

REG.MPAL.Nº
125
REG.AUT.Nº

ESTUDIO DE DETALLE

PARA DEFINIR NUEVAS ALINEACIONES EN LA MANZANA M02 DEL PLAN PARCIAL Y ESPECIAL CORTIJO DEL CONDE. GRANADA.

PROMOTOR: ACSA OBRAS E INFRAESTRUCTURAS S.A.

ARQUITECTOS: RAUL REJÓN MONTERO.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno

30 MAYO 2008

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.





MEMORIA

0.- ANTECEDENTES.

La Manzana que se propone reordenar en este Estudio de Detalle es la denominada M02, parcelas 11,12, 13,14 ,15,16,17,18, en el Plan Parcial y Especial Cortijo del Conde de Granada . Ubicado en la CN-342 Cordoba-Granada.

El Plan Parcial está aprobado definitivamente. La manzana está claramente definida en el planeamiento, pero a la hora de realizar el Proyecto de Obras, se ha observado la dificultad de adaptar la edificación a las condiciones tan exhaustivas fijadas en el Plan Parcial. Después de consultado con los Servicios Técnicos Municipales se ha visto la conveniencia de redactar este Estudio de Detalle para poder resolver los pequeños ajustes necesarios para la resolución de las futuras edificaciones.

1. - OBJETO DEL E.D.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a instancias de ACSA OBRAS E INFRAESTRUCTURAS S.A., con CIF Nº A-08112716 y domicilio en Calle Recogidas 39, 1ª Izda de Granada C.p.:18005, sociedad propietaria de las parcelas 11,12,13,14,15,16, con la intención de definir nuevas alineaciones de la manzana que se pretende edificar.

1.1. - DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.

El terreno objeto de este ED. se corresponde con la manzana M02 del parque empresarial Cortijo del Conde de Granada- . Comprende con una Manzana completa, rodeada por cuatro calles. Su forma es trapezoidal, con las cuatro esquinas achaflanadas y su topografía prácticamente plana (resulta según los niveles del Proyecto de Urbanización con una ligera caída de Oeste a Este).

Linda con cuatro calles de nueva apertura. Tiene una superficie señalada en el planeamiento de 7778,00m².





1.2. – CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y GEOMORFOLÓGICAS.

Se trata de un suelo típico de la Vega Granadina, de topografía prácticamente plana y urbanización recién terminada, incluso ya existen edificaciones en parcela cercanas y otras que están en construcción de las mismas o similares características. No hay ningún dato desde el punto de vista geomorfológico ni físico que deba resaltarse.

Existe un estudio geotécnico donde se indica la **inexistencia de problemas** para poder realizar la edificación tal como está planteada ni por la capacidad portante del terreno, ni por problemas con el nivel freático.

No existe arbolado en el terreno ni ningún otro elemento de interés a resaltar.

1.3. – FIGURA DEL ESTUDIO DE DETALLE. INSTRUMENTO COMPLEMENTARIO DE ORDENACION

El plan Parcial incorpora en sus previsiones la posibilidad de redacción de un Estudio de Detalle para la modificación puntual de aspectos relativos a la ordenación de volúmenes, a la parcelación y a las alineaciones (como es el presente documento). Sin embargo por este procedimiento no podrá modificarse el viario principal del Plan ni superarse las condiciones de aprovechamiento máximo de los terrenos, entendiéndose definidas estas por la edificabilidad y los usos en cada caso permitidos. Este estudio de detalle se refiere al ámbito mínimo definido para tal figura que es el de manzana.

14/05/08 - Nº 08-0006382
El visado del presente proyecto se acompaña de (Nº 08-0006382-002-01251)
INFORME DE VISADO

Pág. 3 de 7

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





2.- CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS INICIALES.

El suelo correspondiente a esta Parcela se enclava dentro del Plan Parcial y Especial Cortijo del Conde de Granada.

Las Ordenanzas que le son de aplicación son las recogidas en el Plan Parcial y las que dimanen del Plan General de Ordenación Urbana en las demás determinaciones que no hayan sido incluidas dentro del Plan Parcial.

Todas estas condiciones urbanísticas quedan resumidas en la ficha del Plan Parcial referente a esta Parcela y son las que se señalan a continuación:

2.1. – CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS INICIALES.

SUPERFICIE NETA	7.778,00m ²
EDIFICABILIDAD NORMAL	1 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,25 m ² /m ²
USO	INDUSTRIAL
USO PORMENORIZADO	AGRUPACION INDUSTRIAL EN MANZANA
ALTURAS	2 PLANTAS
ALTURA MÁXIMA EN METROS	8 m
OCUPACIÓN	SEÑALADA GRAFICAMENTE
ALINEACIONES Y SEPARACIONES A LINDEROS	SEÑALADA GRAFICAMENTE
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	SEÑALADA GRAFICAMENTE
VUELOS	SEGÚN ORDENANZA PGOU



3.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA FORMAL PLANTEADA POR EL ED.

La primera consideración que debemos hacer es que desde el propio Plan Parcial se señala el alcance máximo que puede tener este Estudio de Detalle:

Objeto modificación-mejora de la ordenación.

No podrá modificarse el viario principal del Plan ni superarse las condiciones de aprovechamiento máximo de los terrenos, entendiéndose definidas estas por la edificabilidad y los usos en cada caso permitidos por el Plan

Partiendo de estas premisas se ha redactado este Estudio de Detalle.

Las variaciones introducidas son las siguientes:

Se disponen unas nuevas alineaciones interiores con el fin de evitar la aparición de medianeras debido a la nueva ordenación de manzana que supone la actual distribución de propietarios. La alineación al límite de manzana, la edificación se inscribirá libremente dentro de la alineación que se mantiene en 5m de distancia al límite de la manzana, mientras que la separación a linderos interiores se establece en plano. Dichas nuevas alineaciones están grafiadas en los planos de este Estudio de Detalle

Se establece una altura máxima de 9 m a cota superior de forjado, pues un estudio de la edificación a desarrollar indica que la ordenación del programa interior se puede resolver con mayor eficiencia y dando respuesta más holgada a las exigencias en la instalaciones que plantea el CTE . La altura del peto por encima de la altura permitida de 1,5m con el fin de ocultar instalaciones exigidas por el CTE .

Las rampas de acceso a plantas por debajo de la cota de rasante podrán disponerse fuera de los límites de ocupación y alineaciones

Los usos permitidos son los definidos en el Plan Parcial y Especial Cortijo del Conde y el PGOU, para el que será de aplicación los criterios de interpretación de aspectos puntuales de la normativa y ordenanza del PGOU 2000, en su punto 5º para Suelo Transitorio, aprobado y publicado en el B.O.P. nº 241 del 19 de Octubre de 2002. Para los usos en cotas bajo rasante se permitirá lo indicado en el Art. 6.2.4.1.C del PGOU. Siendo así, se permiten los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre la rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes.



14/05/08 - Nº 08-0006382
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 5 de 7

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





4.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA:

Se mantienen las Condiciones Urbanísticas generales que se derivan del Plan Parcial, puntualizándose en lo necesario para adaptarlas a las edificaciones que realmente resultan del Proyecto de Edificación.

Estas pequeñas variaciones son las que quedan recogidas a continuación:

4.1. – CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS FINALES.

Las condiciones urbanística fundamentales que resultan tras este Estudio de detalle serían las siguientes:

SUPERFICIE NETA	7.778,00m ²
EDIFICABILIDAD NORMAL	1 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	1,25 m ² /m ²
USO	INDUSTRIAL
USO PORMENORIZADO	AGRUPACION INDUSTRIAL EN MANZANA
ALTURAS	2 PLANTAS
ALTURA MÁXIMA EN METROS	9 m
OCUPACIÓN	SEÑALADA GRAFICAMENTE
ALINEACIONES Y SEPARACIONES A LINDEROS	SEÑALADA GRAFICAMENTE
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	SEÑALADA GRAFICAMENTE
VUELOS	SEGÚN ORDENANZA PGOU

14/05/08 - Nº 08-0006382 (Ref. 08-0006382-002-01251)
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 6 de 7

INFORME TÉCNICO DEL SEÑOR INGENIERO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO



5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE ELIMINACIÓN DE BARRERAS.

El objeto de este Estudio de Detalle es simplemente un pequeño ajuste de la volumetría que resultaba según el Plan Parcial, donde es de suponer que estarán resueltas las condiciones que se derivan del decreto de Eliminación de Barreras Arquitectónicas, y no conlleva ninguna variación sobre el Proyecto de Urbanización.

Las edificaciones propuestas y que se desarrollarán en su correspondiente proyecto de Edificación deberán cumplir por supuesto el decreto. El acceso a las zonas comunes es practicable por los usuarios de sillas de ruedas.

Granada Febrero de 2008.

Arquitecto:
Raúl Rejón Montero.



14/05/08 - Nº 08-0006382
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO
(Ref. 08-0006382-002-01251)

Pág. 7 de 7

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





Informe de Visado

EXPEDIENTE N°.....: 08-01599

N° REGISTRO.....08-0006382

FASE DEL TRABAJO.....: ÚNICO

OBRA.....ESTUDIO DE DETALLE PARA NUEVAS ALINEACIONES

EMPLAZAMIENTO.....: PLAN PARCIAL. CORTIJO DEL CONDE MANZANA 02

MUNICIPIOS.....: GRANADA

PROMOTOR IES.....: ACSA OBRAS E INFRAESTRUCTURAS S,A,

ARQUITECTO/S.....: 004093 REJON MONTERO, RAUL

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

Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Estudio de Detalle durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 14 de MAYO de 2008

(Ref. 08-0006382-003-06404)
INFORME DE VISADO

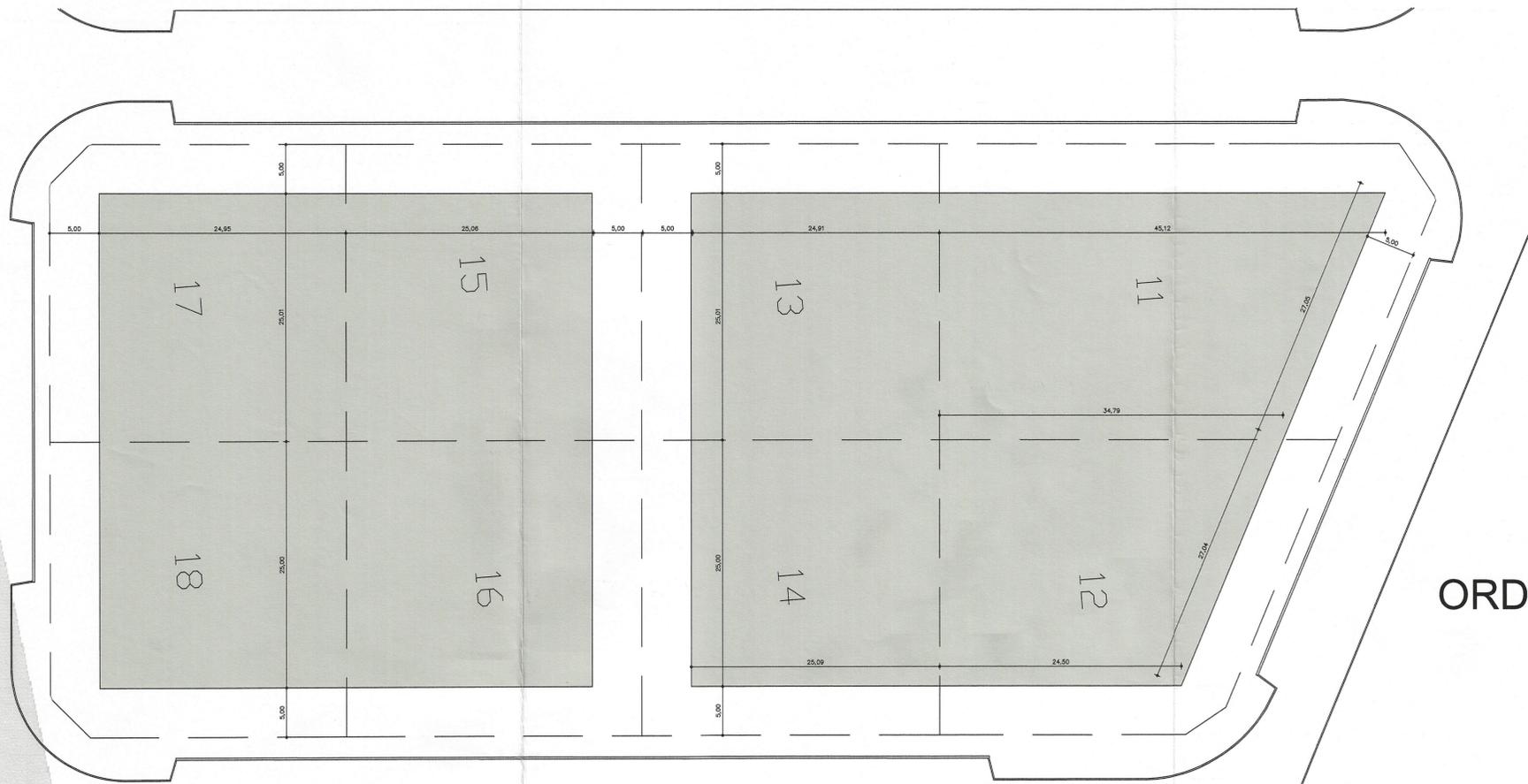
14/05/08 - N° 08-0006382
El visado del presente proyecto se acompaña de

Pág. 1 de 1

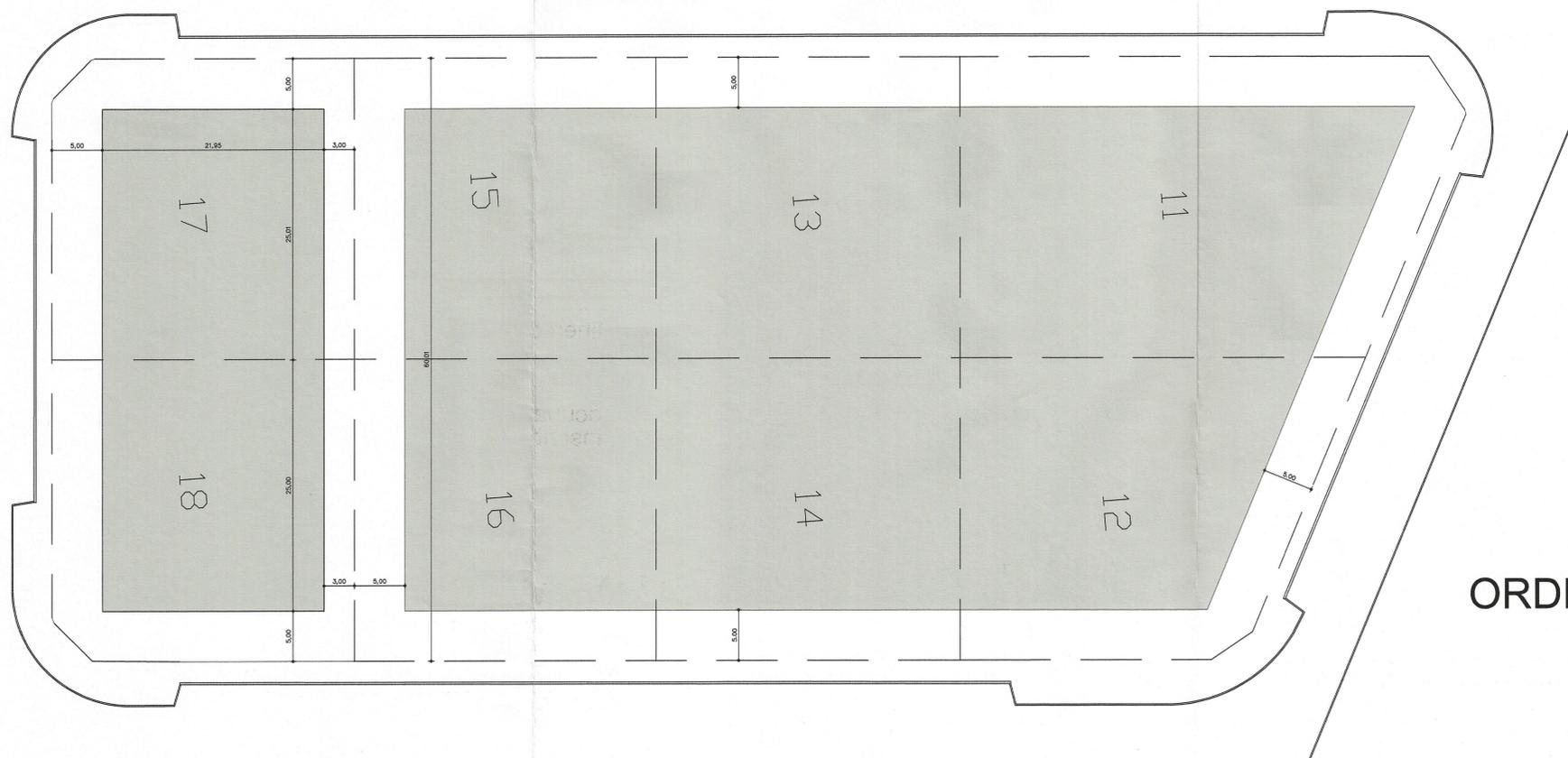
004093 RAUL REJON MONTERO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





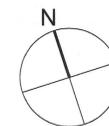
ORDENACION DE MANZANA ACTUAL



ORDENACION DE MANZANA PROPUESTA

LEYENDA

	linea de parcela
	ocupacion- zona donde se inscribirá libremente la edificacion



ARQUITECTO
RAÚL REJÓN MONTERO
Recogidas 9, 41^o - 18005 - GRANADA
Tel. 958266450 Correo: estu@rejonaarquitecto.com



PROMOTOR
ACSA OBRAS E INFRAESTRUCTURAS S.A.

ESTUDIO DE DETALLE EN EL CORTIJO DEL CONDE
MANZANA M02 DEL PARQUE EMPRESARIAL CORTIJO DEL CONDE. GRANADA

PLANO DE ALINEACIONES

FEB.08
ESC.: VARIAS

A-02

