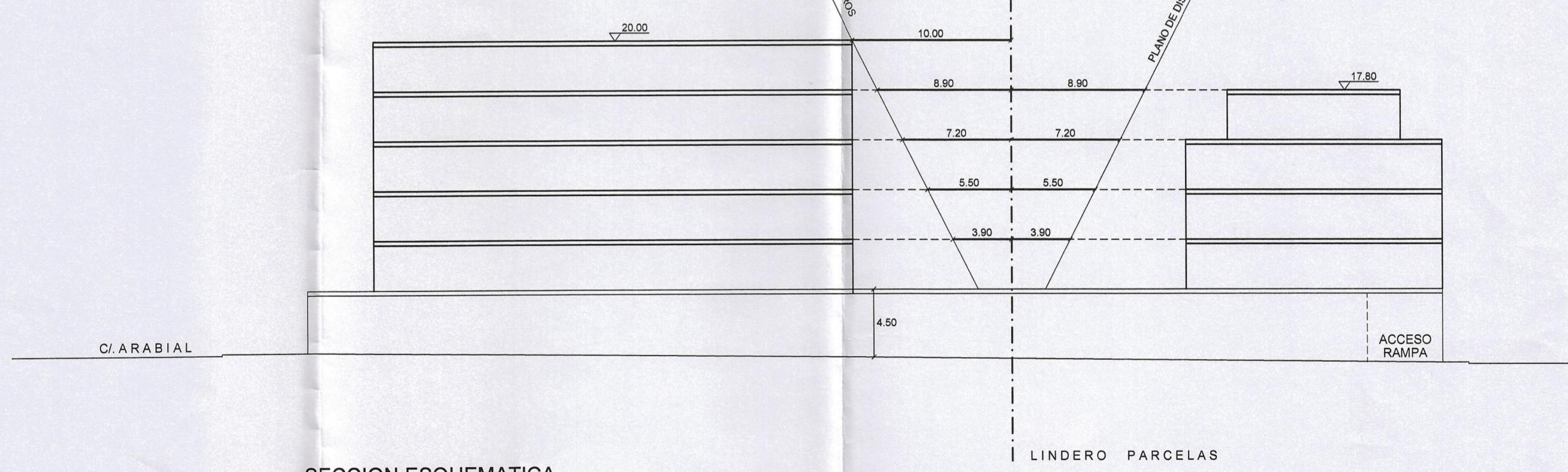
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMEN Y REAJUSTE DE ALINEACIONES DE EDIFICACION  
SOBRE SOLAR EXISTENTE EN C/ ELENA MARTIN VIVALDI PARCELAS 2.1 Y 2.2 DEL PLAN PARCIAL P.10.GRANADA  
EXPEDIENTE DE ARQUITECTURA  
ORDENACION DE ALINEACIONES EN PLANTAS ALTAS  
DISTRIBUCION DEL TECHO EDIFICABLE  
TITULO DEL PLANO  
SEPT 05 A00304  
FECHA REFERENCIA  
1/300 6  
ESCALA N° PLANO



UBICACION SECCION ESQUEMATICA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

29 DIC. 2005



SECCION ESQUEMATICA