

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento con  
Pleno en sesión de fecha *con 20/12/04*  
21 DIC. 2004  
SECRETARÍA GENERAL  
P.D.  
*El. Macías*

**ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE ALINEACIONES Y RASANTES Y  
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E. 6.02. "LOPEZ  
FONT", EN GRANADA.**

---

**Promotores : Don Nicolás Osuna García y Proyecto Génesis, S.L .**

**Arquitecto:           Luís Gustavo García Camacho.**

Aprobado INICIALMENTE por  
el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

23 JUN. 2004

Granada  
El Secretario General P.D.

*El*



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. con  
Pleno en sesión de fecha *21/12/04*

21 DIC. 2004

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

*El Secretario*

## INDICE

---

### I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

---

- 1.1.- Finalidad. Conveniencia.
- 1.2.- Promotor. Estructura de la propiedad.
- 1.3.- Descripción de los terrenos.
- 1.4.- Justificación urbanística.
- 1.5.- Propuestas y criterios.
- 1.6.- Infraestructura existente.
- 1.7.- Infraestructura a realizar.
- 1.8.- Ajuste de superficies y usos del suelo.

### II. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS

---

### III. CUMPLIMIENTO CON EL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO.

---

### IV. CUMPLIMIENTO CON SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

---

### V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

---

ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE ALINEACIONES Y RASANTES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN UNIDAD DE  
EJECUCIÓN UE-6.02 "LÓPEZ FONT" DE GRANADA .

Promotores: Don Nicolás Osuna García y Proyecto Génesis ,S.L..

Aprobado INICIALMENTE por  
el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

23 JUN. 2004

Granada  
El Secretario General P.D.

*EU*

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Plano en sesión de fecha 21 DIC. 2004

## 1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

21 DIC. 2004

### 1.1. FINALIDAD. CONVENIENCIA.

El presente proyecto de Estudio de Detalle, para ajuste de alineaciones y rasantes y ordenación de volúmenes en la Unidad de Ejecución U.E.-6.02, "López Font", de Granada, se redacta de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2.002 y Reglamentos que la desarrollan, en cumplimiento de la Normativa Urbanística y Ordenanzas Edificatorias contenidas el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada. Todo ello también de acuerdo con la Ley Estatal 6/98.



Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.  
*[Signature]*

### 1.2. PROMOTOR. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los promotores del presente trabajo son don Vicente Arenas Rodríguez con N.I.F. 405-W, en representación de don Nicolás Osuna García, con N.I.F. 556-F, y domicilio social en Granada, Acera del Casino, \* y don Jose Luis Sánchez Sierra, con N.I.F. 228-M en representación de Proyecto Génesis, S.L, con C.I.F: B- 18.343.368, y domicilio a efectos de notificaciones en Hotel Reino de Granada, calle Recogidas 53, de Granada.

Poseyendo entre ambos promotores más del cincuenta por ciento de la superficie privativa, con derecho a aprovechamiento, igual a 3.013,86 m2 según reciente medición y de 3.046 m2, según P.G.O.U., de un total de la Unidad de 4.409,75 m2 según reciente medición y de 4.573,00 m2 según P.G.O.U..

### 1.3. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

Se trata de un vacío urbano ubicado dentro de la trama urbana entre el Camino de Ronda, Callejón de los Nogales, calle Arabial y grupo de edificaciones destinadas a viviendas en altura.

Es un suelo de forma irregular con superficie, según reciente medición,, igual a 4.409,75 m2.

Topográficamente se trata de un suelo con inclinación suave en declive desde el Camino de Ronda hacia la calle Arabial y callejón de los Nogales.

### 1.4. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

#### 1.4.1. Normativa que le afecta:

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, las condiciones urbanísticas que le afectan son las siguientes:

- Uso Global característico. .... Residencial
- Uso Pormenorizado..... Plurifamiliar en Bloques Abiertos.
- Ámbito de gestión..... Unidad de Ejecución U.E.-6.02 "López Font"
- Superficie de la unidad..... 4.573,00 m2. y según medición 4.409,75 m2.
- Sup.suelo con aprovechamiento..... 3.046,00 m2 y s/levant. topográfico, 3.013,86 m2.
- Sup. suelo sin aprovechamiento..... 1.526,00 m2 y derivado gráfico a escala, 1.395,89 m2
- Superficie de suelo edificable..... 1.097,00 m2. y derivado gráfico. a escala, 1.097,56 m2
- Aprovechamiento tipo..... 0,900 sobre suelo con aprovechamiento.
- Edificabilidad neta..... 2,50 m2/m2suelo edificable.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Plano en sesión de fecha 23 JUN. 2004

23 JUN. 2004

Granada  
El Secretario General P.D.

*[Signature]*

21 DIC. 2004

Cesión suelos espacios públicos 2.074,00 m<sup>2</sup> a espacios libres 1.402,00 m<sup>2</sup> a viario  
de nueva creación.



**1.4.2. Ordenanzas Edificatorias que le afecta**

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, las ordenanzas edificatorias generales que le afectan son las siguientes:

- **Uso Global característico:** ..... Residencial
- **Uso Pormenorizado:**..... Plurifamiliar en Bloques Abiertos.
- **Parcela mínima:**..... 500,00 m<sup>2</sup>.
- **Separaciones a otras edificaciones:**.....En cada una de sus plantas, una distancia igual a la altura de los volúmenes enfrentados, para edificios de la misma altura y en caso distinto,
- **Ocupaciones máximas en planta sobre rasante:**..... Será del 50% de las parcela ( en nuestro caso de la parcela edificable) en cada una de las plantas. Pero si en planta baja el destino es diferente al de vivienda, esta podrá alcanzar el 75 %.
- **Ocupaciones máximas bajo rasante:**.....Su perímetro no podrá exceder de la superficie de la parcela edificable, pudiéndose construir un máximo de cuatro plantas, incluida la de semisótano ( cara superior del forjado igual o inferior a 1,30 m respecto a la cota de referencia), con uso exclusivo de garaje o aparcamientos de vehículos
- **Altura y número de plantas:**..... Cinco plantas, con una altura máxima de 1.780 cm.
- **Edificabilidad pormenorizada:** ..... 2,50 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> parcela edificable.
- **Construcciones permitidas por encima de la altura:**... Artículo 7.13.9 con referencia al 7.3.17.
- **Patios:**..... Artículo 7.13.11.

**1.5. PROPUESTA.**

En relación con lo anterior el presente Estudio de Detalle ajusta las alineaciones y rasantes y ordena el volumen edificatorio, teniendo en cuenta la superficie de la unidad igual a 4.409,75 m<sup>2</sup>, de la siguiente forma:

**I. Superficies de espacios de uso público:**

- Espacios libres :
  - a) Ajardinados y arbolados..... 972,73 m<sup>2</sup>.( uso público y propiedad pública)
  - b) Pavimentados, jardinería y arbolado..... 1.461,65 m<sup>2</sup>.( uso público y propiedad pública)
  - c) Pavimentados, jardinería y arbolado..... 189,75 m<sup>2</sup>.( uso público y propiedad particular)
- Suma.....2.624,13 m<sup>2</sup>**
- Viario de nueva creación..... 877,81 m<sup>2</sup>
- Suma..... 877,81 m<sup>2</sup>**

Recibido en el Ayuntamiento de Granada el día 23 JUN. 2004

23 JUN. 2004

Granada  
El Secretario General P.D.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en sesión de fecha 23 JUN 2004 con

**II. Superficie con aprovechamiento ( suelo edificable):**

- Suelo sobre el que se computa la edificación. 1.097,56 m<sup>2</sup> ( en los que están incluidos 189,75 m<sup>2</sup>, correspondientes al apartado c) de espacios libres ).

Granada  
SECRETARIO GENERAL  
*[Handwritten signature]*

**III. Condiciones particulares del volumen edificable como conjunto unitario:**

- **Uso Global característico:** ..... Residencial
- **Uso Pormenorizado:**..... Plurifamiliar en Bloques Abiertos.
- **Parcela mínima:**..... Resultante de reparcelación para cada uno de los propietarios, con un total igual a 1.097,56 m<sup>2</sup>.
- **Separaciones a otras edificaciones:**.....El bloque en su conjunto, pudiendo estar constituido por edificios adosados independientes para cada uno de los propietarios, se adosará a la edificación ubicada en Camino de Ronda al objeto de conformar alineación de borde y ocultamiento de la medianería vista. Por sus fachadas ( cinco ) se separará de los del entorno al menos una distancia igual a la altura de los volúmenes enfrentados, es decir, según documentación gráfica.
- **Ocupaciones máximas en planta sobre rasante:**..... Será del 41,65% de la parcela ( en nuestro caso de la parcela edificable, 1.097,56 m<sup>2</sup> ) en cada una de las plantas, es decir, tendrá una ocupación de 457,13 m<sup>2</sup> por planta.
- **Ocupaciones máximas bajo rasante:**.....Su perímetro no podrá exceder de la superficie de la parcela edificable ( 1.097,56 m<sup>2</sup> ), pudiéndose construir un máximo de cuatro plantas, incluida la de semisótano cuya cota de referencia en el conjunto del bloque, será la de la rasante de la planta baja, suelo, en el Camino de Ronda. Su uso será exclusivo de garaje o aparcamientos de vehículos.
- **Altura y número de plantas:**..... Al objeto de igualar alturas con los edificios colindantes, se establecen seis plantas, con una altura máxima de 2.110 cm.
- **Edificabilidad pormenorizada:** ..... 2,50 m<sup>2</sup> t/ m<sup>2</sup> parcela edificable de 1.097,56 m<sup>2</sup> de superficie.
- **Construcciones permitidas por encima de la altura:**... Artículo 7.13.9 con referencia al 7.3.17.
- **Patios:**..... Artículo 7.13.11.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento en sesión de fecha

23 JUN. 2004

Granada  
El Secretario General P.D.

*[Handwritten signature]*

21 DIC. 2004

## II. CUMPLIMIENTO CON LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS



Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

*[Handwritten signature]*

### 2.1. Cumplimiento con el art. 15 de la L.O.U.A. , 7/02.

De acuerdo con su apartado 1, ordena volúmenes y establece alineaciones y rasantes.

De acuerdo con su apartado 2:

- Se mantiene el uso de residencial plurifamiliar.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico correspondiente, ya que lo mantiene según normativa..
- No suprime ni reduce suelo dotacional público, puesto que lo aumenta ( el espacio libre pasa de 2.074 m<sup>2</sup> a 2.624,13 m<sup>2</sup> , mientras que el viario pasa de 1.402 m<sup>2</sup> a 877,81 m<sup>2</sup>.. Pasando globalmente de 3.476,00 m<sup>2</sup> a 3.501,94 m<sup>2</sup>) .
- No ocasionando perjuicio ni alteración de las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

### 2.2 Cumplimiento art. 31 L.O.U.A. 7/02

La tramitación administrativa del Estudio de Detalle se ajustará a lo estipulado en dicho artículo.

### 2.3. Cumplimiento art. 65. Reglamento de Planeamiento

Este Estudio de Detalle no supone en ningún caso aumento de volumen edificatorio, ni de ocupación del suelo ni de las alturas máximas previstas en las ordenanzas del suelo que le son de aplicación.

### 2.4. Cumplimiento art. 66 . Reglamento de Planeamiento.

El presente trabajo contiene memoria justificativa, estudios comparativos y documentos gráficos a escala adecuada de acuerdo con las determinaciones establecidas para los Estudio de Detalle.

*[Faint stamp]*

21 DIC. 2004

Granada  
El Secretario General PD,

*[Handwritten signature]*

21 DIC. 2004

Granada  
SECRETARIO GENERAL  
P.D.

*[Handwritten signature]*

### III. CUMPLIMIENTO CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

#### 3.1. Condiciones particulares de la edificación. Ordenaciones detalladas.

Con el objeto de mantener los aprovechamientos urbanísticos prefijados, se regulan las ocupaciones en planta y el número de alturas, manteniéndose el resto de las ordenanzas edificatorias contempladas y que son la correspondientes al uso pormenorizado de RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ( Bloque Abierto ).

#### 3.2. Usos.

Se mantiene el uso pormenorizado y todos los compatibles según el planeamiento general.

#### 3.3. Ordenación urbanística.

Se adecua a la establecido en el planeamiento general en referencia a la ficha de condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución U.E. 6.02.

21 DIC. 2004  
Granada  
El Secretario General P.D.  
*[Handwritten initials EG]*

#### IV. CUMPLIMIENTO CON SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

Toda la urbanización de la unidad así como la inmediata descrita en este Estudio de Detalle, deberá cumplir con las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, de acuerdo con el Decreto 72/92 de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía. A tal efecto, en el proyecto de urbanización a redactar y tramitar se tendrá en cuenta tal circunstancia para garantizar su ejecución.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. <sup>cm</sup>  
Pleno en sesión de fecha <sup>cm</sup>  
**21 DIC. 2004**

Granada  
**EL SECRETARIO GENERAL**  
P.D.

Granada, 25 de abril de 2.004

Firmado: Luis Gustavo García Camacho

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada

**23 JUN. 2004**

Granada  
**El Secretario General P.D.**

V. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. en  
Pleno en sesión de fecha *21 Dic 2004*

21 DIC. 2004

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

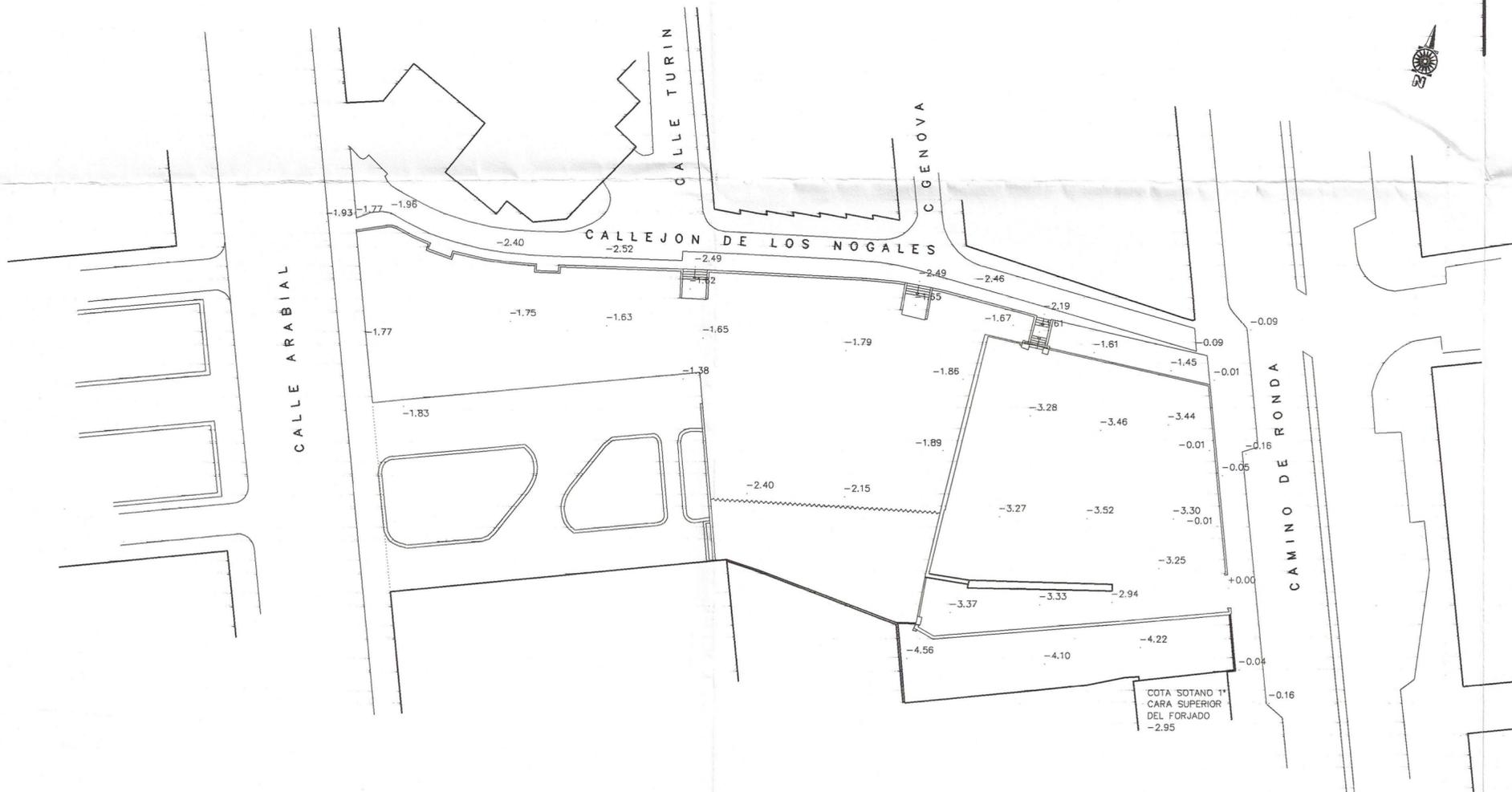
*M. Ruiz*

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

23 JUN. 2004

Granada  
El Secretario General P.D.

*EG*



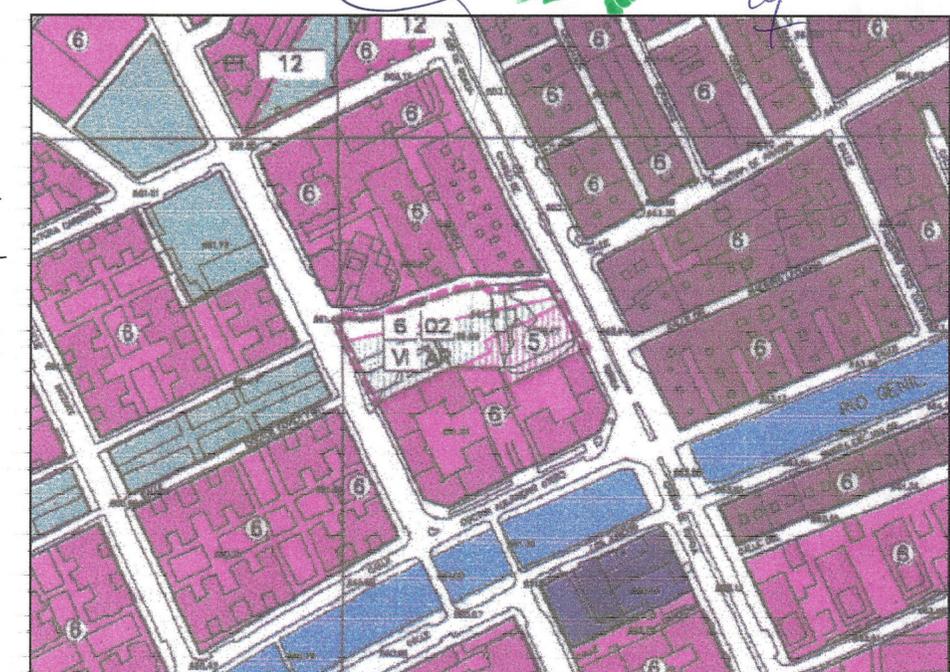
TOPOGRÁFICO ESCALA 1/500

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. *con calceos*  
 Pleno en sesión de fecha  
**21 DIC. 2004**

Granada  
**EL SECRETARIO GENERAL P.D.**

*All. Suñer*

Aprobado INICIALMENTE por  
 el Excmo. Sr. Alcalde en fecha  
**23 JUN. 2004**  
 Granada  
 El Secretario General P.D.

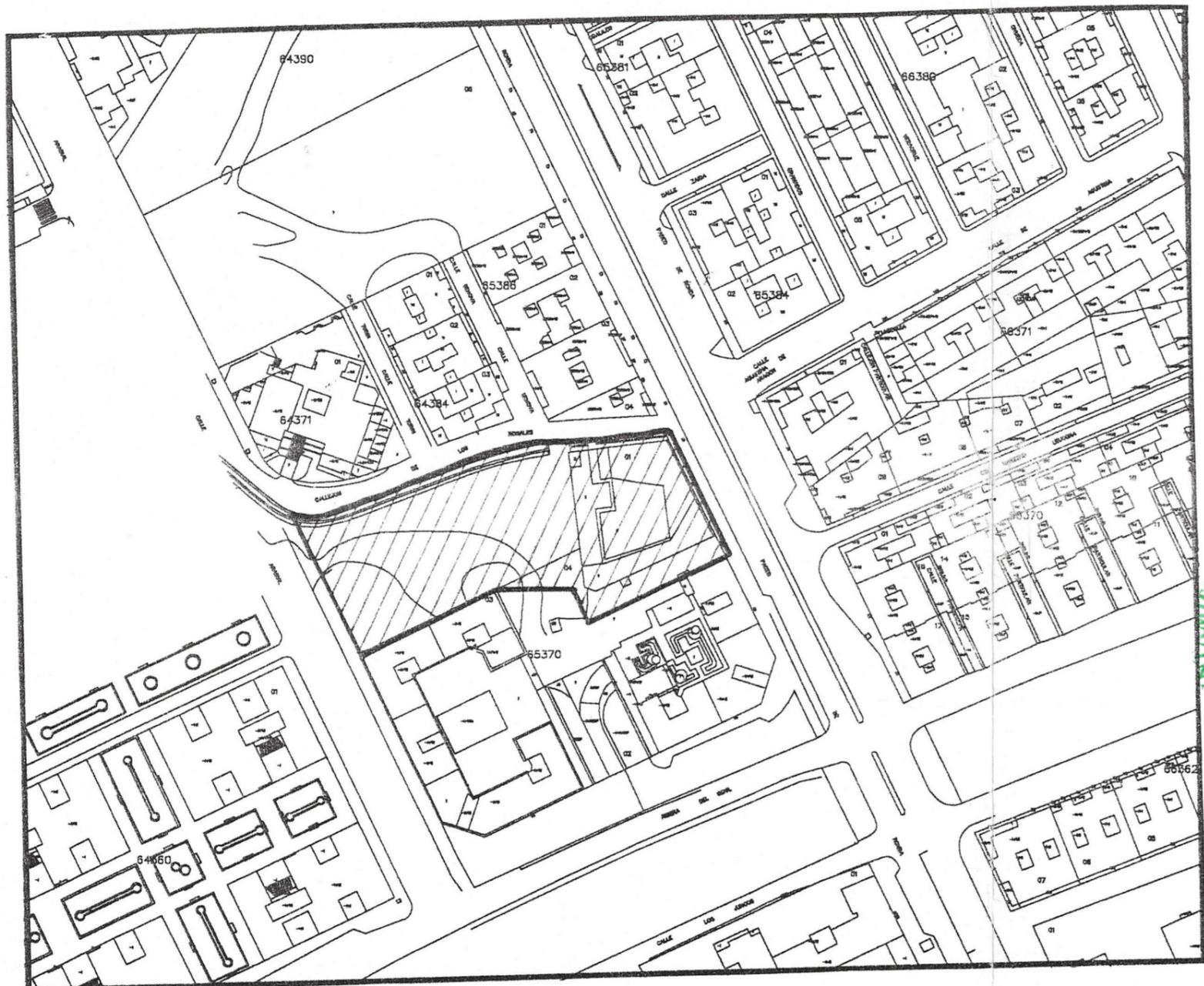


UBICACION SEGUN P.G.O.U. ESCALA 1/2500

**ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN LA U.E. 6.02 "LOPEZ FONT" DE SUELO URBANO .-GRANADA.-.**

TOPOGRAFICO Y UBICACION SEGUN P.G.O.U. \_\_\_\_\_ ESCALA: 1/500 655/03-02 MAYO 2.004  
 1/2500

LUIS GUSTAVO GARCIA CAMACHO.-ARQUITECTO D. NICOLAS OSUNA GARCIA Y PROY. GENESIS.-PROMOTOR



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. *con*  
 Pleno en sesión de fecha *contenidos*  
**21 DIC. 2004**  
 Gran.  
**SECRETARIO GENERAL P.D.**  
*All Sual*

Aprobado INICIALMENTE por  
 el Excmo. Sr. Alcalde en fecha  
**23 JUN. 2004**  
 Granada  
 El Secretario General P.D.  
*EJ*

**ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN LA U.E. 6.02 "LOPEZ FONT" DE SUELO URBANO .-GRANADA-. .**

CATASTRAL \_\_\_\_\_ ESCALA: 1/1500 655/03-02 MAYO 2.004

LUIS GUSTAVO GARCIA CAMACHO.-ARQUITECTO D. NICOLAS OSUNA GARCIA Y PROY. GENESIS.-PROMOTOR



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha *21 DIC. 2004*  
Granada  
SECRETARIO GENERAL  
R.B.  
*El. Maestre*

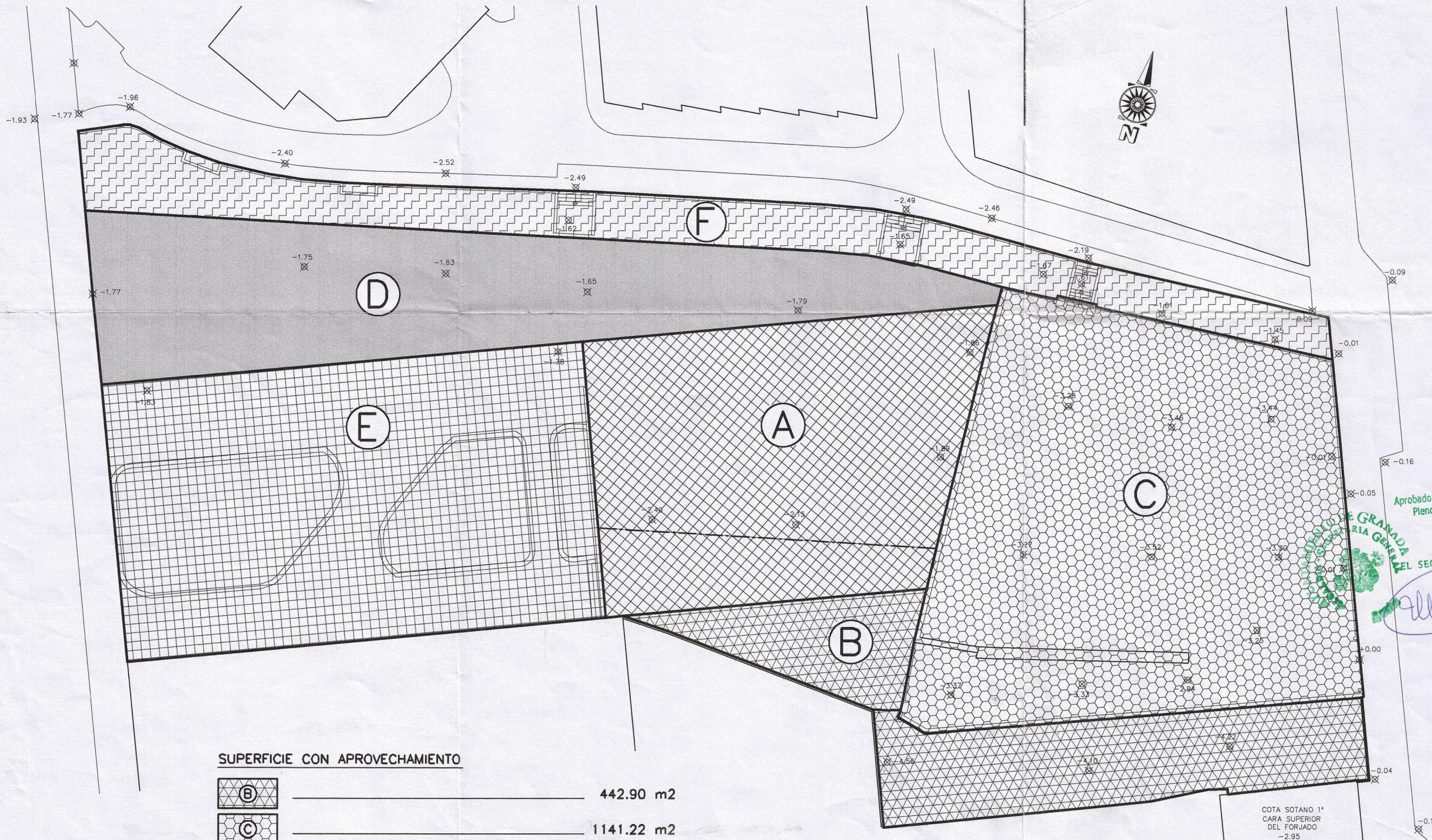
Aprobado RECIENTEMENTE por  
el Excmo. Sr. Alcalde en fecha  
**23 JUN. 2004**  
Granada  
El Secretario General R.B.  
*EG*

----- AMBITO DE LA UNIDAD U.E. 6.02 ----- 4409.75 m2

**ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN LA U.E. 6.02 "LOPEZ FONT" DE SUELO URBANO .-GRANADA.-.**

DELIMITACION DE LA UNIDAD EN SUELO URBANO ----- ESCALA: 1/250 655/03-02 MAYO 2.004

LUIS GUSTAVO GARCIA CAMACHO.-ARQUITECTO D. NICOLAS OSUNA GARCIA Y PROY. GENESIS.-PROMOTOR



**SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO**

	_____	<b>442.90 m2</b>
	_____	<b>1141.22 m2</b>
	_____	<b>697.99 m2</b>
<b>SUP. TOTAL CON APROVECHAMIENTO</b>		<b>2282.11 m2</b>

**SUPERFICIE SIN APROVECHAMIENTO**

	_____	<b>731.75 m2</b>
	_____	<b>959.87 m2</b>
	_____	<b>436.02 m2</b>
<b>SUP. TOTAL SIN APROVECHAMIENTO</b>		<b>2127.64 m2</b>
<b>SUP. BRUTA TOTAL</b>		<b>4409.75 m2</b>

COTA SOTANO 1°  
CARA SUPERIOR  
DEL FORJADO  
-2.95

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.  
Pleno en sesión de fecha  
**21 DIC. 2004**  
Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.  
*con condiciones*  
*Ill. Suarez*

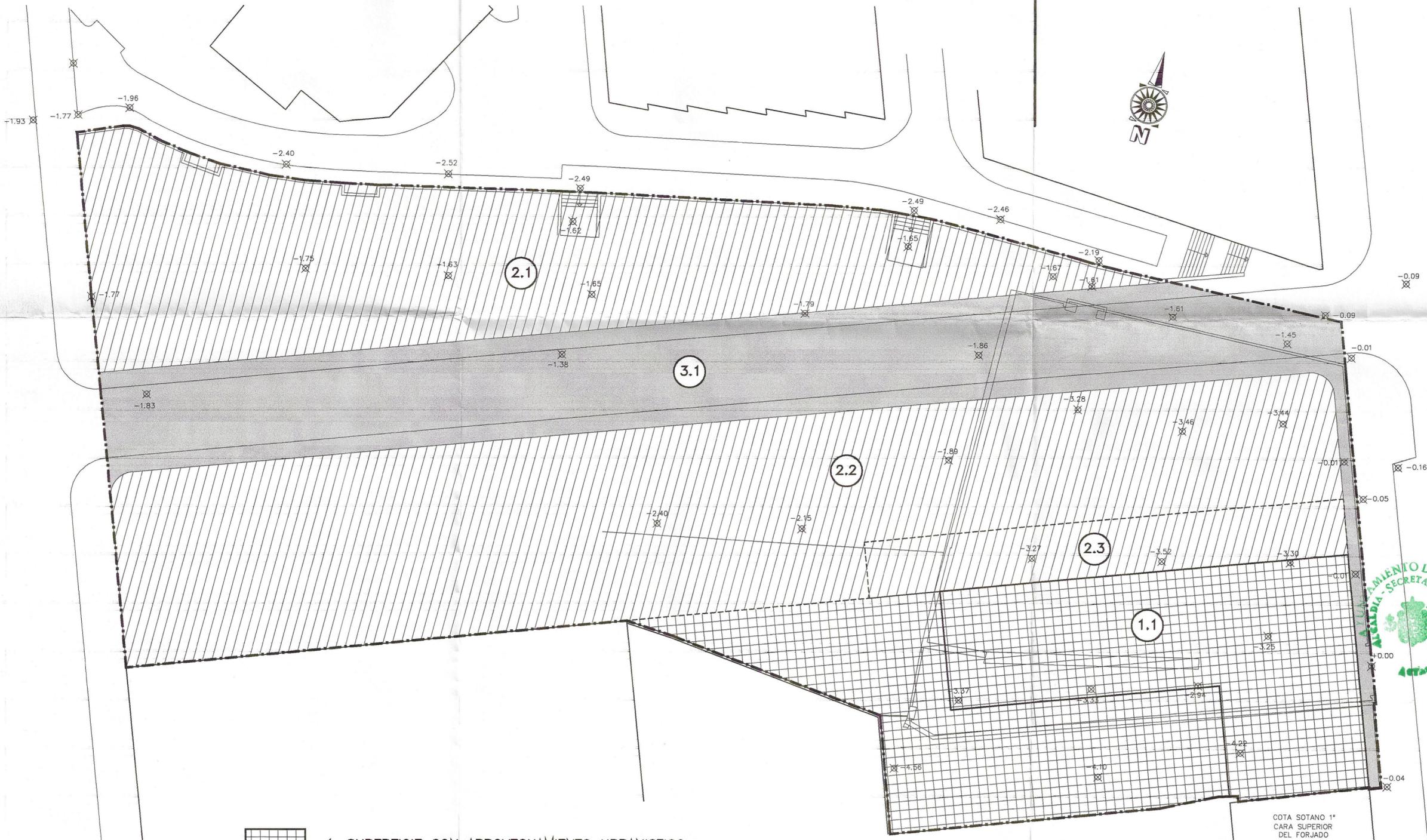
COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA  
**24 ENE. 2005**  
**VISADO**  
ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS  
El visado del presente documento se  
acompaña de informe fechado el día  
de la última pag. de la memoria.

**ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN LA U.E. 6.02 "LOPEZ FONT" DE SUELO URBANO .-GRANADA.-.**

DELIMITACION SUPERFICIAL DE SUELOS INCLUIDOS \_\_\_\_\_ ESCALA: 1/250 655/03-02 NOVIEMBRE 2.004

LUIS GUSTAVO GARCIA CAMACHO.-ARQUITECTO PROYECTO GENESIS.-PROMOTOR





-  **1. SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO URBANISTICO:**  
1.1- 1097.56 m2 (INCLUIDO 2.3)
-  **2. ESPACIOS LIBRES:**  
2.1- 972.73 m2 (USO PUBLICO Y PROPIEDAD PUBLICA)  
2.2- 1461.65 m2 (USO PUBLICO Y PROPIEDAD PUBLICA)  
2.3- 189.75 m2 (USO PUBLICO Y PROPIEDAD PRIVADA)
-  **3. VIARIO DE NUEVA CREACION:**  
3.1- 877.81 m2

TOTAL SUPERFICIE DE LA UNIDAD...4409.75 m2

-  \* LIMITE DE LA EDIFICACION SOBRE RASANTE (457m2 DE SUELO Y 6 PLANTAS)
-  \* LIMITE DE LA EDIFICACION SUBTERRANEA (1097.56m2)



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha  
**21 DIC. 2004**  
Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

*Al. Maier*

Aprobado INICIALMENTE por  
el Excmo. Sr. Alcalde en fecha  
**23 JUN. 2004**  
Granada  
El Secretario General P.D.

**ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN LA U.E. 6.02 "LOPEZ FONT" DE SUELO URBANO.-GRANADA.-**

PROPUESTA URBANISTICA \_\_\_\_\_ ESCALA: 1/250 655/03-02 MAYO 2.004

LUIS GUSTAVO GARCIA CAMACHO.-ARQUITECTO D. NICOLAS OSUNA GARCIA Y PROY. GENESIS.-PROMOTOR







PERFIL 1

CALLA ARABIAL

A

102.88  
PENDIENTE DEL 1.74%

CAMINODE RONDA

A'

PERFIL 2

CALLEJO DE LOS NOGALES

B

EDIFICACION EXISTENTE

B'

PERFIL 3

CALLEJO DE LOS NOGALES

C

EDIFICACION EXISTENTE

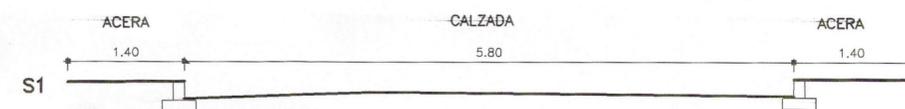
C'

PERFIL 4

D'

CAMINODE RONDA

D



Aprobado por el Excmo. Ayunmta. *con*  
Pleno en sesión de fecha *contados*  
**21 DIC. 2004**  
Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.  
*El. Garcia*

Aprobado INICIALMENTE por  
el Excmo. Sr. Alcalde en fecha  
**23 JUN. 2004**  
Granada  
El Secretario General P.D.  
*EG*

(\*) SS: ALTURA VARIABLE CON RASANTE IGUAL A LA DEL BAJO EN CAMINO DE RONDA

ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES Y RASANTES Y ORDENACION DE VOLUMENES EN LA U.E. 6.02 "LOPEZ FONT" DE SUELO URBANO .-GRANADA-.  
PERFILES Y SECCION S1 \_\_\_\_\_ ESCALA: 655/03-02 FEBRERO 2.002

LUIS GUSTAVO GARCIA CAMACHO.-ARQUITECTO

PROYECTO GENESIS S.L.-PROMOTOR