



ESTUDIO DE DETALLE

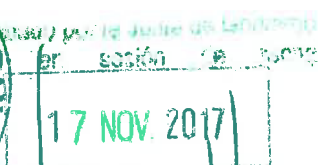
PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y FIJACIÓN DE
ALINEACIONES

SITUACIÓN

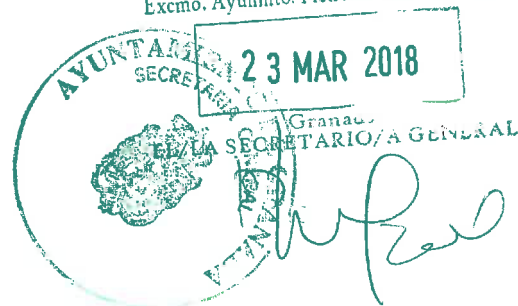
C/CARLOS ARRUZA N°13. C.P. 18014-GRANADA

PROMOTOR: JUAN BALLESTEROS E HIJOS, S.L.

Elaboración → 16/06/2017



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





SITUACIÓN
C/CARLOS ARRUZA, Nº13. C.P.18014. GRANADA
PROMOTOR
JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

Dispone el apartado 3 del artículo 11 de la Ley del Suelo que,

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Por su parte, el artículo 19.3 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, dispone que,

"3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6. 1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27".

Por lo tanto, y en cumplimiento de lo anterior, se redacta a continuación el siguiente resumen ejecutivo.



RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento y desarrollar pormenorizadamente las determinaciones urbanísticas programadas en el planeamiento general del municipio de Granada, en su figura de "Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la L.O.U.A." (aprobación definitiva el 27/02/2009), concretándose en el estudio y ordenación volumétrica de futura edificación a ejecutar en solar sito en c/Carlos Arruza nº13, C.P. 18014, municipio de Granada, provincia de Granada, así como en la fijación de su alineación exterior y retranqueo respecto a ésta (línea de edificación).

Se trata pues, sobre la viabilidad de la implantación de la propuesta planteada, conforme a lo establecido en las condiciones particulares de la calificación "Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales" dispuestas en los artículos del 7.10.1 al 7.10.13 del anteriormente citado instrumento de planeamiento general.

En razón de la morfología del trazado de las alineaciones de las edificaciones existentes en toda la manzana y entorno (retranqueadas a fachada o no, sin un criterio único), la oportunidad de esta actuación supondrá, como se verá más adelante, el favorecimiento del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

En los términos estipulados en el punto 2 del presente documento, la propuesta pretende materializar un volumen edificado alineado al linde de la parcela colindante con fachada a c/Polo y Caña, también alineado en la c/Carlos Arruza y calle peatonal atendiendo al edificio existente sobre dicha parcela, y retranqueado respecto de la alineación exterior a c/Álvarez Pelayo una distancia igual 4,65 m en su vértice sur y 7,90m respecto al vértice norte.

Se plantea una planta bajo rasante con tipología de semisótano alineada a la citada c/Álvarez Pelayo, a excepción de la parte de suelo ocupada por el acceso a la parcela y rampa de bajada a dicha planta.

CUADRO RESUMEN COMPARATIVO

PARÁMETROS	SITUACION EXSITENTE	PROPUESTA DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE DE SOLAR NETO	409,47 m2s	377,40 m2s
SUPERFICIE CESIÓN A VIAL C/CARLOS ARRUZA	0	32,07 m2s
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	457,23 m2t	679,32 m2t
superficie construida planta baja	316,29 m2t	226,44 m2t
superficie construida planta primera	140,94 m2t	226,44 m2t
superficie construida planta segunda	0	226,44 m2t
EDIFICABILIDAD EXISTENTE	1,11 m2t/m2s	1,80 m2t/m2s
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN POR PLANTA		
ocupación Pb	77,24%	60,00%
ocupación P1	34,42%	60,00%
ocupación P2	0,00%	60,00%

RESPECTO A LAS CONDICIONES DEL VOLUMEN EDIFICADO

TECHO MÁXIMO SOBRE RASANTE	679,32 m2t
EDIFICABILIDAD	1,80 m2t/m2s (s/solar neto)

INDICE

1.-MEMORIA DESCRIPTIVA E INFORMATIVA.....	5
1.1.-OBJETO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	5
1.2.-PROMOTOR. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	5
1.3.-UBICACIÓN	5
1.4.-ANTECEDENTES. DESCRIPCIÓN FÍSICA SOLAR E INMUEBLE EXISTENTE	6
1.5.-INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.....	8
1.6.-LEGISLACIÓN. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y EDIFICATORIAS DE APLICACIÓN.....	9
2.-CRITERIOS Y OBJETIVOS.....	11
3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA: PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN.....	13
3.1.-PROPUESTA	13
3.2.-CONDICIONES DE OCUPACIÓN:.....	13
4.-CUMPLIMIENTOS LEGALMENTE ESTABLECIDOS:	15
4.1.-CUMPLIMIENTO CON L.O.U.A. Y REGLAMENTOS:.....	15
4.1.1.-Artículo 15, LOUA:.....	15
4.1.2.-Artículos 32 LOUA y 140 RP:	15
4.1.3.-Art. 65 RP:.....	15
4.1.4.-Art. 66 RP:.....	15
4.1.5.-Cumplimiento con el vigente PGOU-AP:.....	15
4.1.6.-Cumplimiento con las Normas sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas:.....	15
5.-DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN ORIENTATIVA EN BASE A LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS	16

SITUACIÓN
C/ CARLOS ARRUZA, N.º 13. C.P. 18014. GRANADA
PROMOTOR
JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

1.-MEMORIA DESCRIPTIVA E INFORMATIVA

1.1.-OBJETO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El presente documento tiene por objeto dar cumplimiento y desarrollar pormenorizadamente las determinaciones urbanísticas programadas en el planeamiento general del municipio de Granada, en su figura de "Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la L.O.U.A." (aprobación definitiva el 27/02/2009), concretándose en el estudio y ordenación volumétrica de futura edificación a ejecutar en solar sito en c/Carlos Arruza nº13, C.P. 18014, así como en la fijación de su alineación exterior y retranqueo respecto a ésta (línea de edificación).

Se trata pues, sobre la viabilidad de la implantación de la propuesta planteada, conforme a lo establecido en las condiciones particulares de la calificación "Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales" dispuestas en los artículos del 7.10.1 al 7.10.13 del anteriormente citado instrumento de planeamiento general.

La conveniencia se deriva de la necesidad de concreción del retranqueo a establecer en cada uno de los frentes de manzana, ordenando coherentemente el volumen edificado en base a los condicionantes marcados por las fincas colindantes, así como proporcionando una mayor armonía en el conjunto.

En razón de la morfología del trazado de las alineaciones de las edificaciones existentes en toda la manzana y entorno (retranqueadas a fachada o no, sin un criterio único), la oportunidad de esta actuación supondrá, como se verá más adelante, el favorecimiento del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

1.2.-PROMOTOR. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Actúa como promotor la mercantil JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L., con C.I.F. B-18.208.397 y domicilio social en Carretera de Córdoba s/n, km 435, municipio de Atarfe, provincia de Granada, ostentando ésta el 100% de la propiedad del inmueble que a continuación se sitúa y describe.

1.3.-UBICACIÓN

c/Carlos Arruza nº13. C.P. 18014. Granada.



managing IDEAS



SITUACIÓN
C/CARLOS ARRUZA, N°13. C.P.18014. GRANADA
PROMOTOR
JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-cao.com Tlf. 958 291 124

1.4.-ANTECEDENTES. DESCRIPCIÓN FÍSICA SOLAR E INMUEBLE EXISTENTE

1.4.1.-El Plan General de Ordenación Urbana de Granada otorga al solar en donde se pretende llevar a cabo la intervención, la calificación de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.



Imagen 01.-Calificación del suelo
Fuente: PGOU GRANADA

1.4.2.-Dicho solar posee una superficie de 409,47m²s, y, sobre éste, existe edificación con dos cuerpos de alzado y una ocupación en planta baja igual a 316,29m²t, y en planta primera igual a 140,94 m²t. La superficie de suelo no ocupada por la edificación es igual a 93,18 m²s.



Imagen 02.-Imagen de la edificación existente a C/Carlos
Fuente: Elaboración Propia

Arruza



Imagen 02.-Imagen de la edificación existente a C/Álvarez Pelayo
Fuente: Elaboración Propia



Imagen 03.-Imagen de la edificación existente a C/Peatonal
Fuente: Elaboración Propia

1.4.3.-Según la ordenación contemplada en el instrumento de planeamiento general, la parcela urbanística susceptible de poseer uso es la que sigue a continuación:



Imagen 04.-Imagen del parcelario existente y parcelas urbanísticas según PGOU
Fuente: Elaboración Propia

En este sentido, la parcela objeto aparentemente invade el vial público, pero tras analizar de forma minuciosa la ordenación detallada en la planimetría de calificación del Plan General, se observa que la parcela colindante, con fachada principal a la c/Polo y Caña, posee la misma alineación que la actualmente existente marcada por la edificación de la parcela objeto en la c/Carlos Arruza, disponiendo la primera retranqueo respecto a ésta. En ambos casos, y para en toda su superficie, el instrumento de planeamiento les otorga uso.

1.4.4.-En el entorno de la parcela objeto, no existe criterio único en relación con las alineaciones. Encontramos una casuística variada tanto en la parcela colindante (junto con la cual conforma manzana), como en las parcelas aledañas pertenecientes a otras unidades morfológicas superiores.

1.4.5.-El suelo objeto de intervención se encuentra inmerso en una trama urbana predominantemente residencial con tipología unifamiliar adosada y plurifamiliar en bloque, algunos de ellos en situación de fuera de ordenación.

1.5.-INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

RED VIARIA

En razón a la clasificación del suelo como URBANO CONSOLIDADO, la red viaria es la actualmente existente.

ABASTECIMIENTO

IDEM

SANEAMIENTO Y PLUVIALES

IDEM

RED ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

IDEM

ALUMBRADO PÚBLICO

IDEM

SITUACIÓN
C/CARLOS ARRUZA, Nº13. C.P.18014, GRANADA
PROMOTOR
JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 122

1.6.-LEGISLACIÓN. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y EDIFICATORIAS DE APLICACIÓN.

MARCO NORMATIVO

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
RDL 7/2015, de 30 de octubre, por la que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
L 7/02, de 17 de diciembre, sobre Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA
L 13/05, sobre Medidas para la vivienda protegida y el suelo.
D 60/10, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad.
L 2/12, de 30 de enero, sobre modificación de la Ley 7/02, LOUA.
BOJA nº 49, de 12 de marzo de 2.012, de Presidencia: Corrección de errores de la Ley 2/12.
Decreto 293/2009 de 7 de Julio. Reglamento que regula las Normas de Accesibilidad en las infraestructuras, la edificación y el transporte en Andalucía
Norma Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación
Código Técnico de la Edificación
PGOU GRANADA (09/02/2001)- PGOU Adaptación parcial del PGOU GRANADA a la L.O.U.A. (27/02/2009)

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y EDIFICATORIAS

De acuerdo con el planeamiento general vigente, "Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Granada a la L.O.U.A.", este suelo objeto de actuación está clasificado como suelo urbano consolidado con la calificación de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales.

Art.-7.10.2 CONDICIONES DE PARCELACION	1.-Parcela mínima→120 m2 2.-Frente fachada→6m
Art.-7.10.3 ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO	1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU de Granada. 2.- En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle. 3.- En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, y en caso de modificación del mismo se tomará el de las fincas colindantes. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.
Art.-7.10.4 OCUPACIÓN DE PARCELA	1.-Para cualquier planta→60%
Art.-7.10.5 OCUPACIÓN BAJO RASANTE	1.-Nº de sótanos o semisótanos→ 1 planta 2.-Ocupación del sótano o semisótano→100% 3.-Altura semisótano→1,30m cara superior del forjado
Art.-7.10.6 ALTURA Y Nº DE PLANTAS	1.-Nº de plantas→3 plantas 2.-Altura Máxima→11.20 m
Art.-7.10.7 DIMENSIONES MÁXIMAS	1.-Frente de fachada o parcelación máximo→40m
Art.-7.10.8 CONSTR. POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA	1.-Ver artículo 7.3.17 2.-Superficie máxima 12m2t (ver art. 7.3.13) 3.-Altura máxima→3.30 m (entre C.S.F.)
Art.-7.10.9 EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1.-1.80 m2t/m2s
Art.-7.10.10 PATIOS	1.-Pacios de parcela→Se permite atendiendo al art. 7.3.23 2.-Patio de manzana→Se permite atendiendo al art. 7.3.23 3.-Pacios abiertos a fachada→Se permiten atendiendo al art. 7.3.23 actuando en un frente completo de manzana.
Art.-7.10.11 CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA	1.-Ver artículo

ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES

SITUACIÓN
C/CARLOS ARRUZA. N°13. C.P.18014. GRANADA
PROMOTOR
JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia n°5 esc/b Bajo 8
luisgustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

Art. 7.10.12 CONDICIONES DE INTERVENCIÓN SINGULAR
Art. 7.10.16 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO

1.-Ver artículo
1.-Usos compatibles: Institucional privado, Equipamiento comunitario universitario, Equipamiento comunitario docente, Equipamiento comunitario deportivo y Equipamiento comunitario SIPS.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

En relación a lo estipulado en puntos anteriores sobre la necesidad de tramitación de un Estudio de Detalle para la Ordenación Volumétrica, en razón del uso y tipología determinado por el planeamiento general, el objeto del presente documento es, de acuerdo con el art. 15 de la L.O.U.A., establecer en desarrollo de los objetivos definidos por el P.G.O.U.-Adaptación, la ordenación de volúmenes del conjunto a edificar en el solar objeto (art. 15.1.a), y de acuerdo con el art.15.2, el presente, en ningún caso podrá:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado antes comentado.
- b) Incrementar el aprovechamiento edificatorio.
- 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.

2.-CRITERIOS Y OBJETIVOS

Como se ha descrito en párrafos anteriores, la propuesta a ordenar voluméticamente atenderá a lo dispuesto en el artículo 7.10.3 "Alineación a vial o espacio público" del planeamiento general, justificándose y concretándose en lo siguiente:

NECESIDAD DE LA REDACCIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Dispone el punto primero del citado artículo que:

"1.-Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del documento del PGOU de Granada."

Para el caso que nos ocupa, el planeamiento general no marca la línea de edificación para nuestra parcela urbanística, obligándonos a acogernos a lo dispuesto en su punto segundo.

En concreto, el tenor literal de éste marca:

"2.-En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle."

De este modo se insta a la redacción del instrumento de planeamiento de desarrollo, en base a lo descrito en el punto tercero del mismo artículo:

"3.- En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, y en caso de modificación del mismo se tomará el de las fincas colindantes. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público."

En base de lo anterior, se plantean los siguientes **CRITERIOS DE ORDENACIÓN para el volumen sobre rasante:**

Primero.-ALINEACIÓN A c/CARLOS ARRUIZA

Se tomará la línea de edificación del inmueble colindante (c/Polo y Caña 2), retranqueando 1,84m respecto de la alineación marcada en la planimetría de ordenación y calificación del Plan General. Se genera una superficie de cesión destinada a vial público de 32,07m²s.

Segundo.-ALINEACIÓN A CALLE PEATONAL

En este caso la línea de edificación se dispondrá atendiendo a lo dispuesto en la planimetría de ordenación, coincidente con la existente para el inmueble sito en c/Polo y Caña nº2.

Tercero.-ALINEACIÓN A INMUEBLE A COLINDANTE

La línea de edificación se posicionará sobre la alineación el Plan General, adyacente a patio de luces existente al servicio colindante.

marcada por
del inmueble

managing IDEAS

SITUACIÓN

C/CARLOS ARRUZA, N°13. C.P.18014. GRANADA

PROMOTOR

JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.

ARQUITECTO

LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia n°5 esc/b Bajo B
luisgustavo@g-cao.com Tlf. 958 291 124

Cuarto. ALINEACIÓN A c/ÁLVAREZ PELAYO

En este caso, la línea de edificación se propone paralela a la alineación colindante con el manifiesto sito 3/ c/Polo y Caña n°2, y retranqueada de la lineación exterior marcada por el planeamiento en una distancia igual a 4,65m en su extremo menor y 7,90m en el mayor, para las plantas baja, primera y segunda.

Se plantea una planta bajo rasante con tipología de semisótano alineada a la citada c/Álvarez Pelayo, a excepción de la parte de suelo ocupada por el acceso a la parcela y rampa de bajada a dicha planta.

Con lo propuesto, conseguimos los siguientes **OBJETIVOS:**

- Favorecer la disposición del mayor espacio libre a vial o espacio público (punto 3 art. 7.10.3) en el frente de manzana a c/Álvarez Pelayo.
- Cualificación de la morfología edificatoria y sus volúmenes compositivos en la zona de actuación, ésta con ningún criterio único para la fijación de retranqueos.
- Cualificación de la morfología de la manzana en sí misma, pudiendo entenderla como una verdadera unidad al unificar criterios en lo relativo a alineaciones.
- Consecución de un volumen edificado unitario volcado hacia el espacio público y privativo de la parcela, resguardando luces y vistas hacia y desde su edificación colindante, ésta con uso plurifamiliar y 5 plantas de altura (en situación legal de fuera de ordenación), frente a las 3 propuestas para el caso que nos ocupa.

3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA: PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

3.1.-PROPUESTA

En los términos estipulados en el punto 2 anterior, la propuesta pretende materializar un volumen edificado alineado al linde de la parcela colindante con fachada a c/Polo y Caña, también alineado en la c/Carlos Arruza y calle peatonal atendiendo al edificio existente sobre dicha parcela, y retranqueado respecto de la alineación exterior a c/Álvarez Pelayo una distancia igual 4,65 m en su vértice sur y 7,90m respecto al vértice norte.

Se plantea una planta bajo rasante con tipología de semisótano alineada a la citada c/Álvarez Pelayo, a excepción de la parte de suelo ocupada por el acceso a la parcela y rampa de bajada a dicha planta.

3.2.-CONDICIONES DE OCUPACIÓN:

CUADRO RESUMEN COMPARATIVO

PARÁMETROS	SITUACION EXSISTENTE	PROPUESTA DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE DE SOLAR NETO	409,47 m2s	377,40 m2s
SUPERFICIE CESIÓN A VIAL C/CARLOS ARRUZA	0	32,07 m2s
SUPERICIE CONSTRUIDA TOTAL	457,23 m2t	679,32 m2t
superficie construida planta baja	316,29 m2t	226,44 m2t
superficie construida planta primera	140,94 m2t	226,44 m2t
superficie construida planta segunda	0	226,44 m2t
EDIFICABILIDAD EXISTENTE	1,11 m2t/m2s	1,80 m2t/m2s
SUPERFICIE CONSTRUIDA B/RASANTE	0	323,25 m2t
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN POR PLANTA s/RASANTE		
ocupación Pb	77,24%	60,00%
ocupación P1	34,42%	60,00%
ocupación P2	0,00%	60,00%

RESPECTO A LAS CONDICIONES DEL VOLUMEN EDIFICADO

TECHO MÁXIMO SOBRE RASANTE	679,32 m2t
EDIFICABILIDAD	1,80 m2t/m2s (s/solar neto)

SOBRE EL TECHO MÁXIMO PERMITIDO

Habida cuenta de lo mencionado en el punto 1.4 del presente estudio de detalle, este parámetro se ha calculado en base a las condiciones particulares de la calificación que el planeamiento general otorga al solar, ésta es, RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES (artículos del 7.10.1 al 7.10.13 P.G.O.U. Granada->ver punto 1.6), aplicadas sobre la parcela neta resultante una vez descontados los metros cuadrados de cesión a vial c/Carlos Arruza, es decir, 377,40 m2s.

Respecto al volumen edificado por encima de la altura máxima se estará a lo dispuesto en los artículos 7.3.13 y 7.3.17

SOBRE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Serán las descritas en los párrafos anteriores.

managing IDEAS



SITUACIÓN
C/CARLOS ARRUZA, Nº13. C.P.18014. GRANADA
PROMOTOR
JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luigustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

SOBRE ALTURAS MÁXIMAS

Se ejecutarán tres alturas sobre rasante más semisótano. Los diferentes niveles planteados se describen en la documentación gráfica.

Respecto al volumen edificado por encima de la altura máxima se estará a lo dispuesto en los artículos 7.3.13 y 7.3.17 y lo determinado en las condiciones edificatorias de la calificación.

SOBRE LA PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima será igual a 120 m²s (artículo 7.10.2 P.G.O.U. Granada).

Derivado de lo anterior, y dado que la parcela neta resultante de descontar a los 409,47m²s la superficie de suelo destinada a vial público (32,07 m²s) posee una superficie igual a 377,40m²s, el **número de unidades inmobiliarias máximo serán tres.**

SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La parcela en razón a la trama urbana existente, a la ubicación de centralidad en el casco urbano y a los servicios infraestructurales con los que cuenta, **se trata de un suelo con la condición de solar.**

SITUACIÓN
C/CARLOS ARRUZA, N°13, CP.18014, GRANADA
PROMOTOR
JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia, nº3, Residencial Bajo P
luisgustavo@g-caa.com

4.-CUMPLIMIENTOS LEGALMENTE ESTABLECIDOS:

4.1.-CUMPLIMIENTO CON L.O.U.A. Y REGLAMENTOS:

4.1.1.-Artículo 15, LOUA:

El presente Estudio de Detalle cumple con lo establecido en el citado art. 15, puesto que tiene por objeto ajustar las alineaciones/retranqueos de la edificación y la ordenación de sus volúmenes. Concretando así mismo los suelos destinados a viario local y dispuestos al uso público.

El presente documento mantiene las determinaciones del planeamiento general sin alterar el uso global y pormenorizado ni aumentar el techo edificatorio permitido.

No ocasionando tampoco perjuicio ni alteración de las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4.1.2.-Artículos 32 LOUA y 140 RP:

La tramitación administrativa-urbanística se deberá realizar de acuerdo con lo establecido en los artículos mencionados.

4.1.3.-Art. 65 RP:

El presente documento de propuesta además de establecer alineaciones y retranqueos de la edificación, ordena los volúmenes edificatorios resultantes de acuerdo con lo establecido en el planeamiento vigente, PGOU-AP para la tipología de vivienda unifamiliar en asociaciones lineales. Conforme a dicha tipología no se aumenta tampoco el volumen autorizado, ni el número de alturas, ni la ocupación del suelo.

Aunque no es objeto directo, concreta y delimita el suelo destinado a viario público.

4.1.4.-Art. 66 RP:

El presente documento contiene memoria descriptiva y justificativa, así como cuadros comparativos y la correspondiente documentación gráfica.

4.1.5.-Cumplimiento con el vigente PGOU-AP:

El presente documento cumple con lo establecido en la Ordenación Pormenorizada de dicho planeamiento general, puesto que:

- a) Ajusta el suelo, detallando el suelo lucrativo, solar, así como el destinado a viario, mediante el establecimiento de las alineaciones según lo grafado en la ordenación gráfica del planeamiento general.
- b) Detalla y aplica la calificación determinada, conforme a lo establecido en la en los artículos 7.10.1 al 7.10.13 de dicho PGOU-AP.

4.1.6.-Cumplimiento con las Normas sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas:

El proyecto técnico que se redacte al objeto del diseño arquitectónico de la edificación según el presente documento deberá cumplir con cuanta normativa legal le sea de aplicación en materia de supresión de barreras arquitectónicas.

SITUACIÓN
C/CARLOS ARRUZA, N°13. C.P.18014, GRANADA
PROMOTOR
JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.
ARQUITECTO
LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b Bajo B
luigustavo@g-caa.com Tlf. 958 291 124

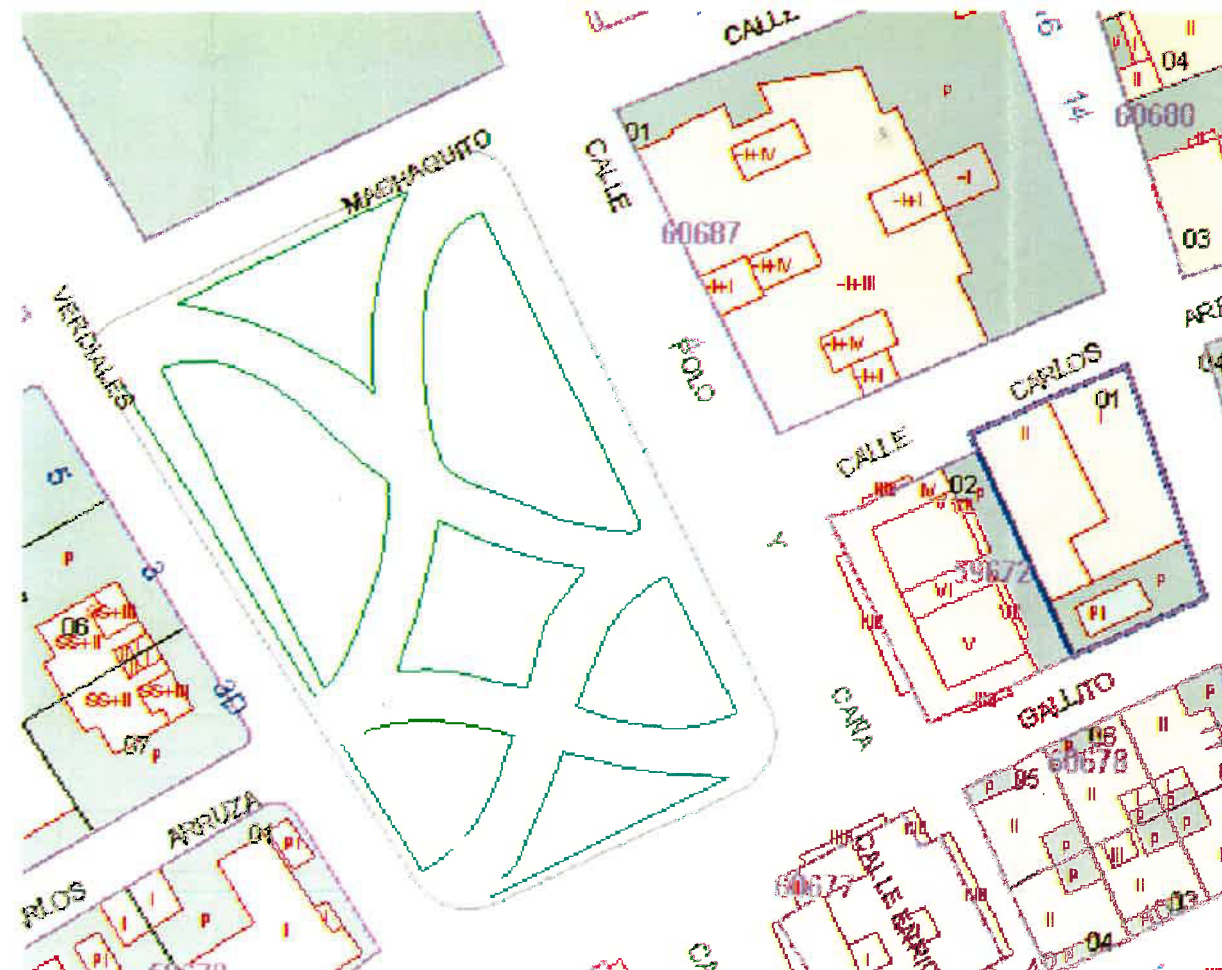
5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN ORIENTATIVA EN BASE A LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PROPUESTAS

A continuación se adjunta documentación gráfica anexa a la presente memoria, a fin de identificar la situación física y jurídica del suelo a ordenar, así como para mostrar la distribución funcional de los volúmenes resultantes.

Los parámetros que definan el volumen exterior edificado serán vinculantes para la propuesta que incorporé el posterior proyecto de edificación, el resto se tomarán como orientativos.

En Granada, a 10 de octubre de 2017

Luis Gustavo García-Camacho García



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

23 MAR 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO LOCAL
NOV. 2017
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

PROMOTOR
JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.

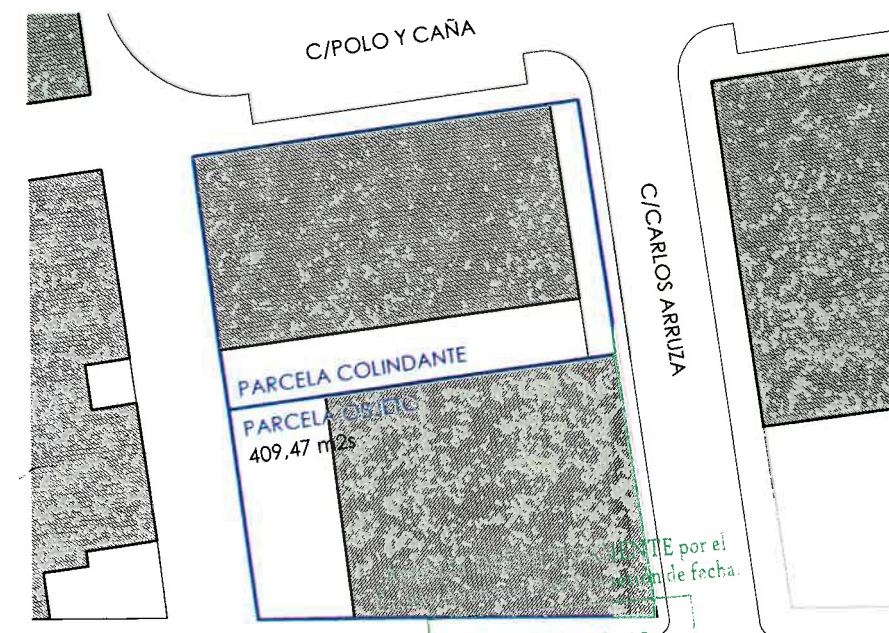
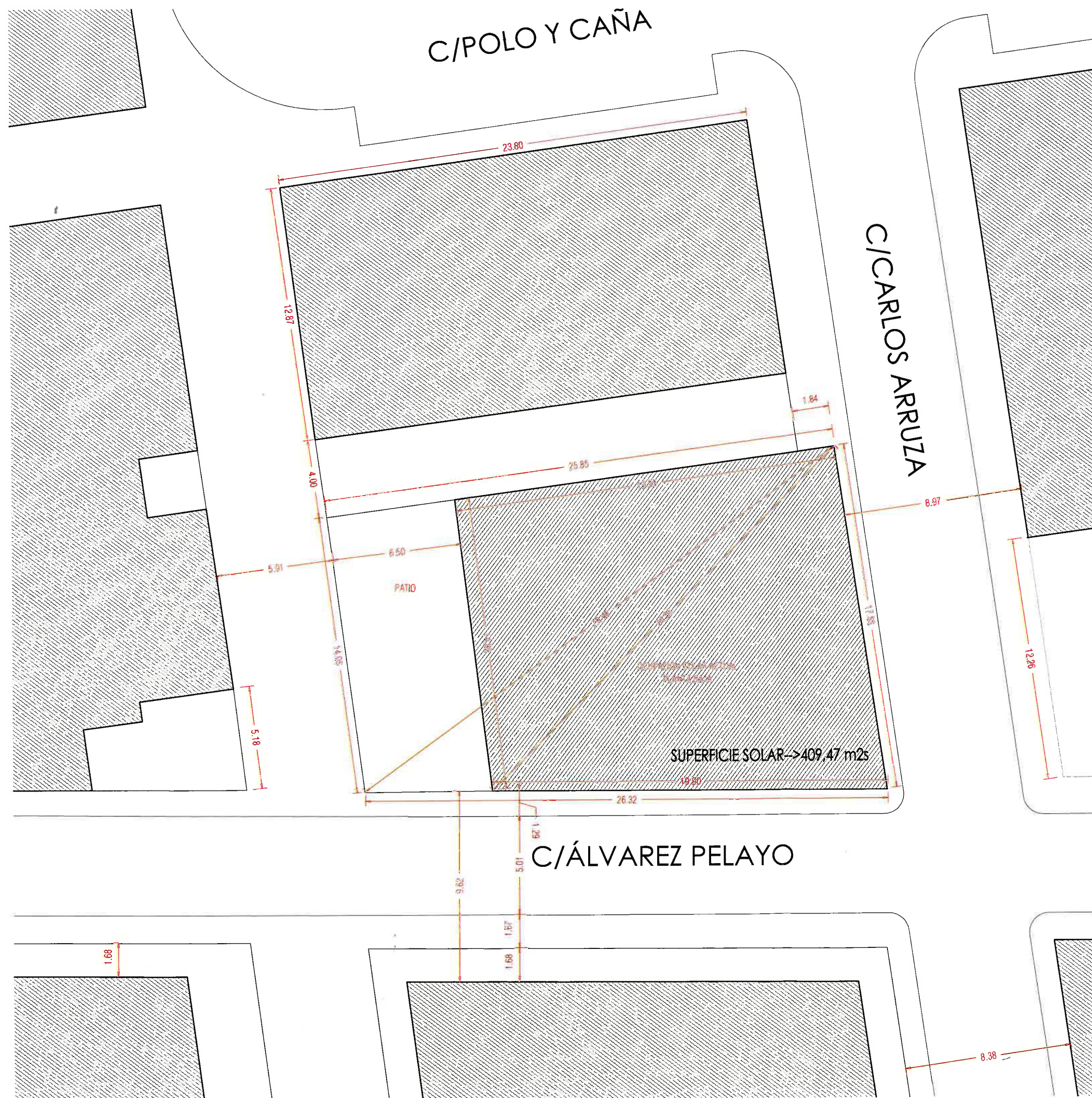
NOMBRE PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES
Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES

SITUACIÓN
C/CARLOS ARRUZA Nº13
C.P.18014. GRANADA

NOMBRE DEL PLANO
SITUACIÓN. SITUACIÓN URBANÍSTICA

EXPEDIENTE	1-267-16/17		
FECHA	JUNIO 2017		
FORMATO	A3		
ESCALA	sin escala		
CÓDIGO	ed	00	00
revisión	fecha	observaciones	

LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
arquitecto colegiado nº4.628-COAGRANADA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b bajo B
tlf.-958.291.124 mail.-luisgustavo@g-caa.com
www.g-caa.com



PARCELAS URBANÍSTICAS. escala 1/500

23 MAR 2018

SECRETARÍA GENERAL

17 NOV. 2017

SECRETARÍA GENERAL

PROMOTOR
JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.

NOMBRE PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES

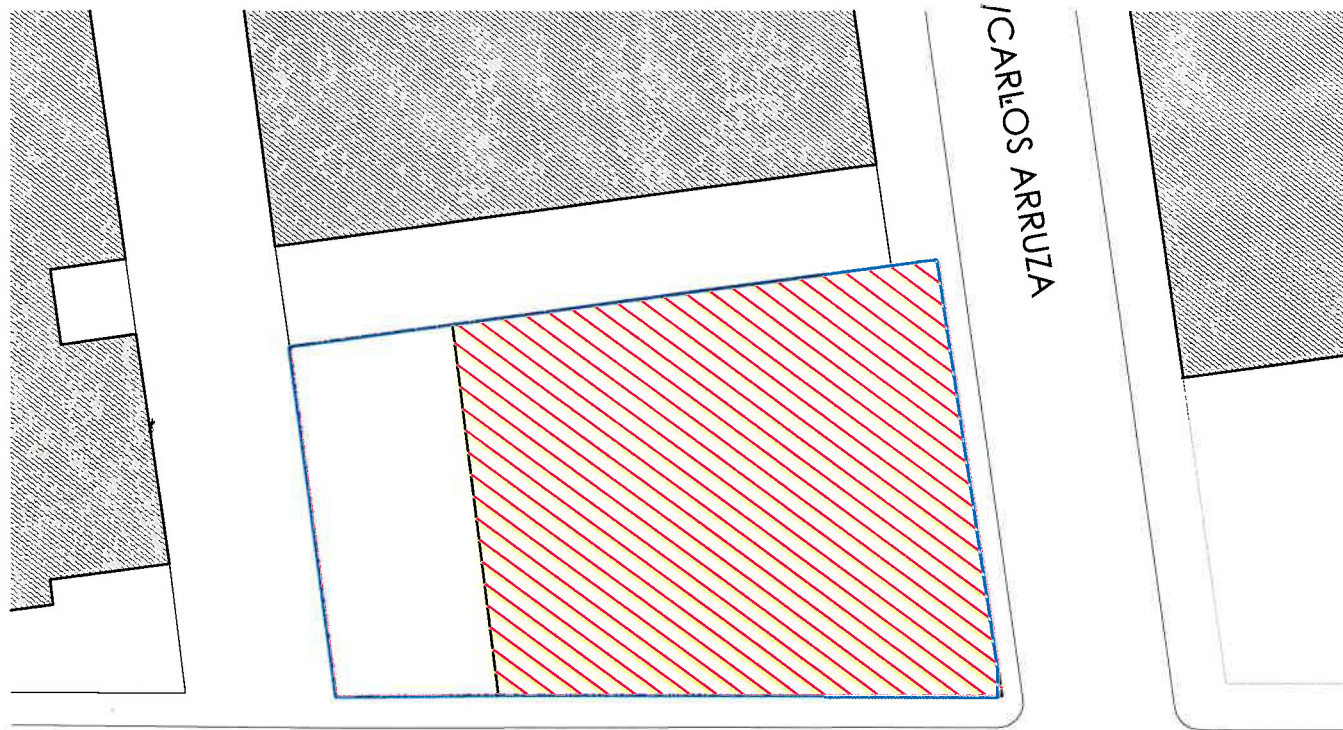
SITUACIÓN
C/CARLOS ARRUZA Nº13
C.P.18014. GRANADA

NOMBRE DEL PLANO
EMPLAZAMIENTO. PARCELA URBANÍSTICA

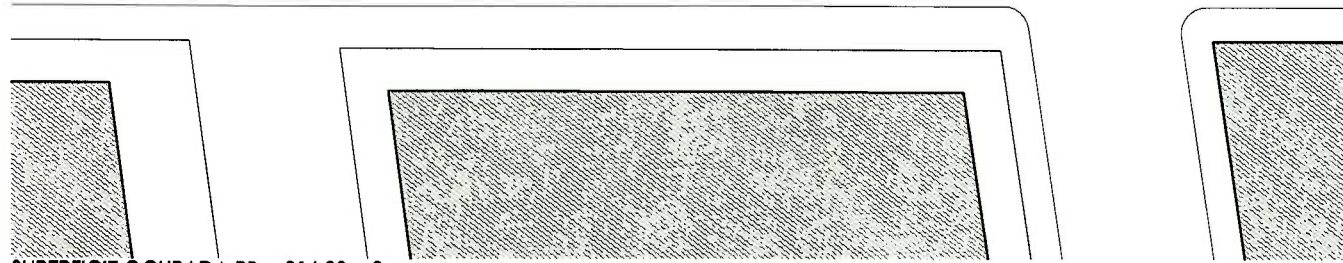
EXPEDIENTE	1.247-16/17
FECHA	JUNIO 2017
FORMATO	A3
ESCALA	1/200
CÓDIGO	ed 100 01
revisión	fecha
observaciones	

LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
arquitecto colegiado nº4.628-COAGRANADA

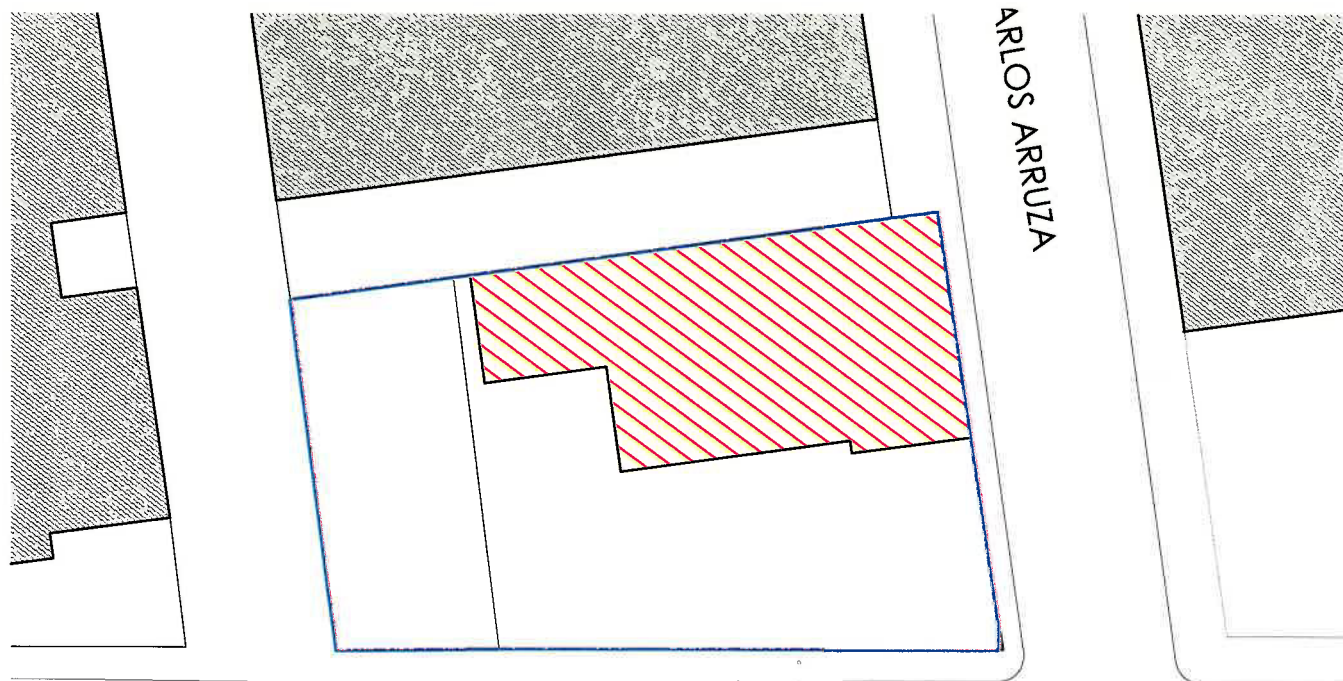
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b bajo B
tlf.-958.291.124 mail.-luisgustavo@g-caa.com
www.g-caa.com



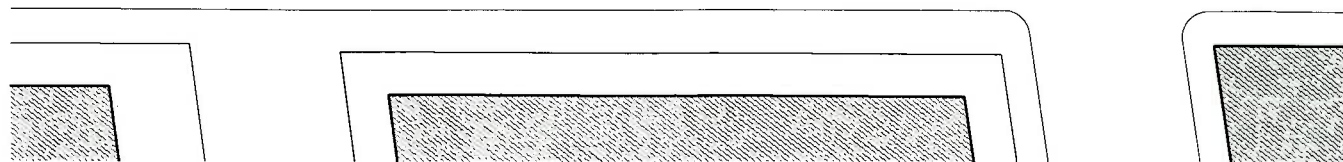
C/ÁLVAREZ PELAYO



SUPERFICIE OCUPADA PB->316,29 m2s



C/ÁLVAREZ PELAYO



SUPERFICIE OCUPADA P1->140,94 m2s

SUPERFICIE SOLAR->409,47 m2s
 SUPERFICIE CONSTRUIDA EXISTENTE->457,23 m2t
 PLANTA BAJA->316,29 m2t
 PLANTA PRIMERA->140,94 m2t

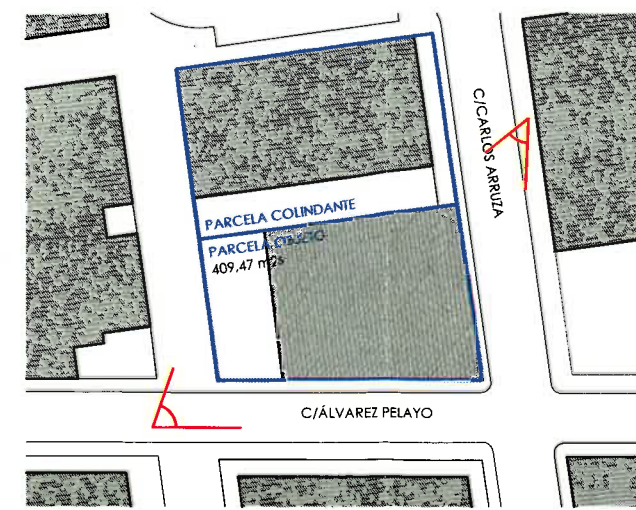


IMAGEN DESDE C/ÁLVAREZ PELAYO



IMAGEN DESDE C/CARLOS ARRUZA

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

23 MAR 2018

Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARÍA GENERAL
 17 NOV 2017

PROMOTOR
 JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.

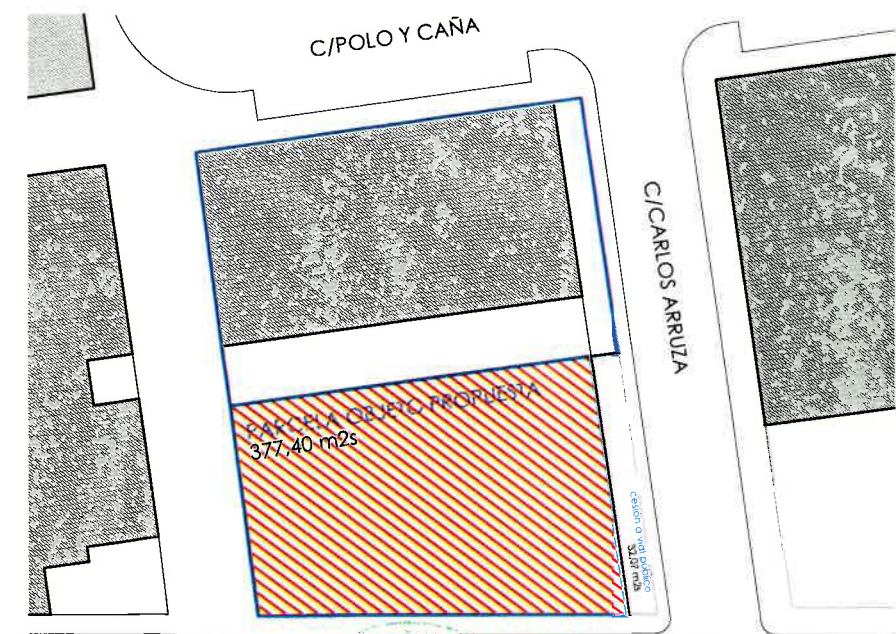
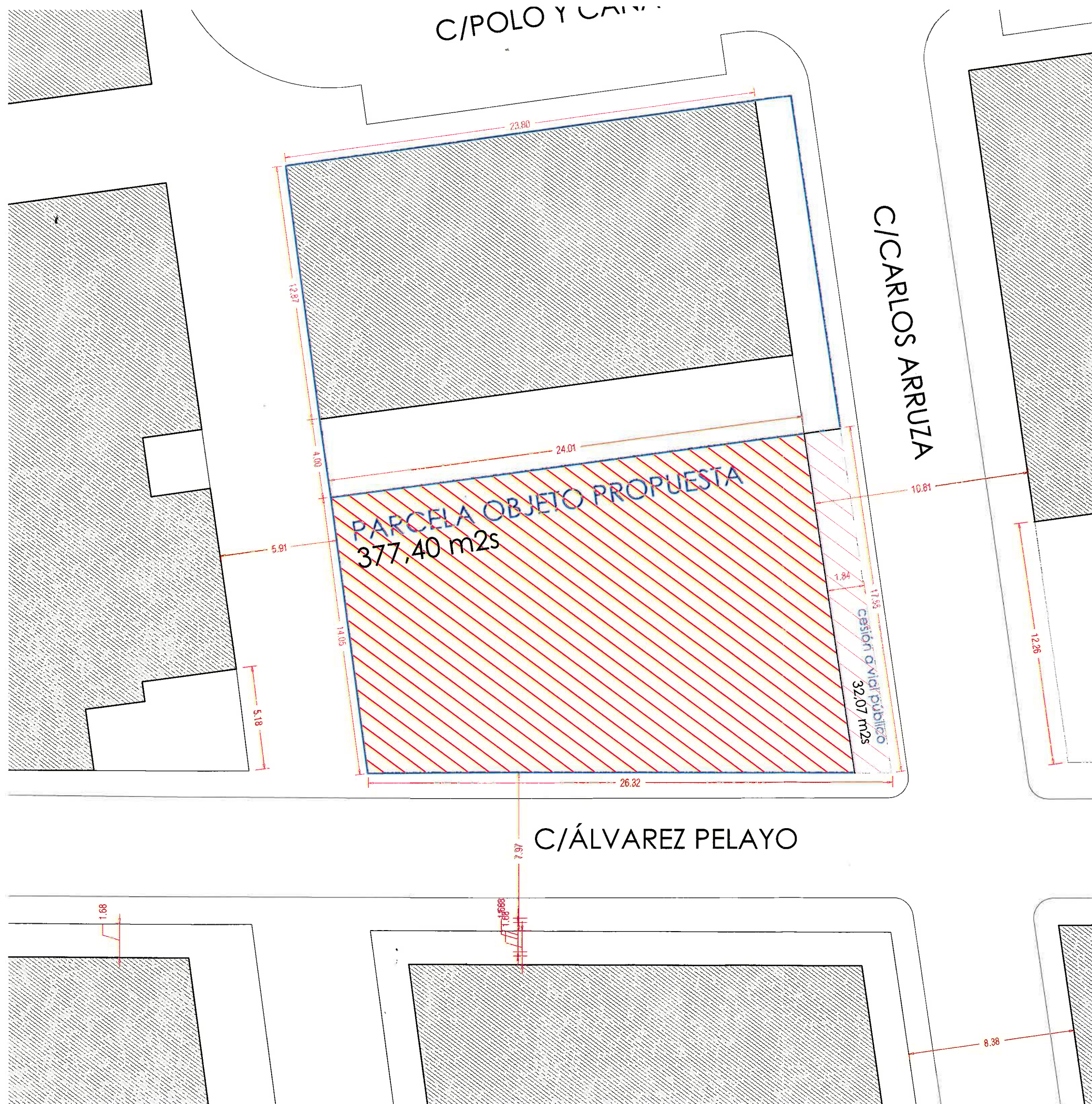
NOMBRE PROYECTO
 ESTUDIO DE DETALLE
 PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
 Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES

SITUACIÓN
 C/CARLOS ARRUZA Nº13
 C.P.18014. GRANADA

NOMBRE DEL PLANO
 EDIFICACIÓN EXISTENTE

EXPEDIENTE	1.267-16/17		
FECHA	JUNIO	2017	
FORMATO	A3		
ESCALA	1/300		
CÓDIGO	ed	00	02
revisión	fecha	observaciones	

LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
 arquitecto colegiado nº4.628-COAGRANADA
 c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b bajo B
 tlf.-958.291.124 mail.-luisgustavo@g-caa.com
 www.g-caa.com



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

23 MAR 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

SUPERFICIE BRUTA PARCELA OBJETO-->409,47 m²s
SUPERFICIE CESIÓN A VIAL C/CARLOS ARRUZA-->32,07 m²s
SUPERFICIE NETA PROPUESTA PARCELA OBJETO-->377,40 m²s



Aprobado por la Junta de Gobierno Local
local 00 00000 00 000

17 NOV. 2017

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

PROMOTOR
JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.

NOMBRE PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE
PARA LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES

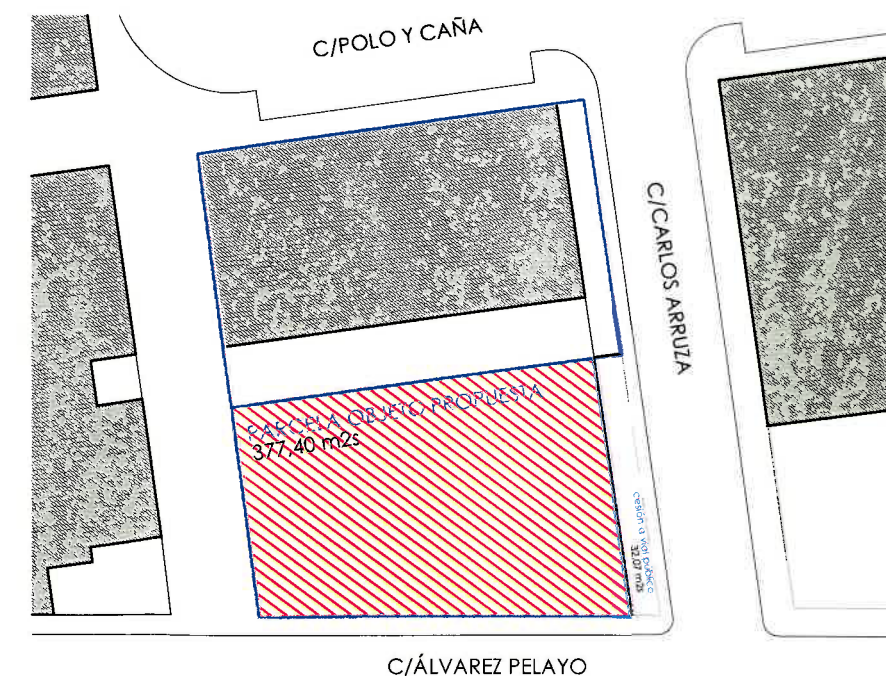
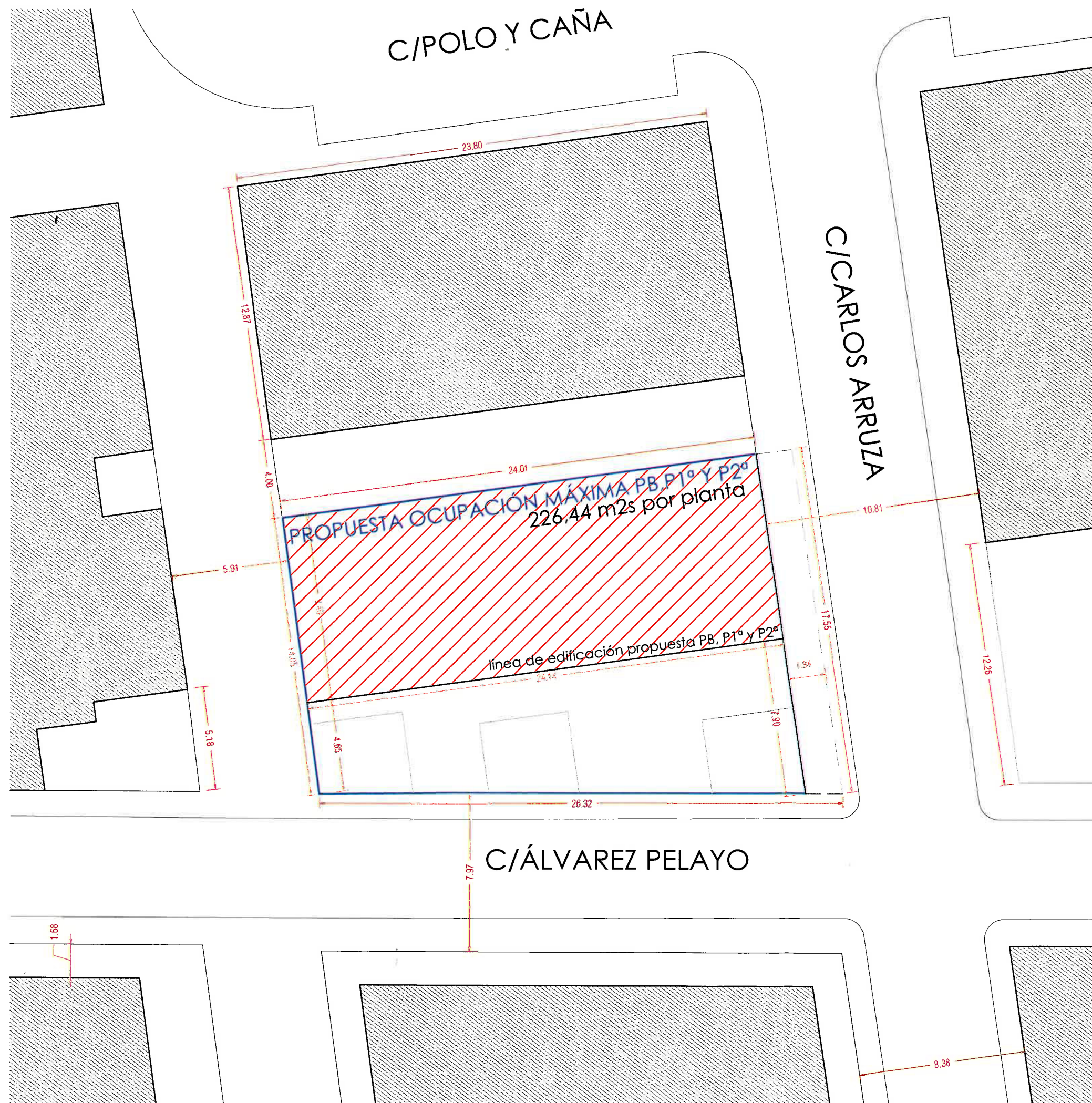
SITUACIÓN
C/CARLOS ARRUZA Nº13
C.P.18014. GRANADA

NOMBRE DEL PLANO
PROPUESTA DE ORDENACIÓN - PARCELA
PARCELA NETA Y SUPERFICIE A VIALES

EXPEDIENTE	1267-16/17
FECHA	JUNIO 2017
FORMATO	A3
ESCALA	1/200
CÓDIGO	ed 01 00

revisión fecha observaciones

LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
arquitecto colegiado nº4.628-COAGRANADA
c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b bajo B
tlf.-958.291.124 mail.-luisgustavo@g-caa.com
www.g-caa.com



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
 Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de 23 MAR 2018
 Granada
 LA SECRETARÍA GENERAL

SUPERFICIE BRUTA PARCELA OBJETO → 409,47 m²s
 CESIÓN A VIAL C/CARLOS ARRUZA → 32,07 m²s
 SUPERFICIE NETA PROPUESTA PARCELA OBJETO → 377,40 m²s



PROMOTOR
 JUAN BALLESTEROS E HIJOS S.L.

NOMBRE PROYECTO
 ESTUDIO DE DETALLE
 PARA LA ORDENACIÓN DE VOLUMENES
 Y FIJACIÓN DE ALINEACIONES

SITUACIÓN
 C/CARLOS ARRUZA Nº13
 C.P.18014. GRANADA

NOMBRE DEL PLANO
 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
 OCUPACIÓN PLANTA BAJA, 1º Y 2º

EXPEDIENTE	1-267-16/17
FECHA	JUNIO 2017
FORMATO	A3
ESCALA	1/200
CÓDIGO	ed 101 00
revisión	fecha observaciones

LUIS GUSTAVO GARCIA-CAMACHO GARCIA
 arquitecto colegiado nº4.628-COAGRANADA
 c/Emperatriz Eugenia nº5 esc/b bajo B
 tlf.-958.291.124 mail.-luigustavo@g-caa.com
 www.g-caa.com