

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN INTERIOR DE PARCELA

Calle El Pinar y calle Iberia

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

26 OCT. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



PROMOTOR: Juan Manuel Gómez Segade

ARQUITECTO: José Miguel Castillo Martínez

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

18 MAYO 2007

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



Enero de 2007



REG.MPAL.Nº

113

REG.AUT.Nº



JOSE MIGUEL CASTILLO MARTINEZ

ARQUITECTO



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN INTERIOR DE PARCELA

Calle El Pinar y calle Iberia

MEMORIA

PROMOTOR: Juan Manuel Gómez Segade
ARQUITECTO: José Miguel Castillo Martínez



Enero de 2007

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN INTERIOR DE PARCELA

Indice:

- 1.- Objeto
- 2.- Descripción de la Parcela
 - 2.1.- Situación
 - 2.2.- Descripción física
 - 2.3.- Situación jurídica
- 3.- Condiciones urbanísticas.
 - 3.1.- Clasificación y calificación según el PGOU
 - 3.2.- Condiciones particulares de la calificación
- 4.- Procedencia del Estudio de Detalle
- 5.- Ordenación de volúmenes
 - 5.1.- Determinaciones del PGOU.
 - 5.2.- Propuesta del Estudio de Detalle.



1.- Objeto

El presente Estudio de Detalle, se redacta por encargo de Juan Manuel Gómez Segade, al objeto de realizar una propuesta volumétrica, a nivel detallado, en el solar de su propiedad, diferente a la marcada por el PGOU, pero más acorde con sus necesidades y características de la propia parcela y que no desvirtúa la configuración realmente existente de la manzana.

Todo ello, siguiendo el procedimiento marcado por la normativa del PGOU vigente para esta figura urbanística en virtud de la que se permite proponer y, en su caso, modificar las determinaciones urbanísticas objeto del presente Estudio de Detalle.

2.- Descripción de la Parcela

2.1.- Situación

Se sitúa la parcela objeto, en el número uno de la calle del Pinar del barrio de Haza Grande de Granada. Presenta también fachada a la calle Iberia.

2.2.- Descripción física

La superficie de la parcela es de 496 m² con fachada orientadas al noreste y al suroeste asimismo presenta dos medianeras con parcelas colindantes en las orientaciones noroeste con finca de la misma propiedad y sureste con finca propiedad de José Doña Machado.

Su situación topográfica es la correspondiente a la media ladera que se encuentra transformada y se ha configurado mediante dos paratas sensiblemente horizontales a distinto nivel, unidas por una zona de transición inclinada.

La parata superior está dedicada a zona ajardinada que sirve de expansión a la vivienda colindante. Dicho jardín posee ejemplares vegetales con antigüedad mayor a los 20 años, formalizando un espacio de gran interés por sus reminiscencias a los carmenes granadinos y de un profundo sentimiento privado de los propietarios debido a unas circunstancias muy concretas sufridas por los mismos.



La zona de transición y la parata baja se dedican a huerto, también al servicio de la misma vivienda.

La zona de altura mayor es la correspondiente al acceso principal por la calle del Pinar, mientras que la zona mas baja corresponde a la alineación de la calle Iberia, existiendo entre ambas calles un desnivel de 4,00 m.

En la medianería sureste, aparece una pared medianera de considerable entidad.

Se adjuntan fotografías en las que se pueden apreciar los distintos aspectos de la descripción anterior.

2.3.- Situación jurídica

El propietario de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle es Juan Manuel Gómez Segade, según las escrituras realizadas con el protocolo numero 2.399 de la notaria de Vicente Moreno Torres con fecha de 19 de junio de 1998, que se acompañan como anexo a la presente documentación. Dichas escrituras se registran en el Registro de la Propiedad nº 1 de Granada con fecha de julio del 98. Se adjunta nota simple informativa.

Realizada consulta a la oficina del Catastro, resulta que dicha parcela tiene la referencia catastral nº 7762011VG4176D0001YE. Se adjunta documentación catastral.

3.- Condiciones urbanísticas.

3.1.- Clasificación y calificación según el PGOU

El solar esta clasificado como suelo Urbano por el PGOU vigente y con la calificación de Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada.

3.2.- Condiciones particulares de la calificación

Se relacionan a continuación aquellas que afectan a la construcción, puntualizando especialmente las que afectan a la propuesta de modificación de volúmenes objeto de este Estudio de Detalle.

“Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas”.

Parcela mínima.

Superficie mínima: ochenta metros cuadrados.

Lindero frontal: quinientos centímetros.

Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Número de plantas.

El número de plantas fijado por la documentación gráfica (dos, en este caso) tendrá carácter obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

Las parcelas con mas de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en este último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por el PGOU.

Altura máxima.

Para una planta corresponde a 460 centímetros

Para dos plantas 790 centímetros.

Edificabilidad máxima.

Según el Artículo 7.9.8., la edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

Para edificios de dos plantas: $1,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

En revisión posterior dicha edificabilidad queda en 1,461 m²/m².

Por tanto, la edificabilidad máxima de la parcela queda en:

$$496 \text{ m}^2 \times 1,461 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 724,656 \text{ m}^2$$

4.- Procedencia del Estudio de Detalle

El capítulo II del Título octavo, Desarrollo y Ejecución del Plan General, regula los Instrumentos de Ordenación y en el artículo 8.2.3. del mismo la figura complementaria denominada Estudio de Detalle, que en el apartado c del párrafo 1, especifica que uno de los objetivos de dicha figura complementaria de planeamiento es la de ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente para estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

En el párrafo 3 indica que el contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

Por otro lado los deseos de los promotores, son los de respetar el jardín existente, por diversos motivos, como son los estéticos, los ecológicos y los profundamente sentimentales, principalmente. Para ello necesitan tramitar el presente Estudio de Detalle y que una vez aprobado, si es el caso, no tener que ajustarse a la alineación de las calles colindantes en su totalidad y poder así respetar la jardinería existente que, para ellos, presenta un gran valor.

No obstante, decir que la realidad de la unidad morfológica, en su conjunto, no se adapta a lo estipulado por la normativa en lo que respecta a la alineación a vial, como se puede apreciar en el plano adjuntado con el numero 2, por lo que la no aplicación estricta en la parcela objeto, no supondría una singularidad en la lectura de dicha unidad.

5.- Ordenación de volúmenes

5.1.- Determinaciones del PGOU.

Para el estricto cumplimiento de las determinaciones detalladas en párrafos anteriores, se obtiene un volumen edificatorio alineado con la calle Pinar, de 7,73 m de profundidad y, por supuesto todo el frente de fachada; sobre la calle Iberia aparece un volumen con un fondo de 9,73 m en planta alta y 12,95 de planta baja, por toda la longitud de fachada. Entre ambos volúmenes quedaría una franja de una anchura de 5,22 m que corresponde a la zona sin edificar con una superficie del 20% de la de la parcela.

Con esta distribución volumétrica, se agota la edificabilidad máxima, presenta dos plantas a ambas fachadas, cumple con la ocupación máxima del 80 % y contaría con un sótano o semisótano en el 100% de la superficie.

Si tenemos en cuenta que estamos hablando de una parcela atípica, tanto en dimensiones como en la circunstancia de contar con dos frentes de fachada, entendemos que las determinaciones de ordenación para la calificación de residencial unifamiliar, en este caso se adaptan mal, ya que las determinaciones marcadas por el PGOU tienen por finalidad ordenar parcelas de menor dimensión y con un solo frente de fachada, por lo que en este caso, la obligatoriedad de la alineación completa a las dos fachadas y con dos plantas al menos en una de ellas, es excesivo.

Por otro lado, el cumplimiento estricto de la normativa en esta parcela con sus características algo especiales en la relación con su entorno, hace que se generen dos nuevas medianerías de dos plantas de altura.

Todo ello se encuentra reflejado en los gráficos del plano número 4.

5.2.- Propuesta del Estudio de Detalle.

La propuesta volumétrica que se presenta, pretende cumplir con las aspiraciones del promotor, a la vez que cumplir todas las prescripciones estipuladas por la normativa, con excepción (por imposibilidad física) de la alineación con la calle el Pinar, ya que la situación del jardín actual coincide con la ubicación de la edificación en el caso de un cumplimiento estricto.

Se propone la alineación completa en la calle Iberia, con dos plantas en una longitud de 9,70 metros y una sola planta en el resto (9,30 m). En cuanto a la calle El Pinar, se propone la alineación con dos plantas en una longitud de 10,09 m y el jardín existente en el resto.

La edificabilidad consumida es de 522,26 m², de los que 429,85 corresponden a los volúmenes alineados con la calle Iberia y 92,40 m² al correspondiente de la calle El Pinar

Se propone una zona sin ocupación de planta baja del 35,21 % en lugar del 20% que marca la normativa.

Se plantea, también la construcción de una estructura sin cerrar, a modo de pérgola, en la zona del jardín, que de alguna manera formaliza la alineación en la calle Pinar, y que se leerá como fachada, por lo que dicha alineación será compensada, aunque no este formalizada con el cuerpo edificatorio.

Esta propuesta presenta, también, la ventaja de generar una sola medianería de solamente una planta de altura.

Todo ello se refleja en el plano número 5 de los adjuntos.

Granada, enero de 2007





Oficina Virtual del Catastro

CONSULTA DE DATOS CATASTRALES



Clases de Inmuebles que contiene:

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral 7762011VG4176D0001YE Copiar referencia al portapapeles
Localización CL PINAR 1 Suelo
GRANADA 18010-GRANADA
Clase Urbano
Coeficiente de participación 100,000000 %
Uso Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización CL PINAR 1
GRANADA (GRANADA)
Superficie suelo 496 m²
Tipo Finca Suelo sin edificar

Para cualquier aclaración puede llamar a la Línea Directa del Catastro 902 37 36 35 o consultar nuestra Carta de Servicios en www.catastro.meh.es

Este documento no es una certificación catastral.





MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL DE URBANA



Provincia de GRANADA

Municipio de GRANADA

REFERENCIA CATASTRAL

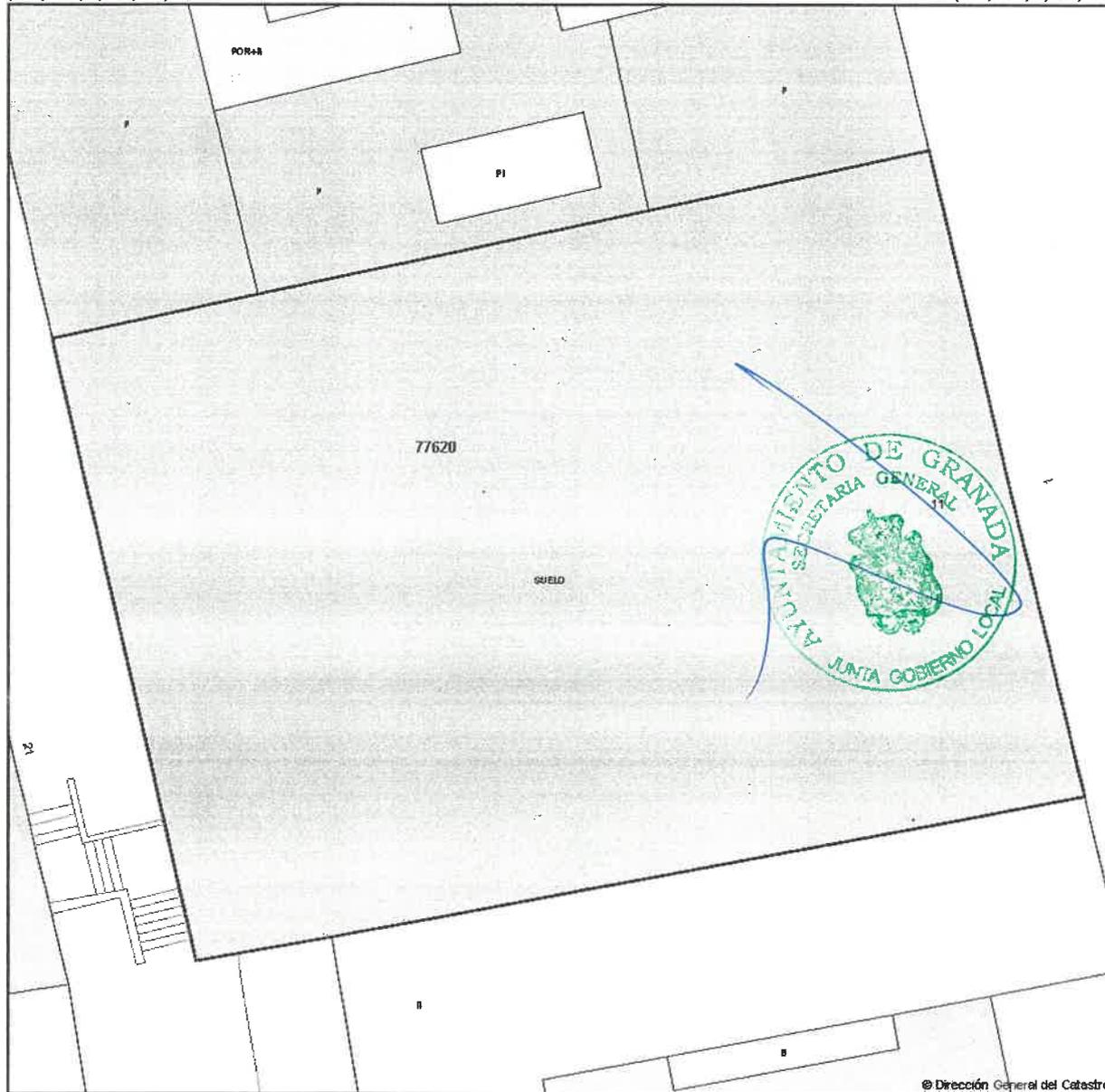
7762011VG4176D0001YE

DIRECCIÓN

CL PINAR 1 Suelo
GRANADA 18010-GRANADA

(447,698 ; 4,116,229)

(447,730 ; 4,116,229)



(447,698 ; 4,116,197)

© Dirección General del Catastro

(447,730 ; 4,116,197)

Proyección: U.T.M. Huso: 30

ESCALA 1:200



Coordenadas del centro: X = 447,714 Y = 4,116,213

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 09/01/07

16.000
Jul 66



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE ECONOMIA Y HACIENDA
- 2 JUL 1998
N.º Presentación
DELEGACION - GRANADA

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS RELAS
SERVICIOS

ILUSTRE COLEGIO NOTARIAL DE GRANADA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 - GRANADA
ENTRADA Nº 4.038 DE 1998
Presentado el día 02/07/98 a las 13:56
Asiento: 673 Diario: 28
Presentante: JUAN-MANUEL GOMEZ SEGADE Tel: Retirado el: Devuelto el:

ESCRITURA

NUMERO: 2.399 19 de JUNIO de 1998
COMPRAVENTA

VENEDORES: DON MANUEL LADRON DE GUEVARA JIMENEZ Y OTROS.-

COMPRADOR: DON JUAN-MANUEL GOMEZ SEGADE.-

Handwritten notes and signatures on the right side of the document.

VICENTE MORENO TORRES
NOTARIO
GRANADA

4038/98



2N8959661

VICENTE MORENO TORRES
NOTARIO
Divina Pastora, 9 Blq. 1 - 1º B
Teléfonos 20 78 11 - 50
18012 - GRANADA



NUMERO DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE. _____

En Granada, mi residencia, a diecinueve de Junio de mil novecientos noventa y ocho. _____

Ante mí, VICENTE MORENO TORRES, Notario del Ilustre Colegio de esta Capital. _____

===== COMPARECEN =====

Como vendedores: _____

Don Manuel Ladrón de Guevara Jiménez, agricultor, domiciliado en calle Arquitecto José Contreras, nº 16 3º C, D.N.I./N.I.F. 23.673.641-V. _____

Don José Ladrón de Guevara Jiménez, pintor chapista, con domicilio en Carretera de Alfajar, Km. 2, El Paraiso, nº 6, D.N.I./N.I.F. 23.674.047-D. _____

Don Miguel Ladrón de Guevara Jiménez, agricultor, domiciliado en Carretera de Santa Fe, Gallo Rojo, bloque tercero, 5º, nº 7, D.N.I./N.I.F. 24.059.120-Q. _____

Y Don Plácido Ladrón de Guevara Jiménez, empleado de Banca, con domicilio en calle María Luisa de Dios,





5000



2N8959662



entrando, o Norte, en línea de veinte metros, noventa centímetros, resto de la finca matriz; izquierda, en igual línea, finca de José Doña Machado; y fondo, en línea de dieciocho metros, ochenta centímetros, resto de la finca matriz. _____

Título: Herencia de sus padres, Doña Josefa Jiménez Remacho y Don José Ladrón de Guevara Bombillar, en escritura otorgada ante mí, en Granada, el 5 de Septiembre de 1.995. _____

Inscripción: Pendiente. Última a la vista: Registro I, libro 801, folio 55, finca 29.389, 1ª. _____

Cargas y arrendatarios: Libre, según manifiesta la parte vendedora. _____

Situación catastral: Se desconoce, de momento. _____

De acuerdo con la Ley 13/1.996, de 30 de Diciembre, hago constar que la parte vendedora (a más de manifestar la urgencia de este otorgamiento) no ha podido aportar la referencia catastral, por lo que hago a los comparecientes la advertencia del artículo 51, cuatro, a, y por mi parte, cumplimentaré el párrafo b,



Entrada 3860
Asf. 496
J. 28
25-6-98





50000



2N8959663



A.- Don Manuel, Don José, Don Miguel y Don Plácido Ladrón de Guevara Jiménez, venden sus respectivas participaciones y, entre todos la totalidad, de la finca descrita, a **DON JUAN-MANUEL GOMEZ SEGADE**, que la compra, para su sociedad de gananciales. —



B.- El precio de esta compraventa de de **TRES MILLONES DOSCIENTAS MIL PESETAS.** —

De dicha cantidad, los vendedores recibieron, en la fecha del documento reseñado en el II, en la proporción correspondiente, **DOS MILLONES DE PESETAS.** —



El resto, de **UN MILLON DOSCIENTAS MIL PESETAS** lo abona el comprador, a los vendedores, en este acto, por igual, otorgándole carta de pago del precio total. —

C.- Todos los gastos e impuestos que se originen por esta transmisión, incluido el Impuesto Municipal sobre Incremento de Valor de los Terrenos, serán de cuenta exclusiva del comprador. —

== == OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION == ==



JOSE MIGUEL CASTILLO MARTINEZ

ARQUITECTO



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN INTERIOR DE PARCELA

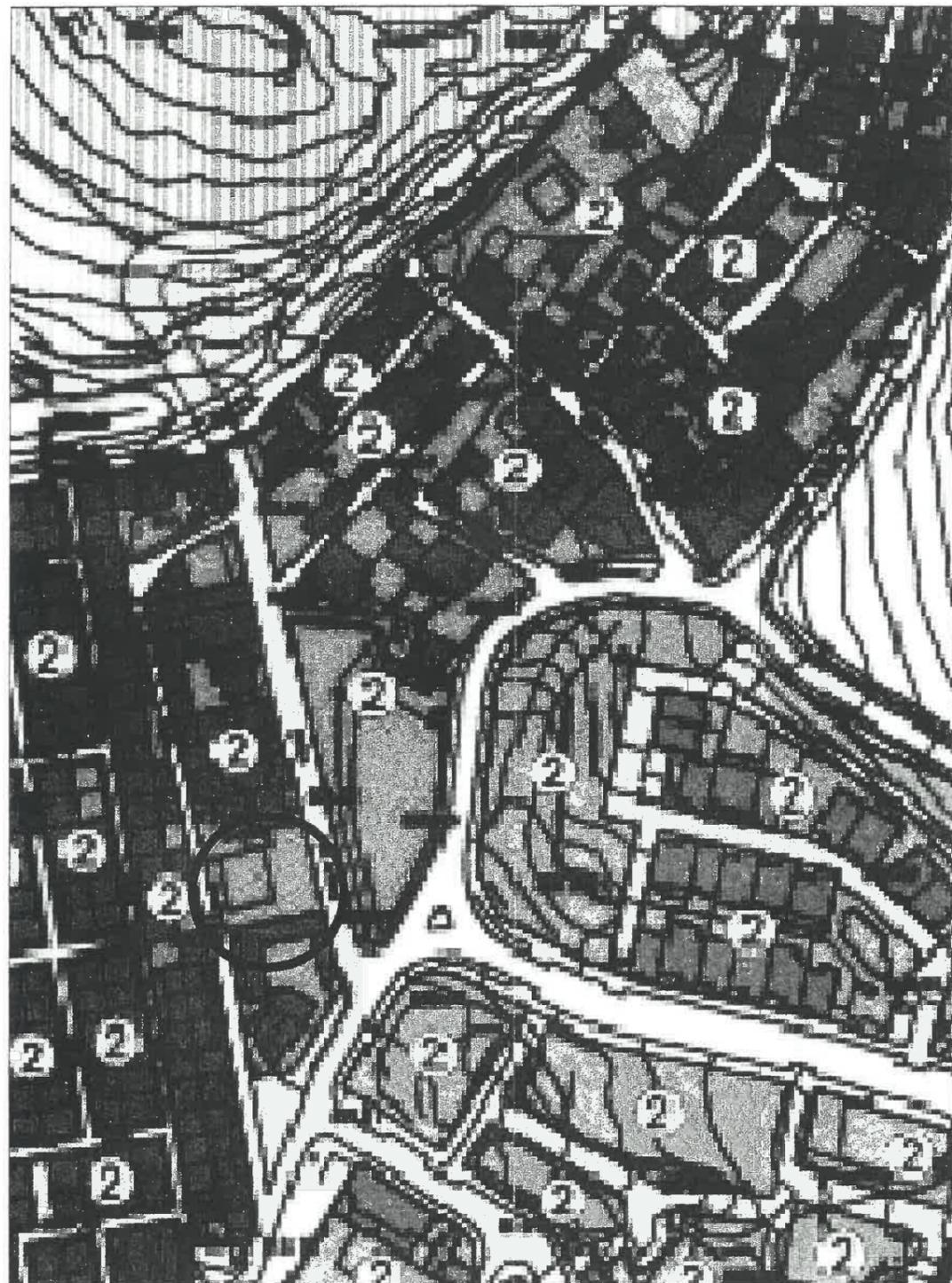
Calle El Pinar y calle Iberia

PLANOS

PROMOTOR: Juan Manuel Gómez Segade
ARQUITECTO: José Miguel Castillo Martínez



Enero de 2007



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

26 OCT. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



ESTUDIO DE DETALLE. VOLUMENES

CALLES: C/ EL PINAR y C/ IBERIA

GRANADA

FECHA
Enero
2007

PLANO
SITUACION
PROMOTOR:
JUAN MANUEL GOMEZ SEGADE

ESCALA
NºPLANO
1

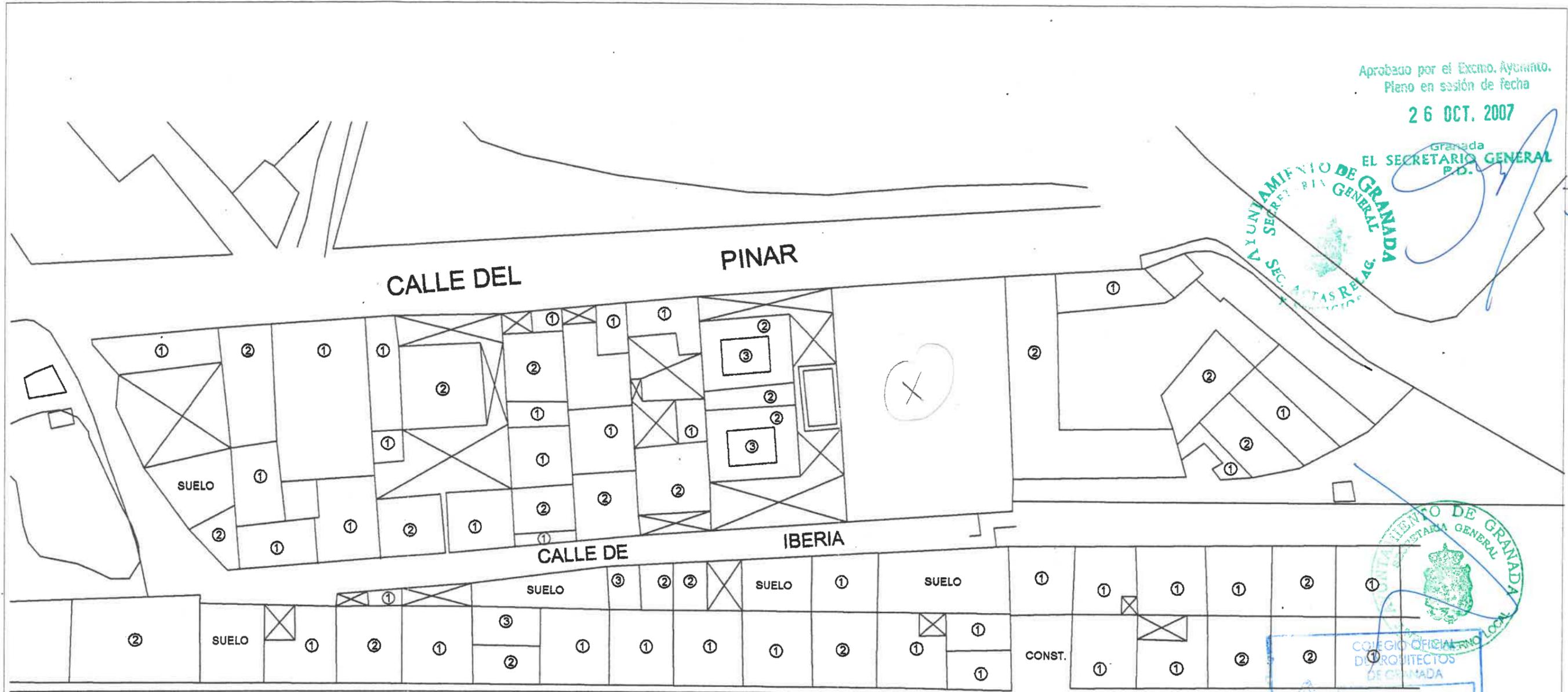
JOSE MIGUEL CASTILLO MARTÍNEZ
ARQUITECTO



C/Melchor Almagro 17 Bajo-B 18002 GRANADA
T//Fax: 958 27 04 35
E-mail: jmcastillo@dosarquitectura.org

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Plano en sesión de fecha
26 OCT. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



ESTUDIO DE DETALLE. VOLUMENES

CALLES: C/ EL PINAR y C/ IBERIA

GRANADA

FECHA

Enero
2007

PLANO

ALINEACIONES EXISTENTES Y ALTURAS

PROMOTOR:

JUAN MANUEL GOMEZ SEGADE

ESCALA

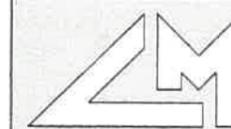
Nº PLANO

2

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15



JOSE MIGUEL CASTILLO MARTÍNEZ
ARQUITECTO

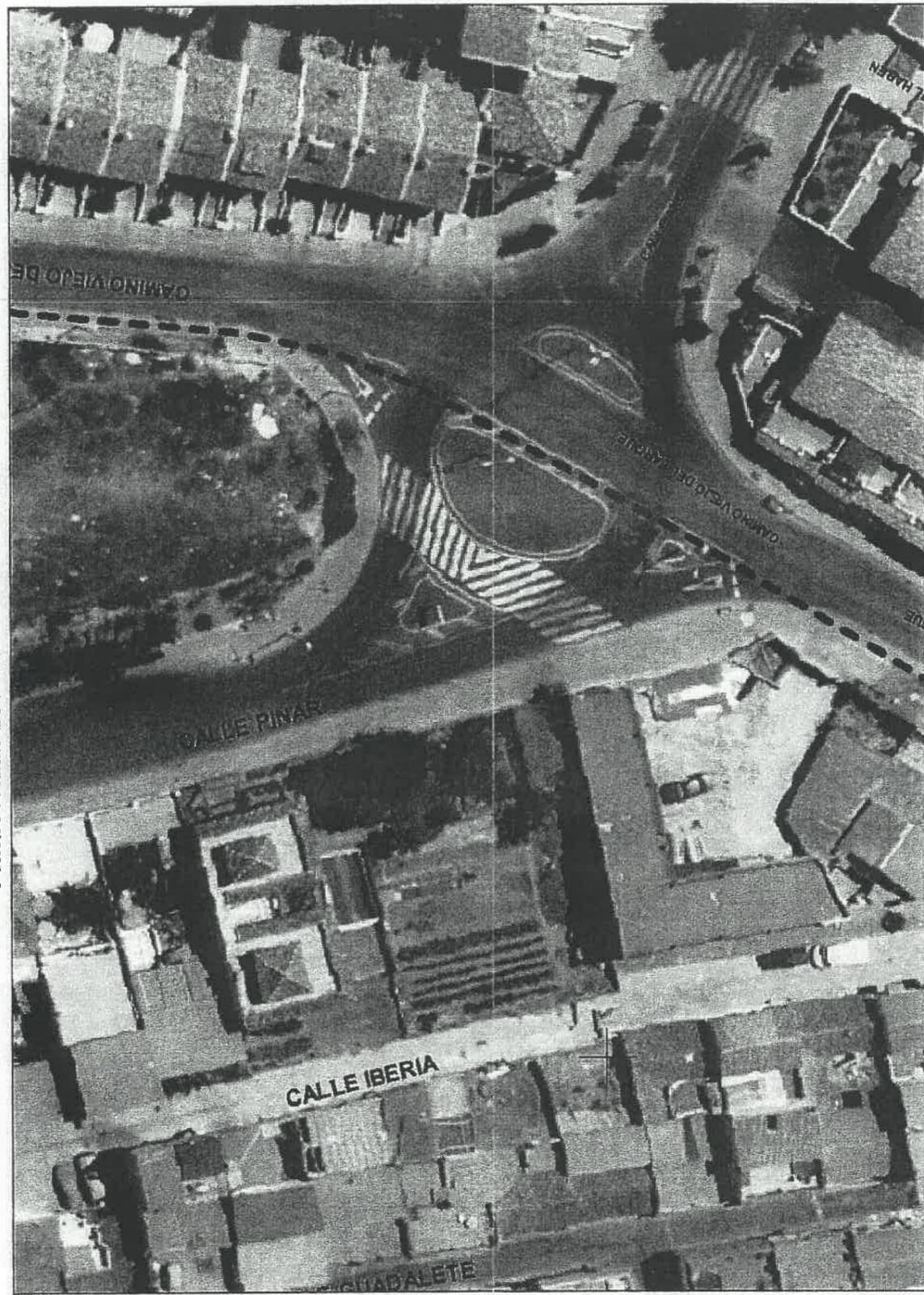


C/Melchor Almagro 17 Bajo-B 18002 GRANADA

Tlf/Fax: 958 27 04 35

E-mail: jmcastillo@dosarquitectura.org

Tema Actual: 204- Calificación PGOU



Volcado de Pantalla

Fecha: 24-1-2007

Escala 1:500

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

26 OCT. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



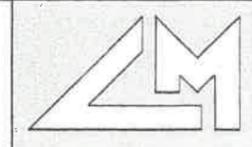
ESTUDIO DE DETALLE. VOLUMENES

CALLES: C/ EL PINAR y C/ IBERIA

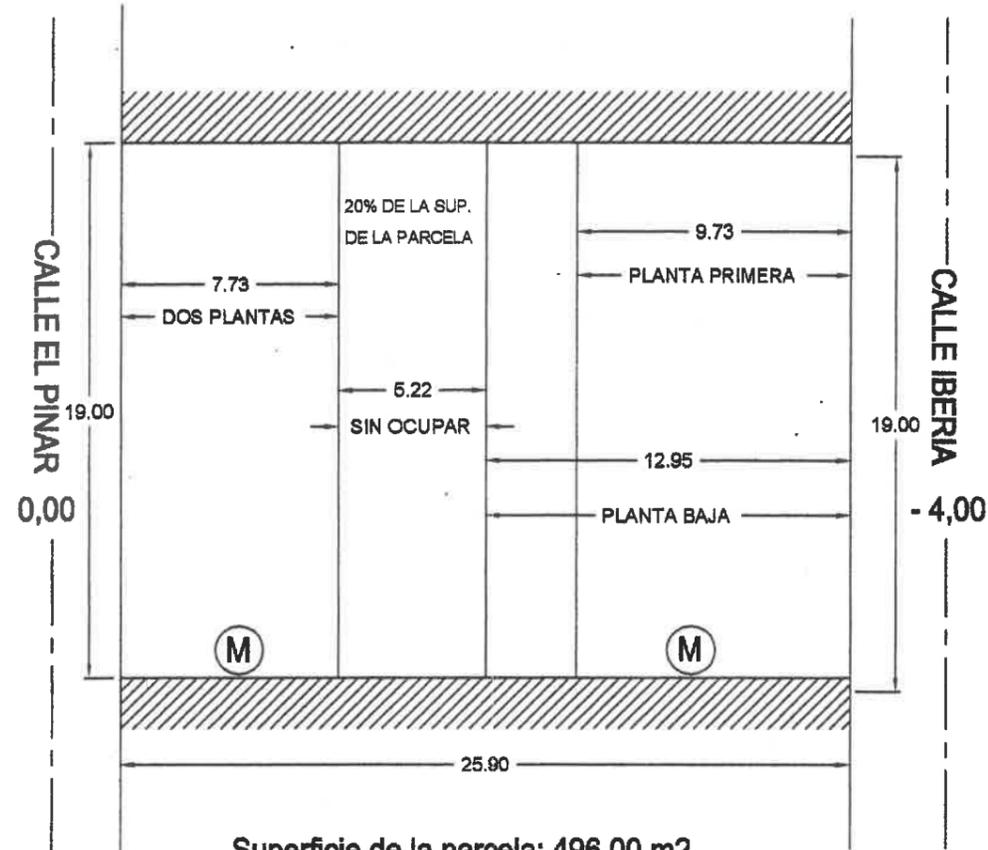
GRANADA

FECHA	PLANO	ESCALA
Enero 2007	RELACION CON EL ENTORNO	1/500
	PROMOTOR: JUAN MANUEL GOMEZ SEGADE	NºPLANO 3

JOSE MIGUEL CASTILLO MARTÍNEZ
ARQUITECTO

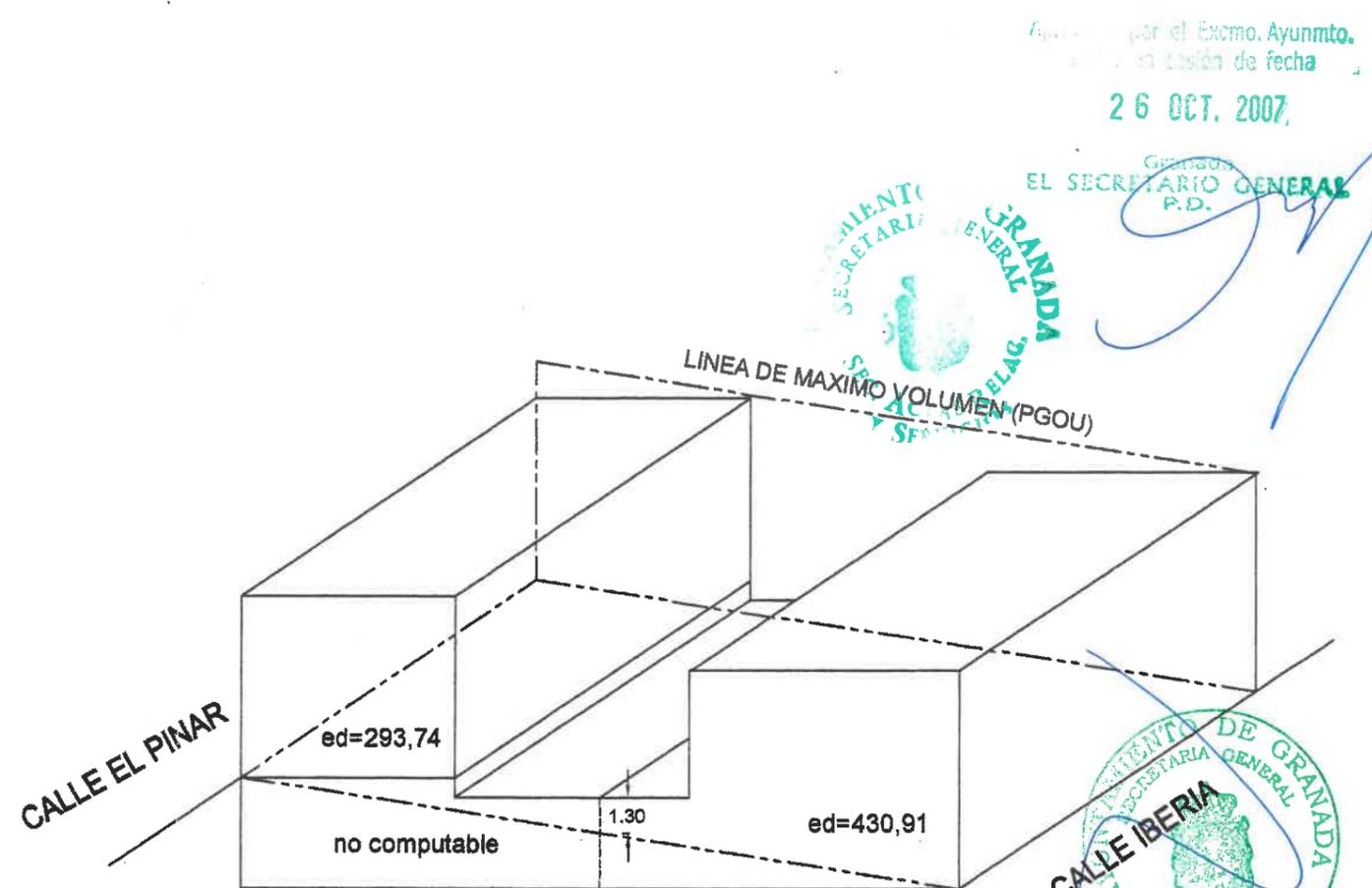
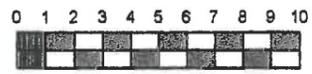
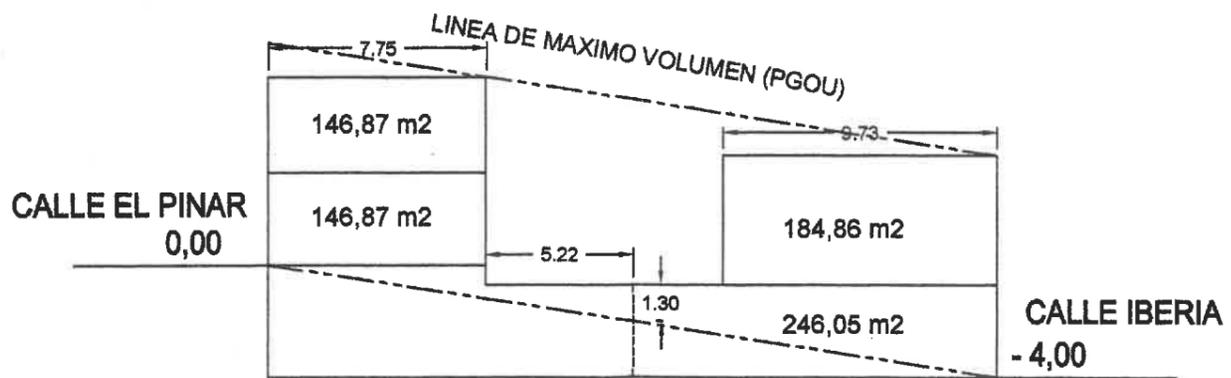


C/Melchor Almagro 17 Bajo-B 18002 GRANADA
Tlf/Fax: 958 27 04 35
E-mail: jmcastillo@dosarquitectura.org



Superficie de la parcela: 496,00 m²
 Edificabilidad: 496x1,461 = 724,656 m²

(M) Genera medianería de dos plantas



por el Excmo. Ayunmto.
 de fecha
26 OCT. 2007



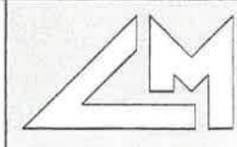
COLEGIO OFICIAL
 DE ARQUITECTOS
 DE GRANADA
30 ENE. 2007
VISADO
 A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS
 El visado del presente documento se
 acompaña de informe adherido al dorso
 de la última página de la memoria.

ESTUDIO DE DETALLE. VOLUMENES

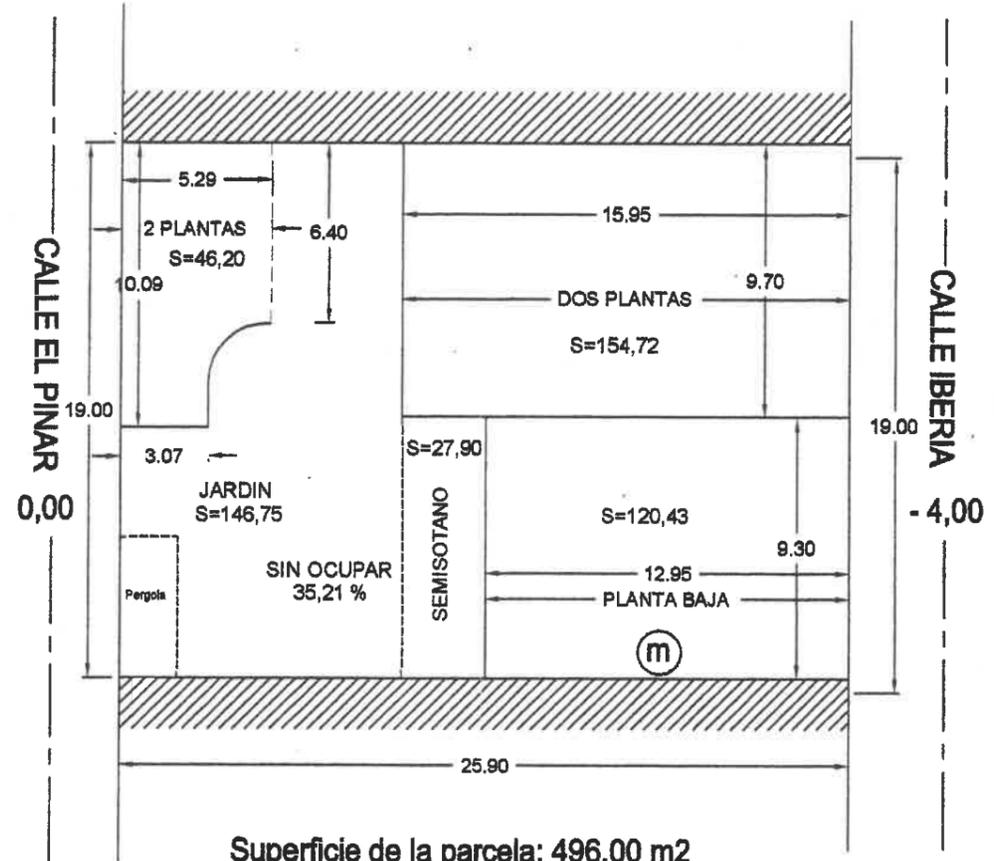
CALLES: C/ EL PINAR y C/ IBERIA GRANADA

FECHA	PLANO	ESCALA
Enero 2007	VOLUMETRIA SEGUN PGOU PROMOTOR: JUAN MANUEL GOMEZ SEGADÉ	1/250 Nº PLANO 4

JOSE MIGUEL CASTILLO MARTÍNEZ
 ARQUITECTO

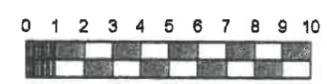
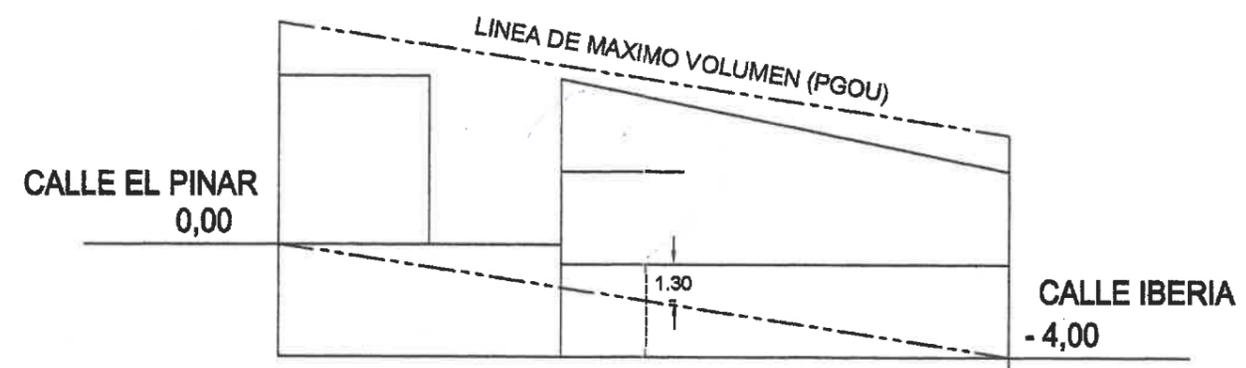


C/Melchor Almagro 17 Bajo-B 18002 GRANADA
 Tlf/Fax: 958 27 04 35
 E-mail: jmcastillo@dosarquitectura.org

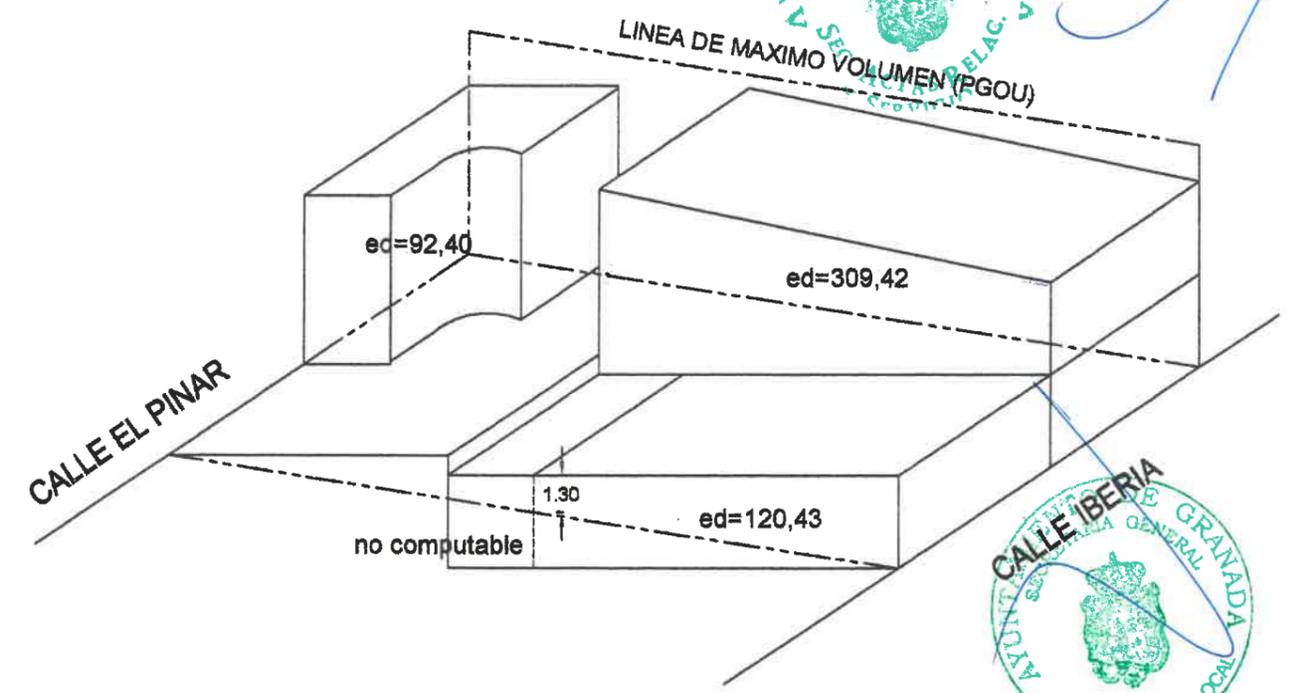


Superficie de la parcela: 496,00 m²
 Edificabilidad: 522,26 m²

(m) Genera medianería de una planta



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
 Pleno en sesión de fecha
26 OCT. 2007

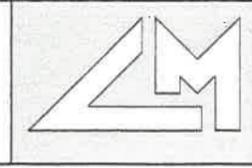


ESTUDIO DE DETALLE. VOLUMENES

CALLES: C/ EL PINAR y C/ IBERIA

FECHA	PLANO	ESCALA
Enero 2007	PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE	1/250
	PROMOTOR:	Nº PLANO
	JUAN MANUEL GOMEZ SEGADÉ	5

JOSE MIGUEL CASTILLO MARTÍNEZ
 ARQUITECTO



C/Melchor Almagro 17 Bajo-B 18002 GRANADA
 Tlf/Fax: 958 27 04 35
 E-mail: jmcastillo@dosarquitectura.org