

REG.MPAL.Nº	47
REG.AUT.Nº	



12542/05
 Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
 Pleno en sesión de fecha
25 NOV. 2005
 Granada
 EL SECRETARIO GENERAL
 P.D.

[Handwritten signature]

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA-H DEL PLAN PARCIAL
 P.P. S-1 DEL P.G.O.U. DE GRANADA 2001.**

Aprobado por la Junta de Gobierno
 local en sesión de fecha

09 SET. 2005

Granada
 EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature]

PROMOTOR:

**D. JOSE CALLEJON FERNANDEZ
 D. RAFAEL CALLEJON FERNANDEZ Y
 D. JAIME CALLEJON FERNANDEZ**



ARQUITECTO:

D. JUAN CARLOS RUIZ GONZALEZ



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

25 NOV. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA-H DEL PLAN PARCIAL
P.P. S-1 DEL P.G.O.U. DE GRANADA 2001.**

**PROMOTOR: D. JOSE CALLEJON FERNANDEZ
D. RAFAEL CALLEJON FERNANDEZ Y
D. JAIME CALLEJON FERNANDEZ**

ARQUITECTO: D. JUAN CARLOS RUIZ GONZALEZ.

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.-ANTECEDENTES, PROMOTOR.

El presente Estudio de Detalle trata el Desarrollo Interior de la Parcela-H del P.P. S-1 de Granada, mediante el sistema de "Actuación en Conjunto", es decir, sin parcelación interna, de tal forma, que se desarrollará mediante "División horizontal tumbada".

El citado Estudio de Detalle establece las condiciones de alineación, alturas, retranqueos a linderos y ordenación de volúmenes de la edificación en la citada Parcela-H.

Se redacta el documento por encargo de D. José, D. Rafael y D. Jaime Callejón Fernández, vecinos de Granada con domicilio en y
D.N.I. 587-G, 726 y 473-V respectivamente.



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

25 NOV. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

2.-AUTOR DEL ENCARGO.

Se encarga el presente documento de planeamiento al Arquitecto D. Juan Carlos Ruiz González, arquitecto perteneciente al Colegio de Arquitectos de Granada con nº 666 y residente en Granada.

3.-AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1. Situación Geográfica.

La presente actuación se desarrolla sobre la totalidad de la Parcela H del Proyecto de Reparcelación del P.P. S-1 del P.G.O.U. de GRANADA 2001.

La citada parcela se sitúa al Sur de la ciudad de Granada, en el Valle del Río Genil, próxima a su margen derecha.

Su situación estratégica en la confluencia de las calles: B y F (Calle formada por un amplio Paseo peatonal y su situación de perspectiva hacen de la actuación una intervención de carácter singular, según punto 5.2.K del citado P.P. S-1.

3.2. Superficie, Linderos y Topografía.

El área de la intervención la constituye la totalidad de la Parcela-H del citado P.P. S-1, que posee una superficie de 435,35 m².

La parcela-H linda:

Al Norte, con la Parcela propiedad de

Al Sur, con Vía pública F del P.P. S-1 (Paseo Peatonal).

Al Este, con la Parcela propiedad de D. Antonio García Galindo.

Al Oeste, con Vía pública B del P.P. S-1 (Calle con tráfico Rodado).

La parcela-H es sensiblemente horizontal, con una ligera pendiente hacia el Oeste (Calle B).

4.-SERVICIOS URBANOS.

La Parcela-H, dada su situación dentro del P.P. S-1, cuenta con todos los Servicios Urbanos contenidos en el Proyecto de Urbanización del P.P. S-1 del P.G.O.U. de GRANADA 2001, en avanzado estado de ejecución, próximamente a concluir.

5.-CONDICIONES URBANISTICAS VIGENTES.

Son de aplicación la Ordenación específica del P.P. S-1: Vivienda Unifamiliar en Asociaciones Lineales.





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

25 NOV. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL

Las Condiciones Particulares de la Parcela H, son las que corresponden al Uso Pormenorizado: Vivienda Unifamiliar en Asociaciones Lineales:

A.- Parcela mínima: 120 m², con Lindero frontal mínimo de 6 m.

B.- Agrupación y Segregación: Se permiten, siempre que las parcelas resultantes cumplan la condición de parcela mínima.

C.- Alineaciones a vial o espacio público.

La línea de Edificación coincidirá o se retranqueará su frente respecto de la alineación exterior que define la parcela.

El retranqueo mínimo será de 3 m. debiendo redactarse el correspondiente Estudio de Detalle.

D.- Ocupación de Parcela Sobre Rasante.

La ocupación máxima en planta: 60% de la Superficie de la Parcela en cada planta, incluida la baja.

E.- Ocupación Bajo Rasante.

El perímetro de la Planta Sótano o Semisótano podrá ocupar el 100% de la Superficie de la Parcela, destinada exclusivamente a aparcamientos y servicios de la edificación (Instalaciones y anexos no habitables).

Dicho Sótano o Semisótano puede ser común a varias viviendas.

F.- Alturas y Numero de Plantas.

El numero máximo de Plantas es: Dos Plantas.

Se fija una altura máxima de 7.90 m.

G.- Construcciones permitidas por encima de la Altura Máxima.

Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17 para las condiciones de la edificación del P.G.O.U. de Granada 2001.

H.- Edificabilidad Máxima: 1.20 m²/m², para edificios de dos Plantas

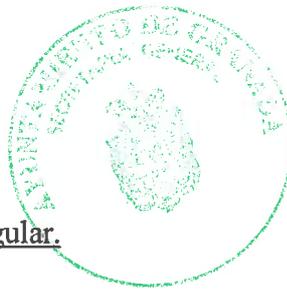
I.- Patios:

Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23 del P.G.O.U. de Granada 2001.

J.- Condiciones Particulares de Estética.

Se adoptará los valores y principios de composición de las edificaciones de la zona.





Revisado por el Excmo. Sr.
Pleno en sesión de 25 de Nov. de 2005

25 NOV. 2005

GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
S.D.

K. Condiciones de intervención de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Unifamiliar en asociaciones lineales, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del P.G.O.U., siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

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

- d) La edificación deberán estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzana 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 escala urbana).
- e) 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 valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.
- f) 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 del P.G.O.U. de Granada 2001 y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
 - Se respetarán las condiciones de usos establecidos 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 PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
 - Se cumplirán las condiciones establecidas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

L.- Condiciones particulares de uso:

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Institucional privado.





Aprobado por el Excmo. A.
Pleno en sesión de fin

25 NOV. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
R.D.

- Equipamiento Comunitario universitario.
- Equipamiento Comunitario docente.
- Equipamiento Comunitario deportivo.
- Equipamiento Comunitario SIPS.

6.-PROPUESTA DE ORDENACION. NUEVAS CONDICIONES URBANISTICAS.

Los Estudios de Detalle pueden Ordenar volúmenes y adoptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales, según Reglamento de Planeamiento (Artículo 65).

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la Ordenación de Volúmenes y el Reajuste de los Retranqueos de la Edificación respecto de los linderos de la parcela (Alineaciones a las Vías públicas B y F y linderos a colindantes) a niveles de Plantas: Semisótano, Baja, Alta y Torreón.

El numero de viviendas propuestas es de 3, que equivale al resultado de la división de la Superficie de la Parcela-H por la superficie de parcela mínima ($435,35 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2 \geq 3$).

El P.G.O.U. de Granada 2001, en su artículo 8.2.3. Figuras Complementarias (Estudio de Detalle), recoge la posibilidad del desarrollo de suelo urbano mediante Estudio de Detalle.

Por todo lo expuesto, el presente Estudio de Detalle plantea la Nueva Ordenación prevista en los Usos Residenciales: Vivienda Unifamiliar en Asociaciones Lineales, conformando una propuesta correcta de "Actuación de Conjunto", sin división parcelaría interna, manteniendo el tamaño de la Parcela H, sin que se produzca segregaciones de la misma, permaneciendo esta como una sola entidad de carácter o régimen de propiedad horizontal tumbada, quedando garantizada de este modo el cumplimiento de la parcela mínima para todo el conjunto.

7.- CONDICIONES URBANISTICAS GENERALES

- Edificabilidad Máxima: 1.20 m²/m², con frente mínimo de fachada de 6 m.
- Numero Máximo de Plantas: 2 Plantas (mas Torreón Ornamental Art. 7.11.7)
- Altura Máxima: 7.90 m.
- Ocupación Máxima:
 - Sobre Rasante: 60% de Parcela en Plantas 1^a y 2^a
 - Torreón Ornamental: según Artículo 7.11.7
 - Bajo Rasante: 100% de Parcela en Sótano o Semisótano).





Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
En la sesión de fecha

25 NOV. 2005

EL SECRETARIO GENERAL

- Retranqueos Mínimos:
 A Linderos: A Vías públicas: B y F: Tres metros (3m).
 A Colindantes:
 - 3 m a lindero colindante con Parcela Calificadas con Uso Pormenorizado de R.U.A.
 - Obligación de adosarse a lindero colindante con Parcela Calificada con Uso Pormenorizado de RUAL (del P.P. S-1)
- Resto de Condiciones según Ordenanzas de P.G.O.U. de Granada 2001.

8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACION:

Las Alineaciones Oficiales del Area de Intervención (Parcela-H) estudiada no sufren modificación alguna.
Se reflejan en el Plano N° 03.

Los retranqueos mínimos a linderos (A vía pública y linderos a parcelas colindantes) en plantas: Semisótano, Baja, Alta y Torreón Ornamental.

Las Alineaciones Oficiales, Retranqueos en distintas plantas y Sección con Alturas estudiadas, de detallan en el Plano N° 03.

La edificabilidad Máxima de la Edificación sobre la Parcela-H de 435,35 m2 es la siguiente.

SUPERFICIES CONSTRUIDAS (M2).

SOBRE RASANTE

PLANTA	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE	TOTAL
BAJA	243,00	18,19 (Acceso Rampa)	261,19
ALTA	261,19	--	261,19
*TORREON ORNAMENTAL	18,00	--	18,00
TOTAL	522,19	18,19	540,38

* Torreón Ornamental Abierto, debido al carácter singular de la Parcela de acuerdo al Punto 5.3. de la Ordenanza del P.P. S-1.

La Superficie Máxima Construida de 522,19 m2 es inferior a la Edificabilidad Máxima permitida de 522,42 m2.



BAJO RASANTE

PLANTA	COMPUTABLE	NO COMPUTABLE	TOTAL
SEMISOTANO	--	426,00	426,26



25 NOV. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.B.

9.-ORDENANZA DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.

Se cumplirán las Ordenanzas de Carácter general y particular correspondiente al Uso: Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, desarrollada en el P.P. S-1 del P.G.O.U. de Granada 2001.

Reiteramos nuevamente, que se pretende desarrollar una "Actuación de Conjunto", que no implica división parcelaria alguna para las tres viviendas que se pretenden construir.

10.-RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS DEL AREA DE INTERVENCION (UNIDAD BASICA: PARCELA-H).

- Parcela-H con superficie de 435,35 m2.
- PROPIETARIOS:

D. José Callejón Fernández
D.N.I.: 587-G
Domicilio:

D. Rafael Callejón Fernández
D.N.I.: 726
Domicilio:

D. Jaime Callejón Fernández
D.N.I.: 473-V
Domicilio:

CUMPLIMIENTO DE: NORMA NBE-CPI/96 Y DECRETO SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS (72/1992 de 5 Mayo. Boja nº 44 de 23 Mayo 92)

En la presente intervención, la edificación propuesta, compuesta por tres Viviendas Unifamiliares Adosadas que ocupan la totalidad de la parcela, no plantean espacios libres interiores a urbanizar.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

25 NOV. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



11.-CONCLUSION.

Independientemente de todo lo expuesto, en la propuesta planteada se ha tenido en cuenta el entorno de viviendas unifamiliares existentes en la manzana a que pertenece la Parcela-H, con tipología RUAL y RUA, a fin de plantear un Conjunto Residencial en el que las tres viviendas propuestas tienen acceso independiente desde las vías públicas que delimitan la parcela.

Por las razones expuestas, sometemos a Aprobación Municipal la propuesta que se desarrolla en el presente Estudio de Detalle

Granada, Junio de 2.005

Fdo: Juan C. Ruiz González
ARQUITECTO



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

25 NOV. 2005

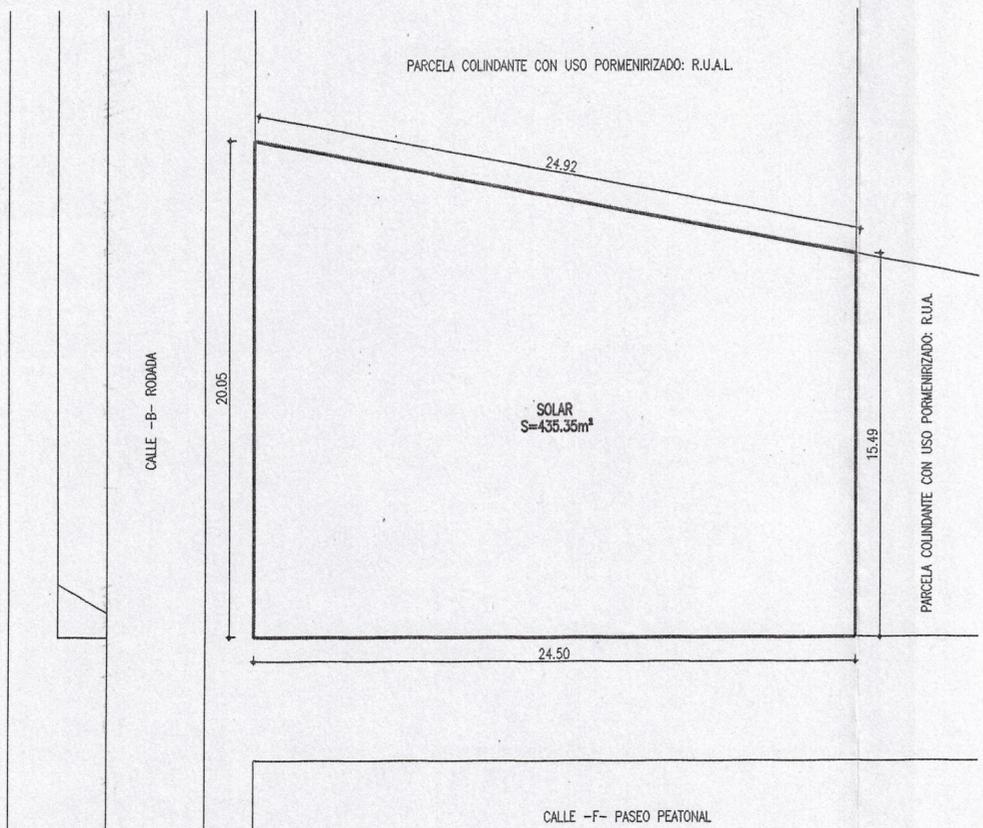


EL SECRETARIO GENERAL
R.O.

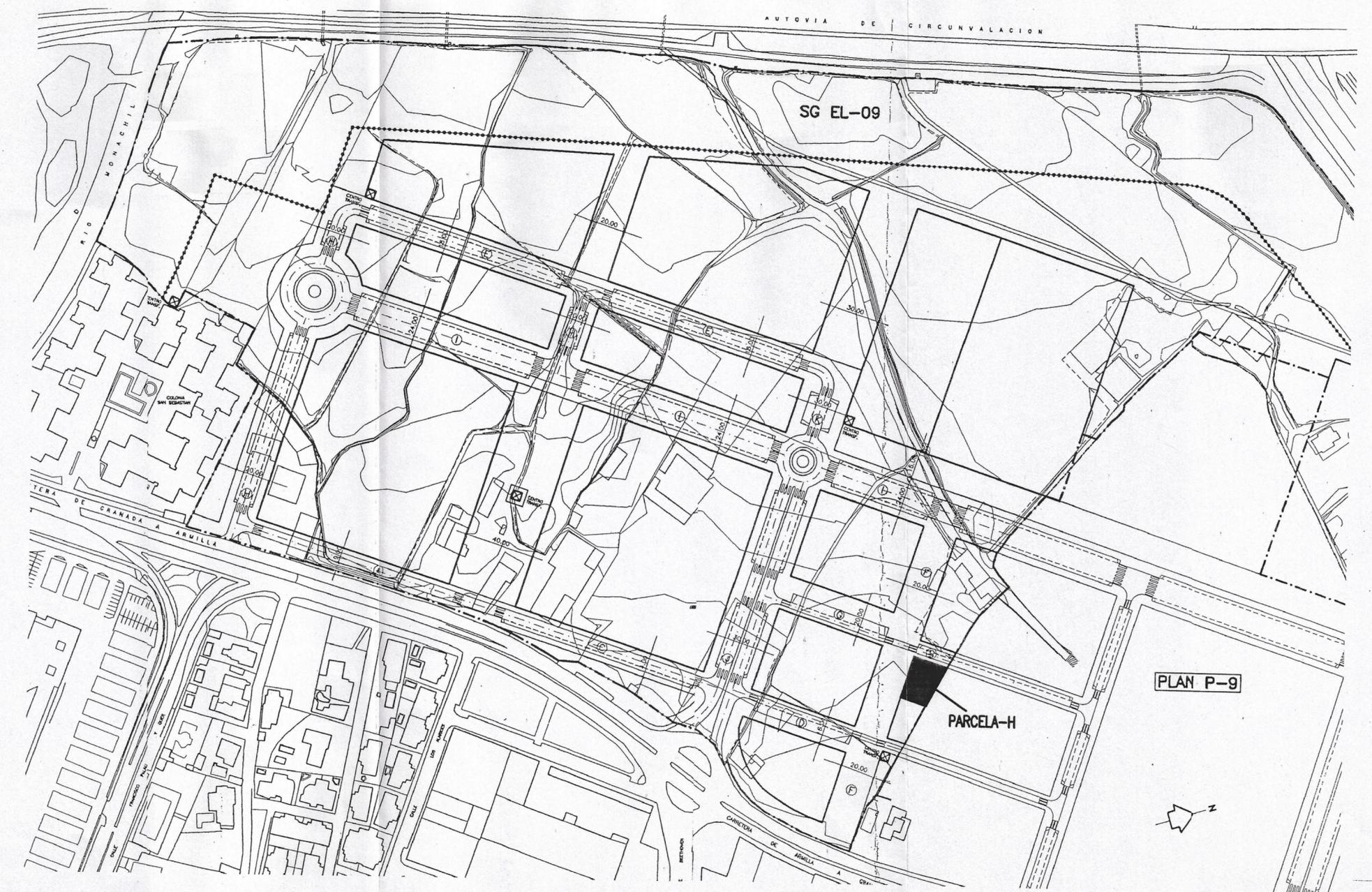
A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the typed name of the General Secretary.



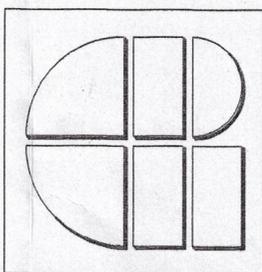
P L A N O S



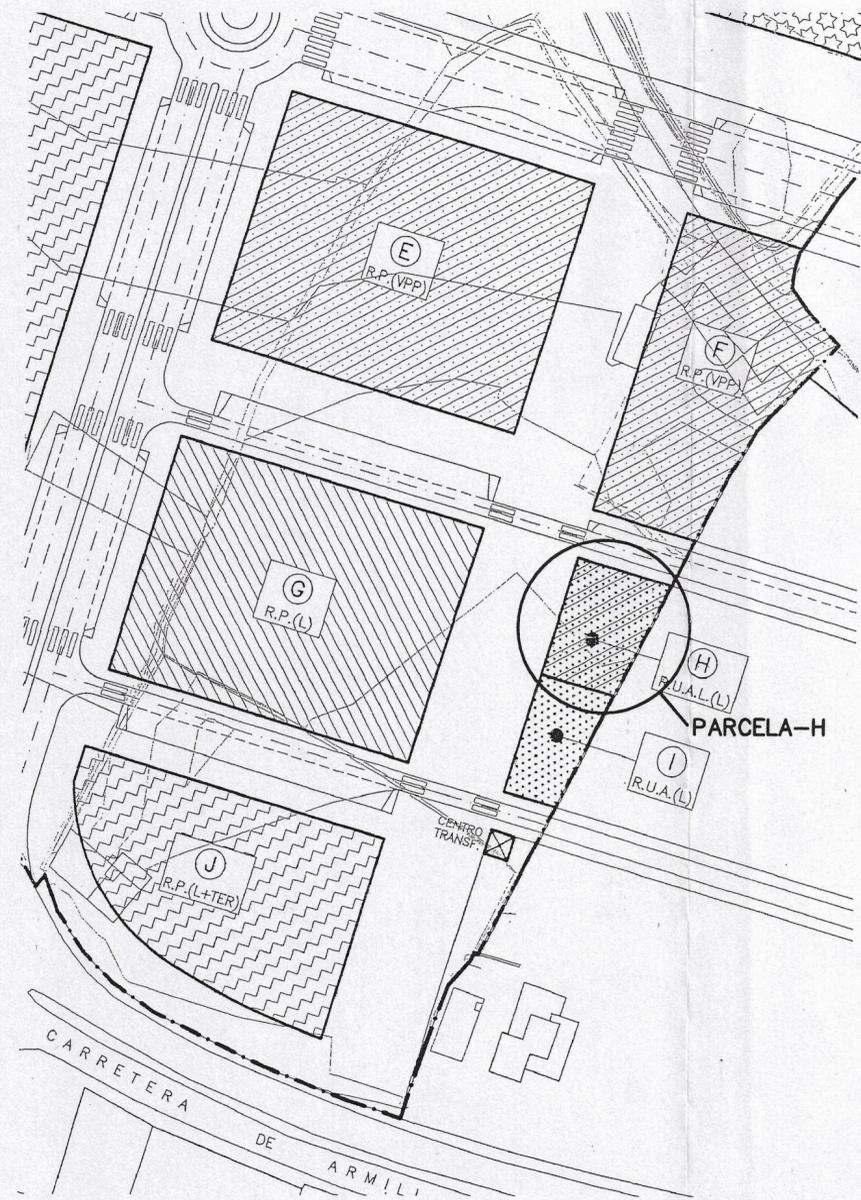
PARCELA-H - E 1:200



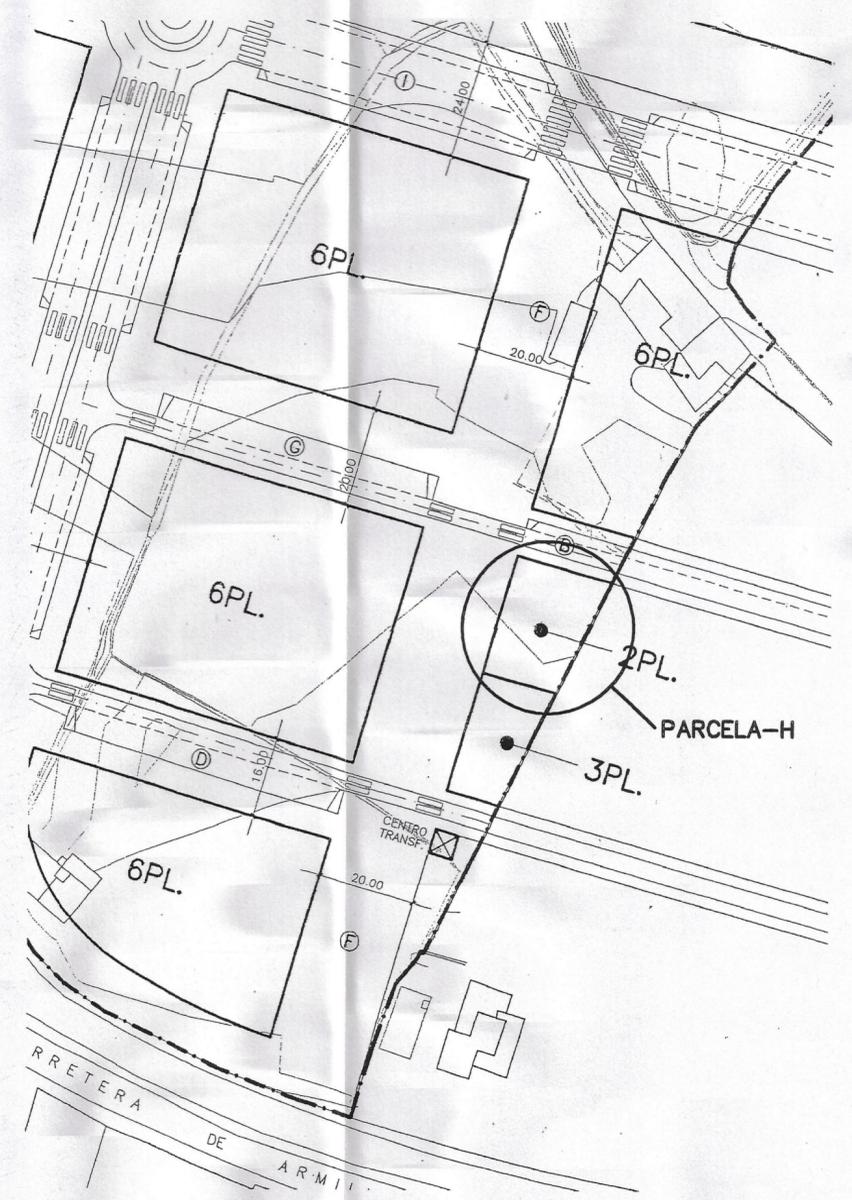
SITUACION - E 1:2.000

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 25 NOV. 2005 EL SECRETARIO GENERAL		reforma
		
ARQUITECTURA Y URBANISMO		
	proyecto: ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA-H DEL PLAN PARCIAL P.P.S-1 DEL P.G.O.U. DE GRANADA 2001	
JUAN CARLOS RUIZ GONZALEZ	plano: SITUACION Y PARCELA arquitecto.	
	promotor: D. JOSE, D. RAFAEL Y D. JAIME CALLEJON FERNANDEZ	
AVENIDA DE ANDALUCES-4 tel: 958 274 282 GRANADA	escala:	
	dibujado:	
	fecha: JUNIO 2005	NUM: 01


VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADISTICOS
 El visado del presente documento se
 acompaña de información sobre el dorso
 de la hoja.

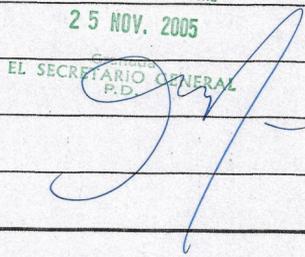
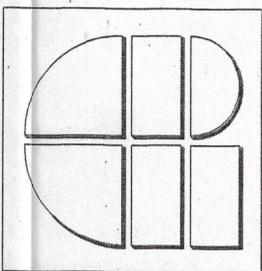
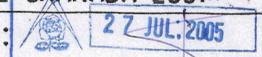


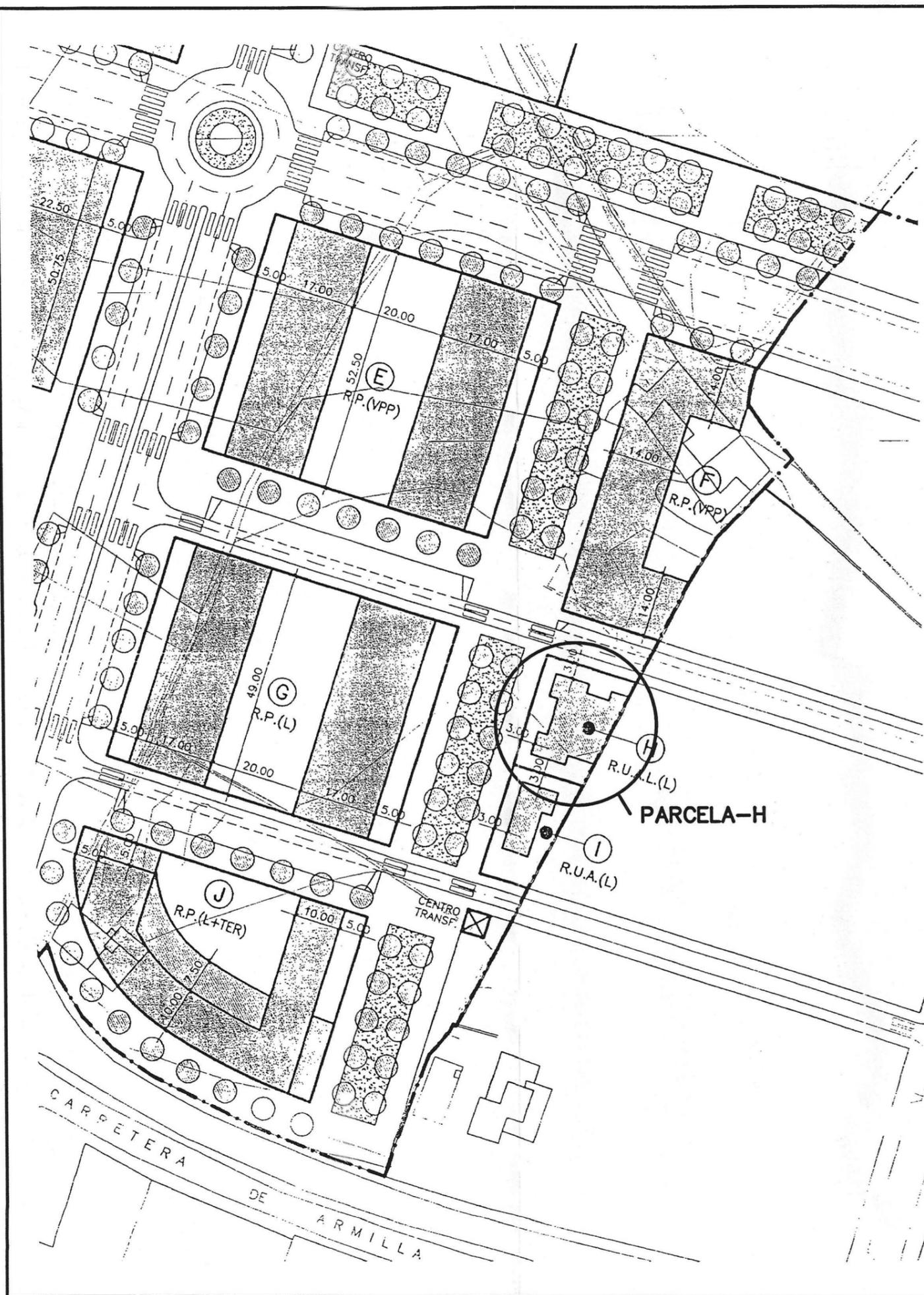
USOS PORMENORIZADOS.



ALINEACIONES Y ALTURAS SEGUN P.P.S-1

-  RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO (LIBRE)
-  RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO (V.P.P.)
-  RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO (LIBRE+TERCIARIO)
-  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES (LIBRE)
-  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (LIBRE)
-  ZONA VERDE
-  EQUIPAMIENTO DOCENTE
-  EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
-  EQUIPAMIENTO SOCIAL/CULTURAL
-  TERCIARIO (PRIVADO)

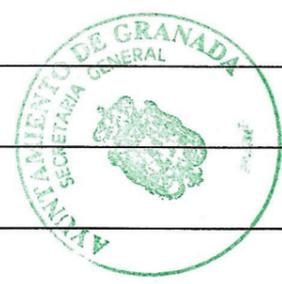
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha 25 NOV. 2005  EL SECRETARIO GENERAL 		reforma
ARQUITECTURA Y URBANISMO		
	proyecto: ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA-H DEL PLAN PARCIAL P.P.S-1 DEL P.G.O.U. DE GRANADA 2001	
JUAN CARLOS RUIZ GONZALEZ	plano: USOS PORMENORIZADOS, ALINEACIONES Y ALTURAS SEGUN P.P.S-1 DEL P.G.O.U. DE GRANADA 2001	
	arquitecto:  27 JUL. 2005 	
AVENIDA DE ANDALUCES-4 tel: 958 274 282 GRANADA	promotor: D. JOSE, D. RAFAEL Y D. JAIME CALLEJON FERNANDEZ	
	escala: 1:1.000	ref:  GR-
dibujado:	fecha: JUNIO 2005	NUM: 02



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

25 NOV. 2005

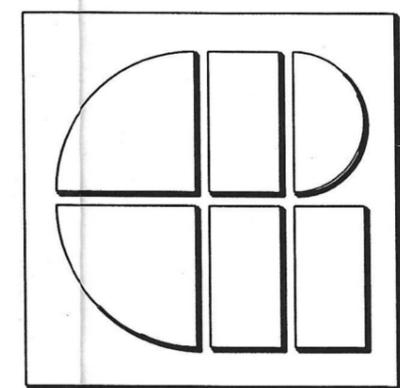
EL SECRETARIO GENERAL



[Handwritten signature]

r e f o r m a

ARQUITECTURA Y URBANISMO



proyecto:

ESTUDIO DE DETALLE
EN LA PARCELA-H
DEL PLAN PARCIAL P.P.S-1
DEL P.G.O.U. DE GRANADA 2001

JUAN
CARLOS
RUIZ
GONZALEZ

plano: IMAGEN FINAL SEGUN P.P.S-1
DEL P.G.O.U. DE GRANADA 2001

arquitecto:

27 JUL. 2005

promotor: D. JOSE, D. RAFAEL Y D. JAIME
CALLEJON FERNANDEZ

AVENIDA
DE
ANDALUCES-4
tel: 958 274 282
GRANADA

escala:
1:1.000

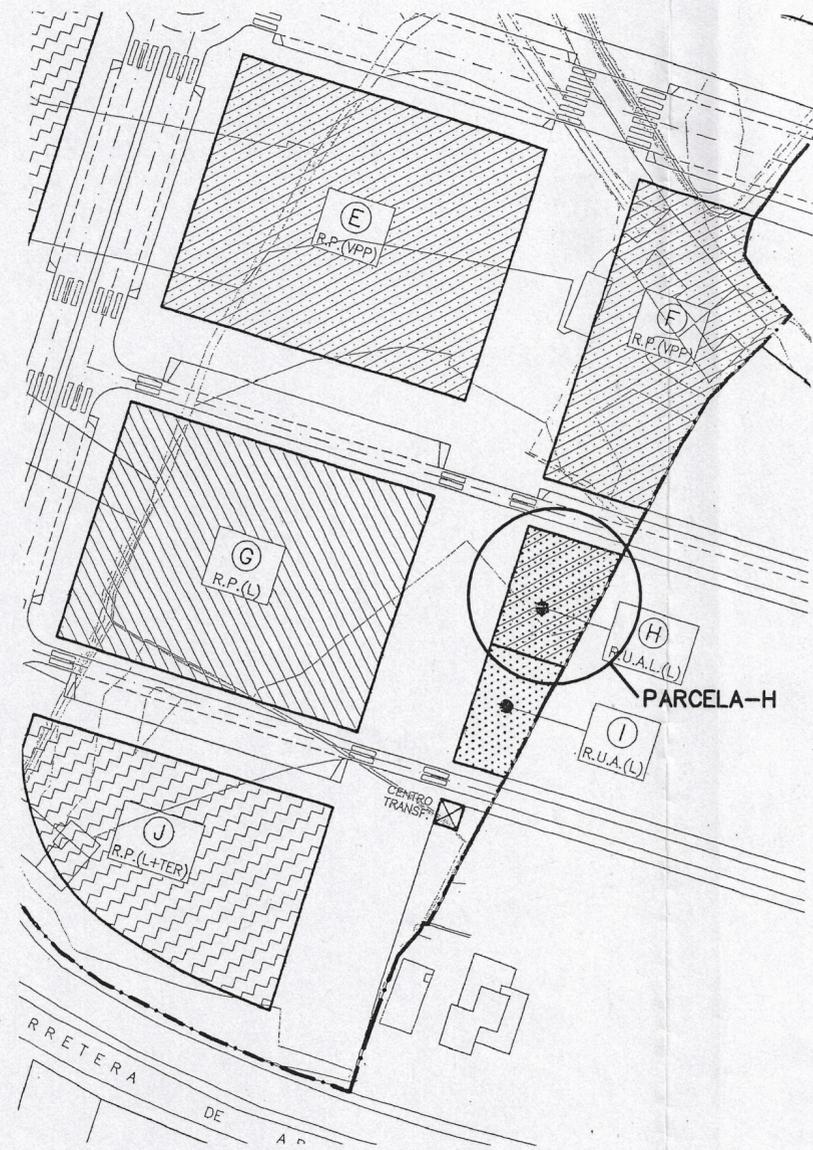
ref.: GR-

dibujado:

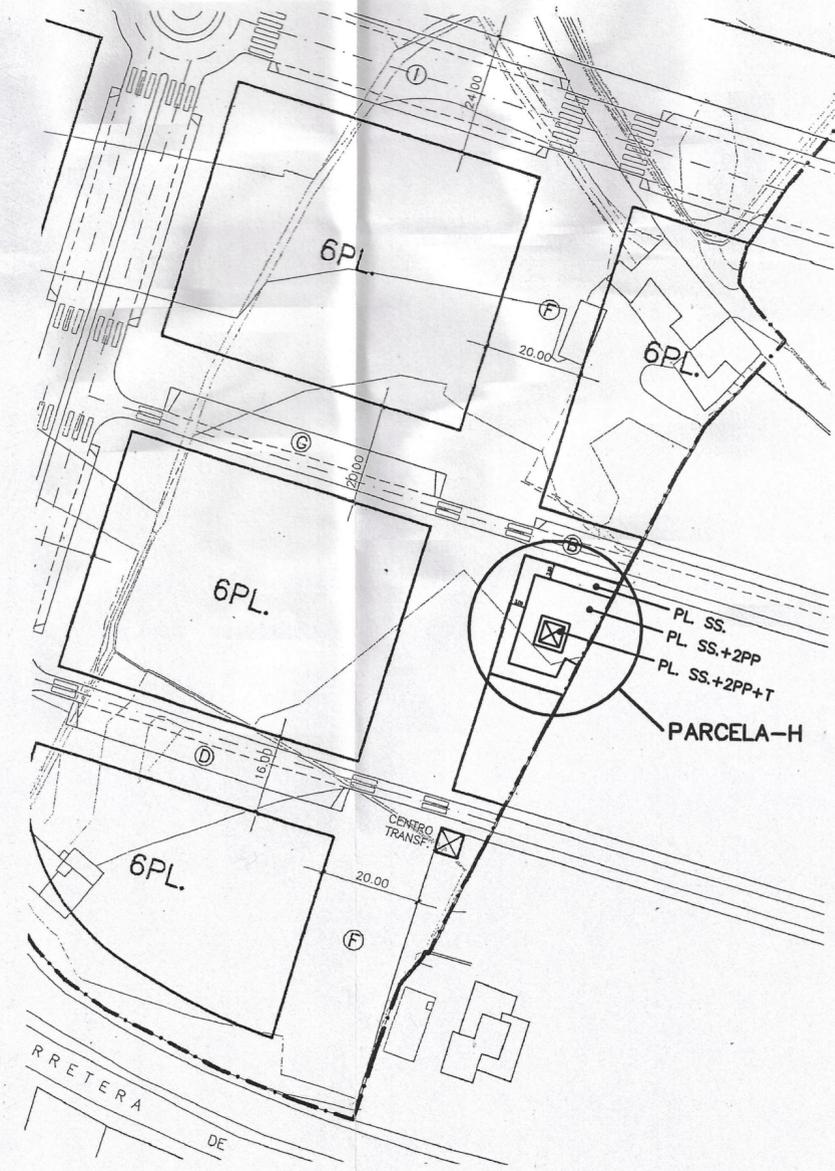
fecha:
JUNIO 2005

NUM: 03



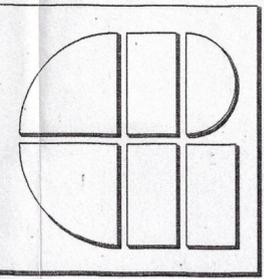


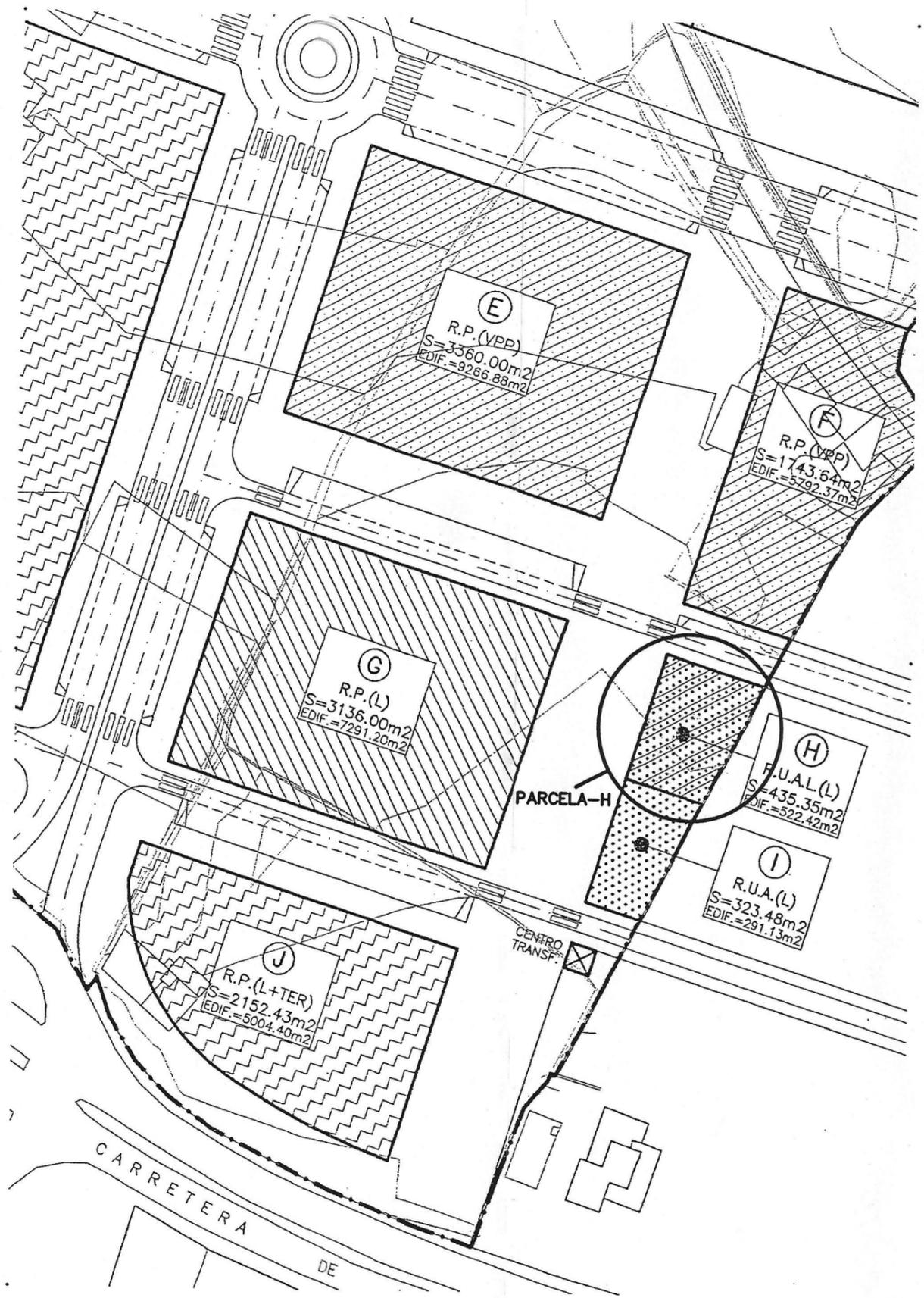
USOS PORMENORIZADOS



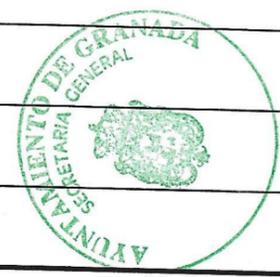
ALINEACIONES, ALTURAS Y RETRANQUEO PROPUESTO

-  RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO (LIBRE)
-  RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO (V.P.P.)
-  RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO (LIBRE+TERCIARIO)
-  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES (LIBRE)
-  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (LIBRE)
-  ZONA VERDE
-  EQUIPAMIENTO DOCENTE
-  EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
-  EQUIPAMIENTO SOCIAL/CULTURAL
-  TERCIARIO (PRIVADO)

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 NOV. 2005 Jefe de Área EL SECRETARIO GENERAL			reforma
ARQUITECTURA Y URBANISMO			
	proyecto: ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA-H DEL PLAN PARCIAL P.P.S-1 DEL P.G.O.U. DE GRANADA 2001		
JUAN CARLOS RUIZ GONZALEZ	plano: USOS PORMENORIZADOS, ALINEACIONES ALTURAS Y RETRANQUEO PROPUESTOS		
	arquitecto:  27 JUL. 2005		
AVENIDA DE ANDALUCES-4 tel: 958 274 282 GRANADA	promotor: D. JOSE D. RAFAEL Y D. JAIME CALLEJON FERNANDEZ		
	escala: 1:1.000	ref: GR-	
dibujado: 	fecha: JUNIO 2005	NUM: 04	



Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
 Pleno en sesión de fecha
 25 NOV. 2005

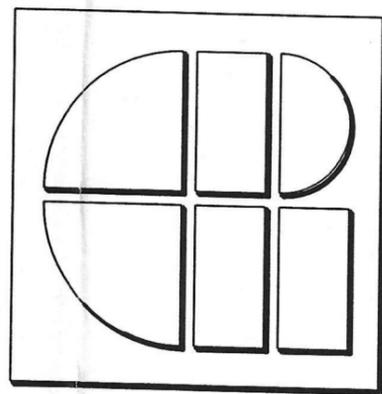


EL SECRETARIO GENERAL
 P.D.

[Handwritten signature]

r e f o r m a

ARQUITECTURA Y URBANISMO



proyecto:

ESTUDIO DE DETALLE
 EN LA PARCELA-H
 DEL PLAN PARCIAL P.P.S-1
 DEL P.G.O.U. DE GRANADA 2001

JUAN
 CARLOS
 RUIZ
 GONZALEZ

plano: UNIDADES BASICAS,
 SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

arquitecto:



promotor: D. JOSE, D. RAFAEL Y D. JAIME
 CALLEJON FERNANDEZ

AVENIDA
 DE
 ANDALUCES-4
 tel: 958 274 282
 GRANADA

escala:

1:1.000

ref:

GR-

dibujado:

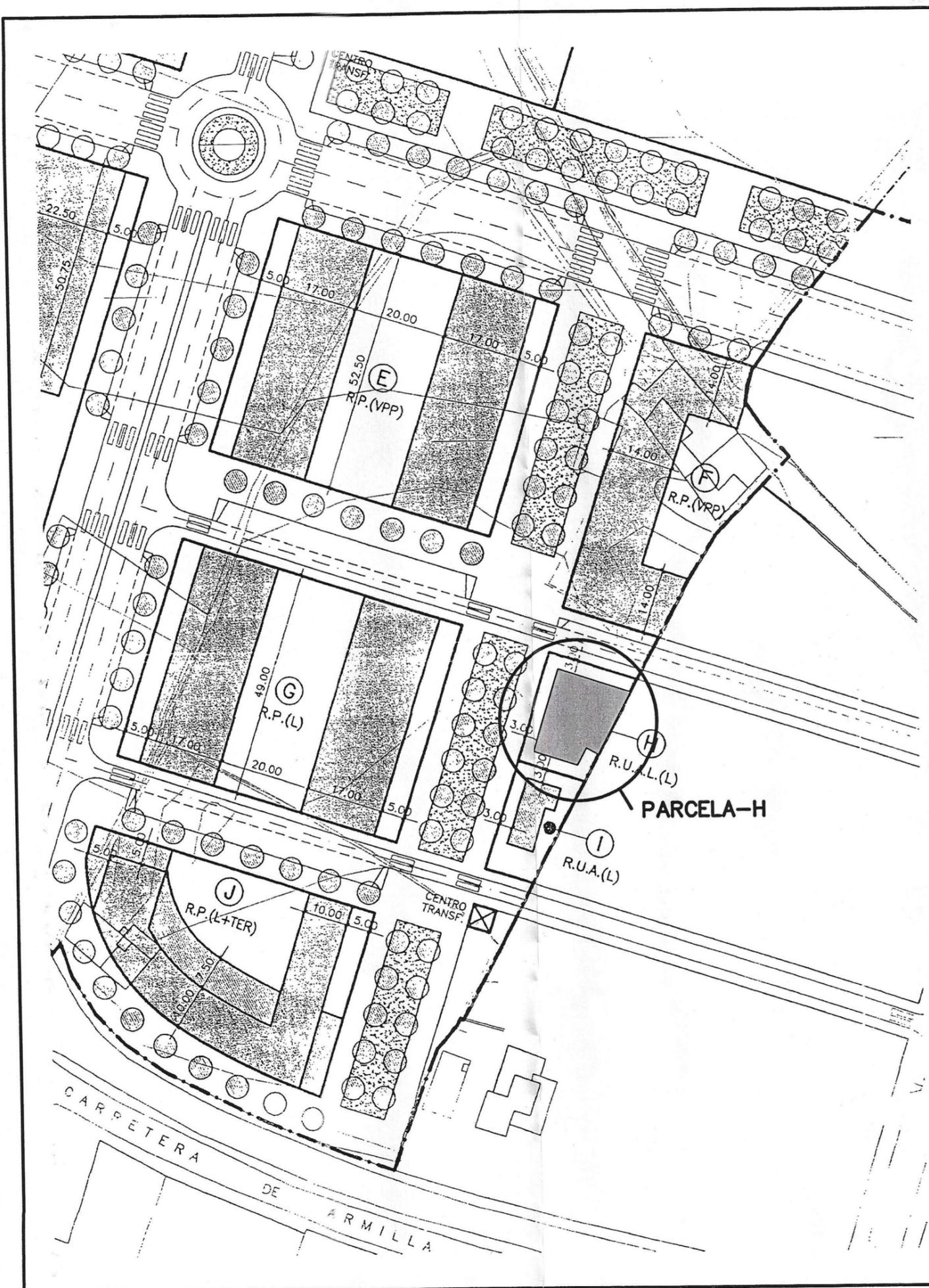


fecha:

JUNIO 2005

NUM.

05



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

25 NOV. 2005

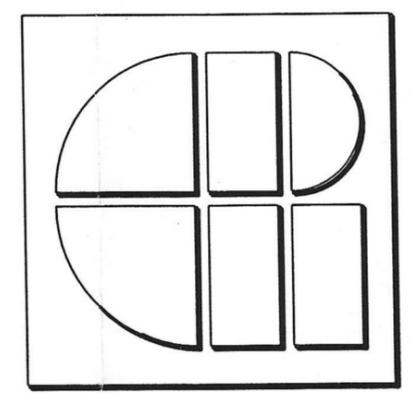
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



[Handwritten signature]

r e f o r m a

ARQUITECTURA Y URBANISMO



proyecto:

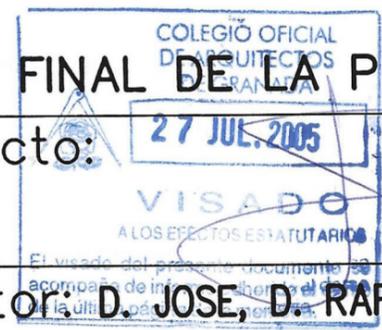
ESTUDIO DE DETALLE
EN LA PARCELA-H
DEL PLAN PARCIAL P.P.S-1
DEL P.G.O.U. DE GRANADA 2001

JUAN
CARLOS
RUIZ
GONZALEZ

plano:

IMAGEN FINAL DE LA PROPUESTA

arquitecto:



promotor: D. JOSE, D. RAFAEL Y D. JAIME
CALLEJON FERNANDEZ

AVENIDA
DE
ANDALUCES-4
tel: 958 274 282
GRANADA

escala:

1:1.000

dibujado:



fecha:

JUNIO 2005

NUM:

07