

VÁLIDO
A DEFINITIVA

REG.MPAL.Nº	146
REG.AUT.Nº	—

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

30 ENE 2009

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



ESTUDIO DE DETALLE. CONDICIONES DE ORDENACION: MANZANA 1-U.E. 3.07 VILLAPINEDA.

promotor : PROJIMOSA arquitecto : Francisco Peña Fernández.

Junio 2008 *

**ESTUDIO DE DETALLE.
CONDICIONES DE ORDENACIÓN MANZANA 1.
U.E-3.07 VILLAPINEDA. P.G.O.U. DE GRANADA.**



**Promotor PROJIMOSA
Arquitecto Francisco Peña Fernández**

Introducción y Antecedentes

El presente Estudio de Detalle se formula y tramita a instancia de los propietarios del suelo que conforme al art. 32 de la LOUA asumen la iniciativa del mismo.

La manzana 1 se encuentra definida por el Estudio de Detalle de la U.E. 3.07 aprobado definitivamente por acuerdo adoptado en el Pleno de 29 de Julio de 2.005. La ejecución de la Unidad ha sido aprobada definitivamente,- Exp. Mpal 1580/2007 y 8933/2007- por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

Objeto y Justificación

En cuanto a su ordenación.

Es objeto de este Estudio de Detalle, la determinación de las condiciones de Ordenación de la citada manzana 1 en cuanto a ocupación, altura, y cuerpos volados de cada una de las plantas de la edificación que allí se proyecta.

El Estudio de Detalle en vigor no establece condiciones fijas de Ordenación, ni asigna cualquiera de las ordenanzas residenciales definidas en el PGOU. Se remite de forma indeterminada al resultado de la ejecución y en el caso de la Manzana 3, a un nuevo Estudio de Detalle.

La manzana 1 se emplaza en un ámbito con una morfología urbana consolidada por las alineaciones de la calle Lubina y la calle Nécora, ortogonales entre sí y por el fondo de las edificaciones que dan fachada a la primera. Se configura una fachada continua y homogénea de la edificación desde Villarejo en Av. del Sur hasta el puente del ferrocarril en Camino de Ronda. En el Estudio de Detalle en vigor se incluyen dos solares que forman parte de este pieza urbana, que deberán tener continuidad formal con lo preexistente conforme a lo dispuesto en el citado documento.

Este Estudio de Detalle formaliza mediante sus determinaciones, la volumetría de la edificación en coherencia con las edificaciones existente en la calle Lubina y Nécora definiendo sus alineaciones, altura de coronación, vuelos y ocupación. Este último parámetro de ordenación se establece en el 80%,-usual en Manzana Cerrada- para permitir un fondo edificable entre las alineaciones exteriores de fachadas e interiores de patios que haga viable la tipología de vivienda, estableciendo incluso como superficie no ocupada la situada en la esquina Oeste del trapecio que conforma el solar. Las dimensiones de patios establecidas en el Plan General y dimensionadas en el C.T.E, en relación con las alturas y los fondos edificables resulta crítica en muchos casos y justifica La propuesta en este.



En cuanto a su posición singular.

La edificación de la manzana 1 configura junto al Edificio Urbis, la Plaza que se define junto a Camino de Ronda. Formalizan las fachadas edificadas de esta. Las otras-no edificadas-, Camino de Ronda y la vía de nueva apertura que enlaza el barrio de la Chana con la estación de Andaluces, son espacios libres de edificación

Estimamos que la forma y posición de la edificación de la manzana adquiere una especial importancia en la solución morfológica de la zona en relación con el viario existente. La plaza de nueva creación junto a Camino de Ronda, el espacio libre resultante del soterramiento del Tren de Alta Velocidad y el vial que sustituye el actual trazado de la línea de ferrocarril de Moreda, convertirá este punto en el principal enlace de los barrios del Norte y Oeste de la ciudad según previsiones del PGOU vigente.

En este escenario se propone un sólido de volumen rotundo y compacto que conforme el espacio urbano resultante en coherencia con su entorno. Se define un volumen asimilable a un paralelepípedo regular con caras verticales planas y homogéneas y una altura de coronación análoga a la edificación del entorno.

Contenido y determinaciones

La manzana cuenta con una superficie de 1.046,96 m² según reciente medición- 1.047,00 m² según E.D.- y forma de trapecio regular. Sobre esta se establecen las siguientes condiciones obligatorias de ordenación:

Alineaciones. Las señaladas en el Plano 01 correspondientes al Estudio de Detalle en vigor.

Ocupación. El 100% en planta baja y plantas bajo rasante
El 80% en el resto de las plantas.

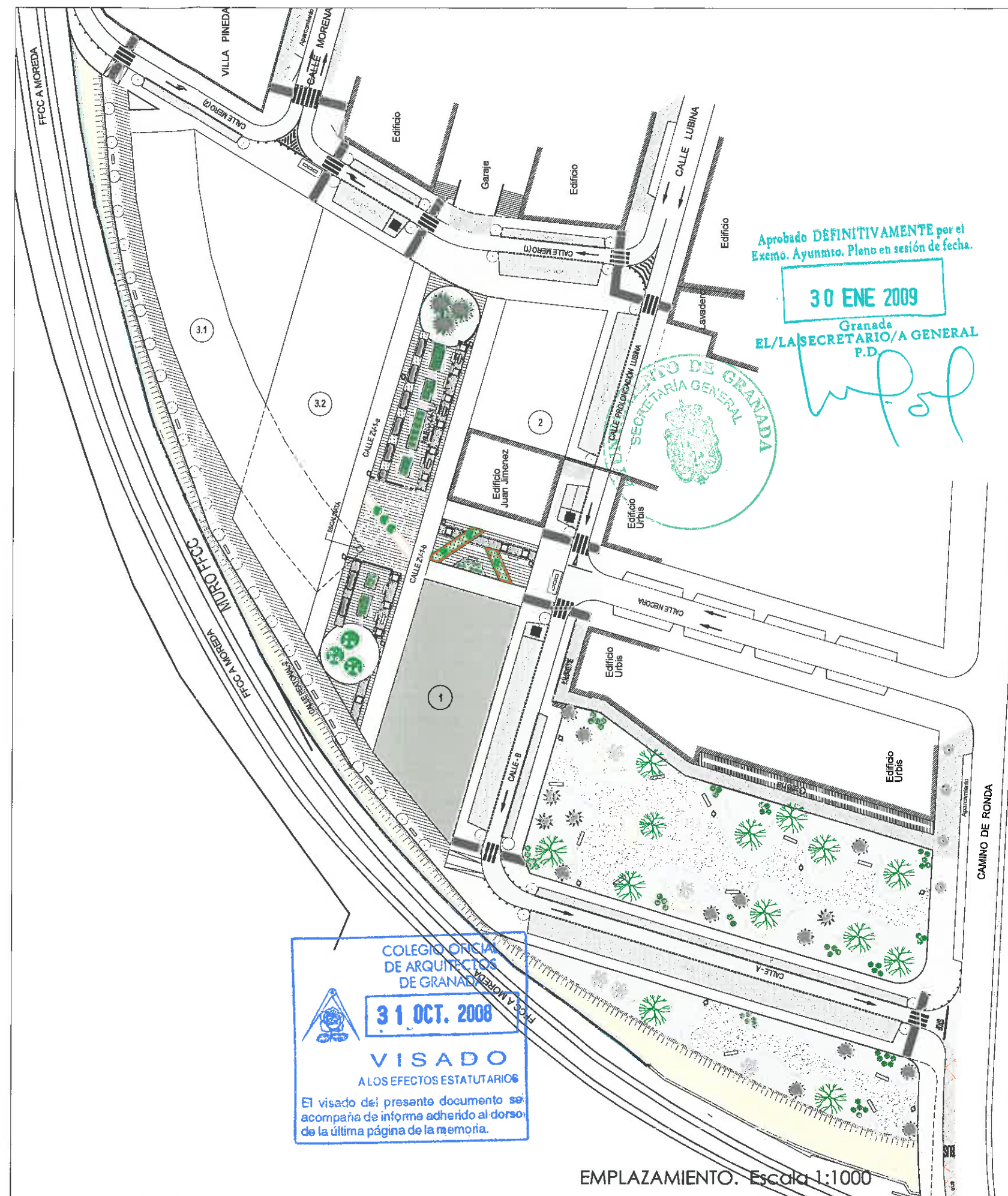
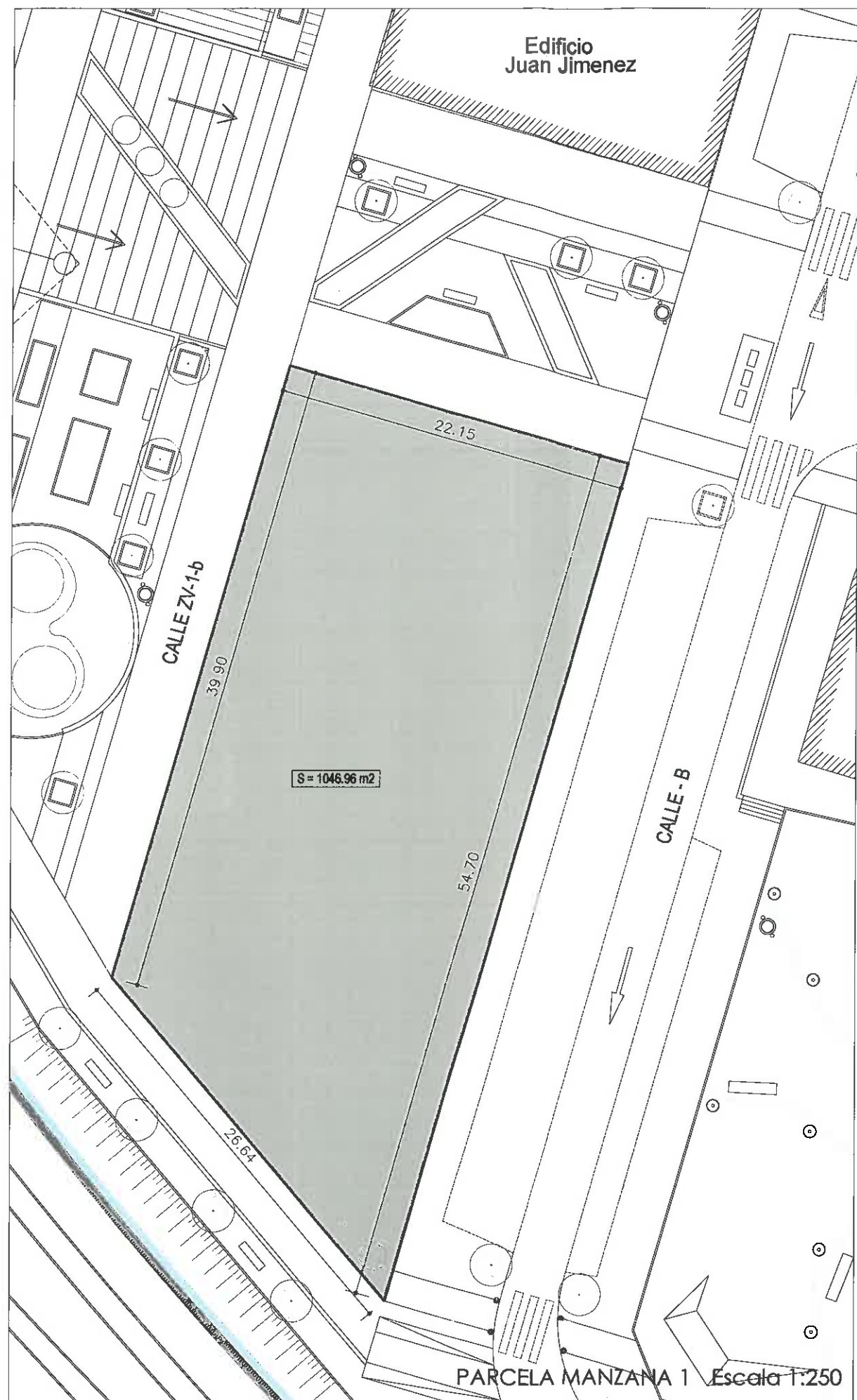
La superficie no ocupada, lo será en patios interiores o espacio exterior.

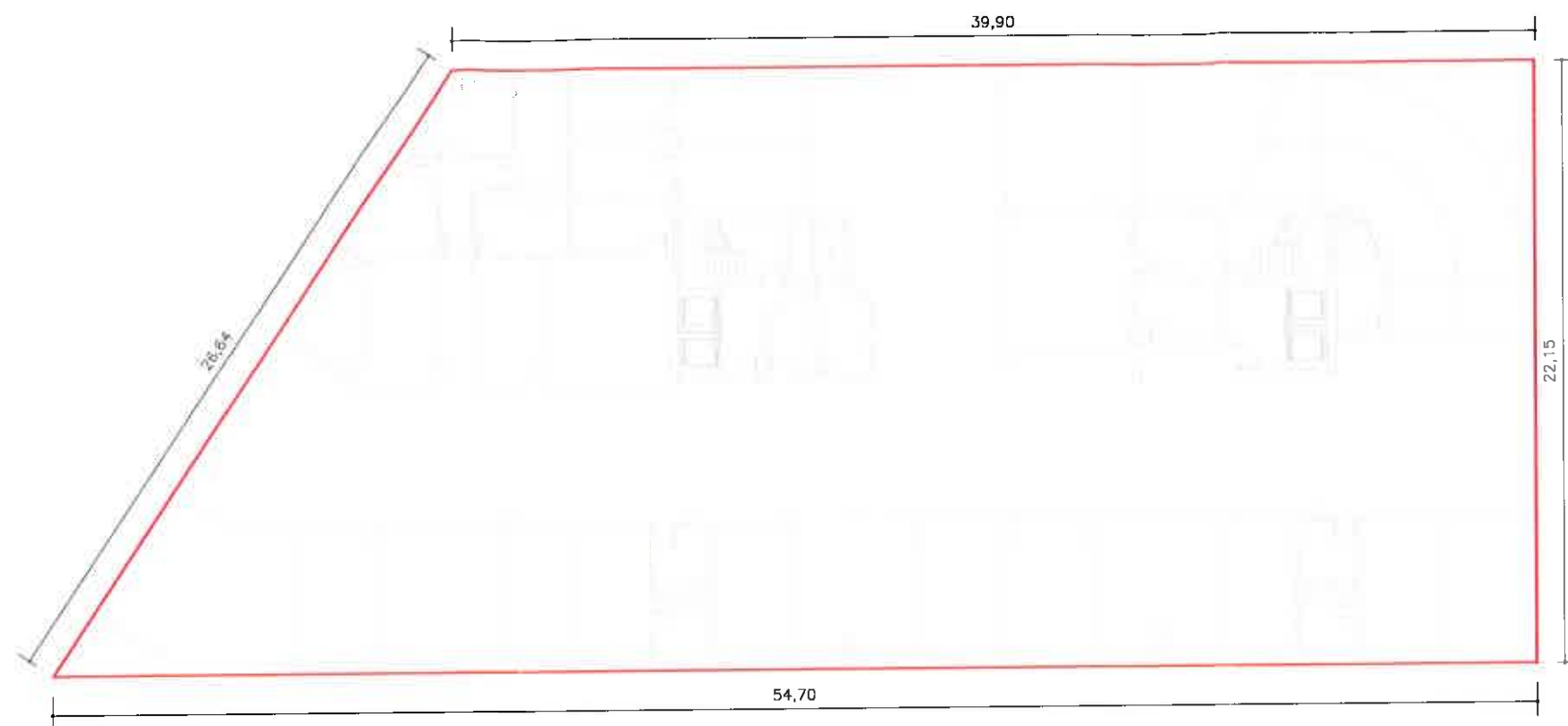
Vuelos. Se dispondrán vuelos abiertos ó cerrados sobre la totalidad de la alineación de la manzana, con una dimensión de 1,00m en la calle de ancho mayor de 20m y de 0,70m en las de menor ancho.

Alturas. El numero de alturas será de cuatro (4) plantas bajo rasante y siete (7) sobre rasante. Las construcciones por encima de la altura reguladora cumplirán las condiciones que establece el PGOU de Granada.

Estas condiciones están graficiadas en los planos que integran el presente Estudio de Detalle.

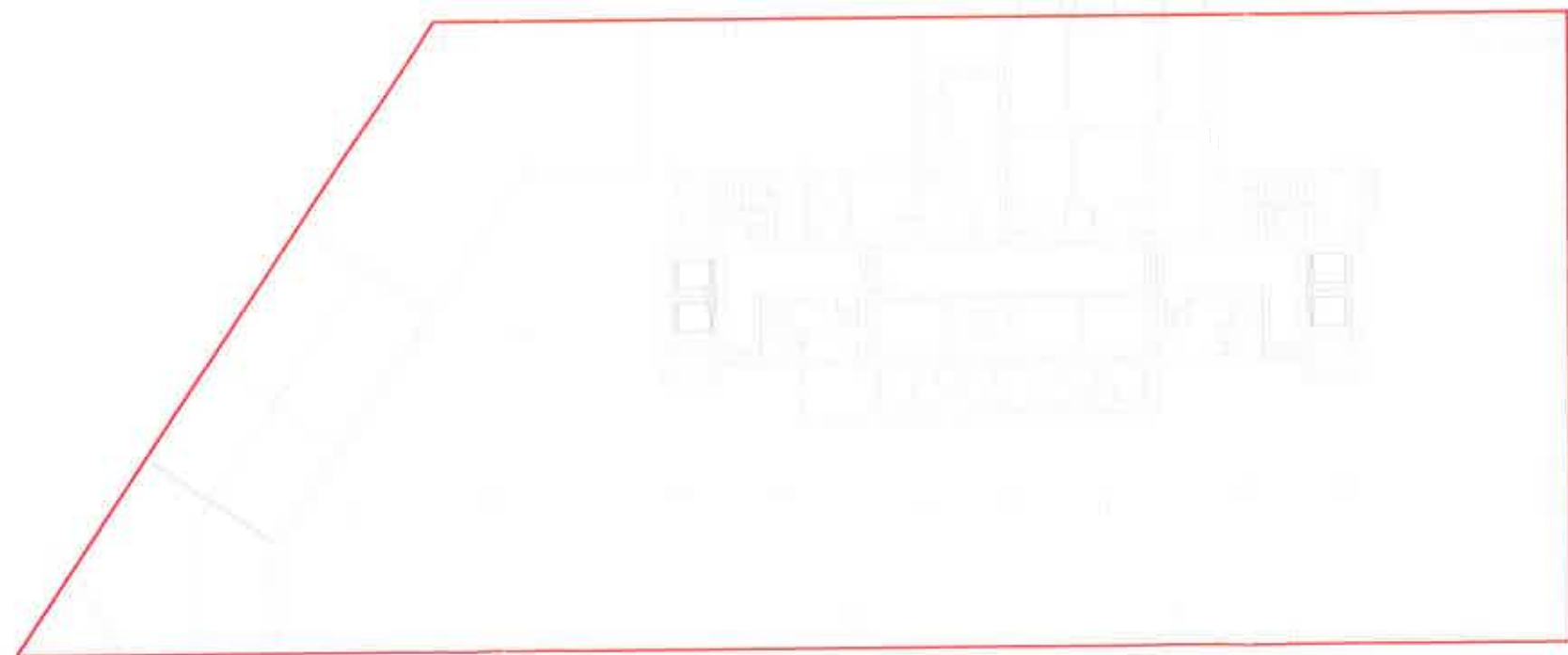






PL. SÓTANO (4)

SUP. OCUPADA (100%).....1046.96 m2



PLANTA BAJA

SUP. OCUPADA (100%).....1046.96 m2

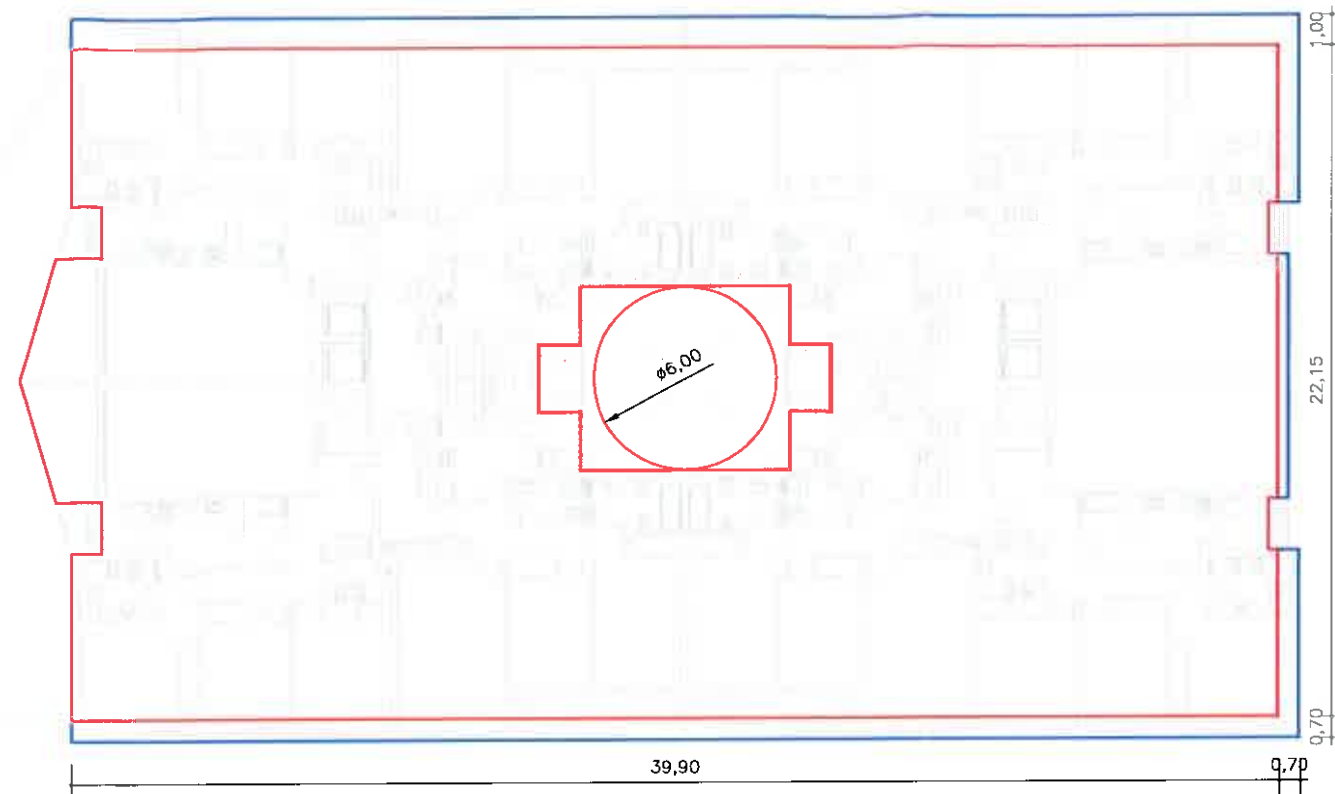
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha.

30 ENE 2009

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

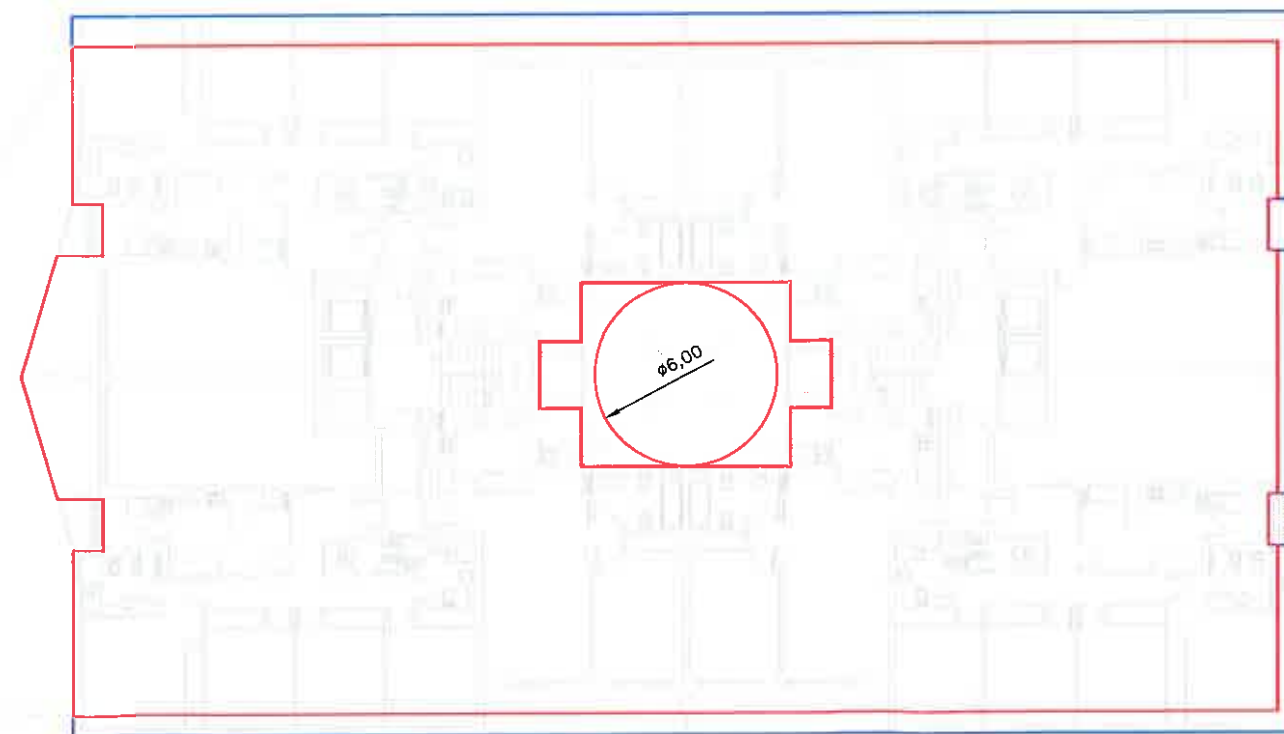


— ALINEACIÓN



PLANTA 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª

SUP. OCUPADA (80%).....837.57 m2
SUP. VUELOS.....82.17 m2



PLANTA 6ª

SUP. OCUPADA (80%).....837.57 m2
SUP. VUELOS.....82.17 m2

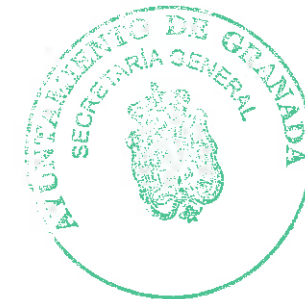
— ALINEACIÓN
— LINEA DE VUELOS

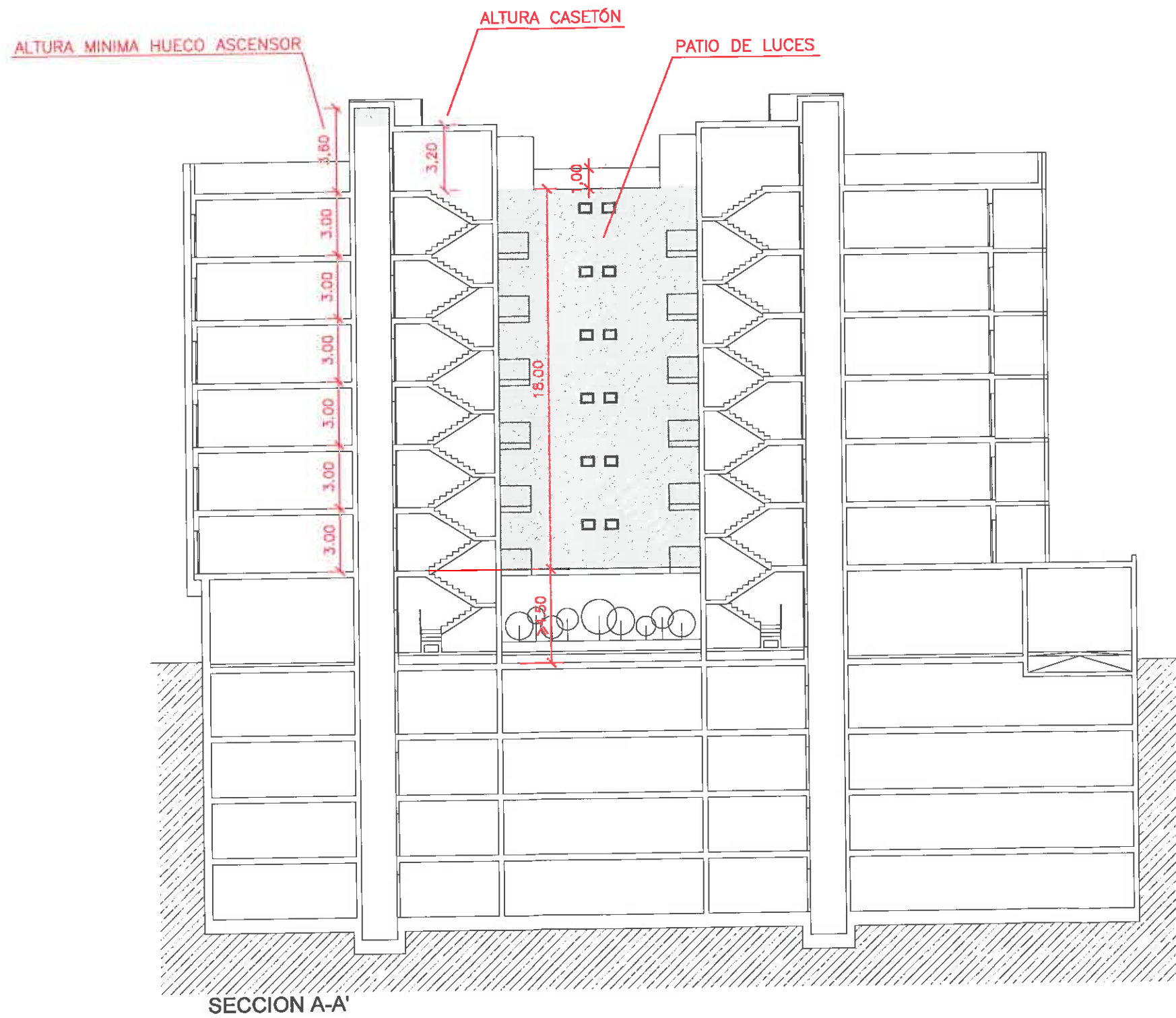
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

30 ENE 2009

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]

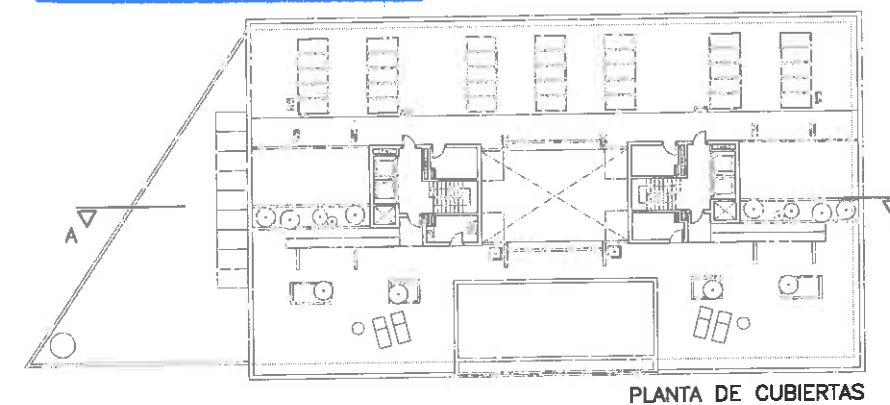




Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

30 ENE 2009

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



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

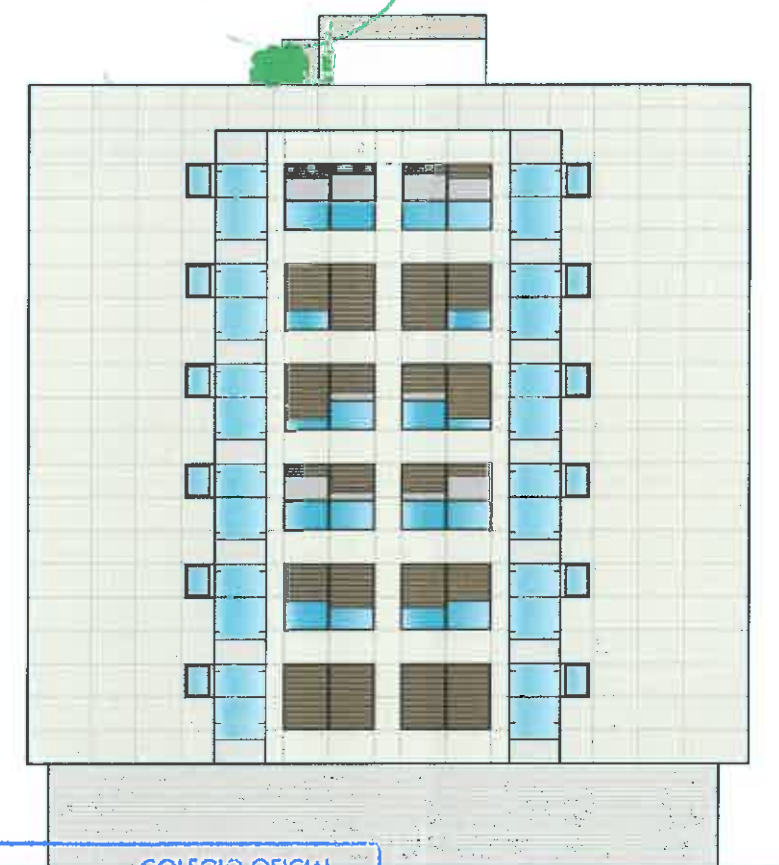
30 ENE 2009

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

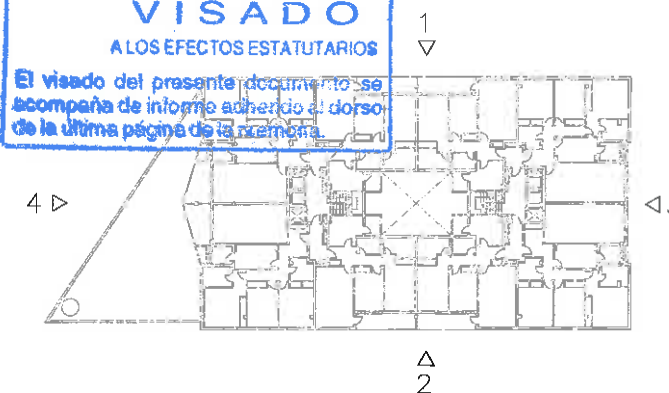
[Handwritten signature]



ALZADO 1



ALZADO 3



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

30 ENE 2009

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

hfol



ALZADO 2



ALZADO 4



ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se
acompaña de informe adherido al dorso
de la última página de la memoria.

