



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

26 ENE. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



Ceres Arquitectura y Diseño
C/Los Remedios, 216
29 18005, Granada
T: y fax: 958253495
E-mail: ceres@ceres-ad.com
web: www.ceres-ad.com

Ref:G505

Marzo 2006

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN
DE ALINEACIONES Y VOLÚMENES EN LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN B DEL P-2
GRANADA.**

Financiada PAGO de la Alhambra y Corral de la Alhambra



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

26 ENE. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
Rd.

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN
DE ALINEACIONES Y VOLUMENES EN LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN (B) DEL P-2.
GRANADA**

Propiedad de INMOBILIARIA PAGO DE LA ALHAMBRA, CAMINO DE
LA ALHAMBRA

Arqº: Luis Ceres Ruiz



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMENES EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN (B) DEL P-2. GRANADA

Propiedad de INMOBILIARIA PAGO DE LA ALHAMBRA, CAMINO DE LA ALHAMBRA

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN:

Con el fin de ordenar las posibilidades edificatorias de la parcela sita en la Carretera de la Sierra, correspondiente a la parcela adjudicada nº 02.40 en el ámbito de la Unidad de Ejecución (B) del Plan Parcial P_ de Granada, las Inmobiliarias PAGO DE LA ALHAMBRA Y CAMINO DE LA ALHAMBRA, con sede en la calle Pintor Zuloaga, 4 de Granada y C.I.F. nº B-04152260 y B- 183775972 respectivamente , propietarias de la misma, encarga el presente trabajo por tratarse de una situación especial dadas las dimensiones de la parcela y el trazado previsto de viales públicos y la tipología prevista por el Planeamiento vigente.

1.1.- Solar:

En la documentación gráfica queda definido el solar objeto de estudio, pudiéndose observar todos sus componentes de forma, dimensiones, topografía. Fachada, linderos y demás datos de interés para la construcción.

Como puede observarse, la parcela tiene una forma sensiblemente trapezoidal con dos lados curvos, los más largos y queda delimitada por el vial público, la acequia grande al fondo y medianerías en los lados menores. La topografía es propia de ladera constituyendo el nivel de la acequia el punto más alto, prácticamente horizontal y con pendiente hacia el punto de encuentro de la fachada principal con la medianería lateral izquierda.

No se le conocen servidumbres que limiten sus posibilidades edificatorias que aquí se expresan, ya que si bien el lindero de la acequia, ha de respetarse la servidumbre de paso para el mantenimiento y uso de la acequia. Como ya se ha incorporado en el planeamiento de desarrollo, Proyecto de Reparcelación, la zona afectada por esta servidumbre no computa a efectos de edificabilidad.



- Situación: calle Carretera de la Sierra, Granada
- Superficie bruta: 1.637.37 m².
- Superficie neta: 1.637.37 m².
- Longitud de fachada: 76.55 ml.
- Infraestructura: Dispone de todos los servicios urbanísticos.

1.2.- Planeamiento:

Las disposiciones urbanísticas quedan reflejadas en la adjunta FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS, donde se especifican claramente todos los datos referentes a localización, calificación del terreno, dotación del mismo, así como las condiciones que fijan las Normas Urbanísticas que rigen para esta zona, incluida en el apartado correspondiente del Anexo de esta memoria.

El solar está afectado por el P-2 y el Plan Especial que lo desarrolla para Redistribución de volúmenes y Transformación de usos. De forma resumida, resultan los siguientes parámetros:

- Uso: residencial. Agrupación de viviendas unifamiliares intensiva.
- Edificabilidad: 0.782 m²/m². con posibilidad de aumento en baso a convenio municipal.
- Alineaciones y rasantes: las fijadas por el Plano de ordenación. Los abancalamientos no podrá separarse en ningún punto mas de 1.40 m de la rasante teórica del terreno entendiendo como tal la resultante de unir la rasante del vial con la del fondo de la parcela.
- Parcela mínima: 75 m².
- Fachada mínima: 3.6ml
- Ocupación de planta: 60%.. en planta ático 30% de la planta inmediata inferior.
- Altura de la edificación: dos plantas y torreón.

Como se ha comentado, existe un convenio urbanístico para el soterramiento de redes de alta tensión en el plan parcial P-2, Unidad de ejecución (A), que le afecta a esta parcela atribuyéndole una edificabilidad adicional de 478,45 m² y la posibilidad de adquirir mas aprovechamiento a un precio prefijado.



2.- OBJETIVOS:

De acuerdo con las necesidades planteadas por la promoción, se establece como objetivo principal la ordenación de la parcela de forma que sea posible obtener un aprovechamiento acorde con los parámetros definidos en el planeamiento vigente, ya mencionado en el punto anterior.

Teniendo en cuenta las dimensiones de la parcela y las condicionantes de la existencia de la acequia y proximidad de la vía de fuerte tráfico que es la Carretera de la Sierra, se plantea la posibilidad de reordenar un conjunto de viviendas unifamiliares. Así pues, los objetivos de la actuación serán:

- Ordenación de volúmenes de las viviendas unifamiliares.
- Definición de alineaciones interiores.
- Definición de alineaciones exteriores.
- Definición de rasantes interiores en relación con el terreno existente y el nivel del vial público.

Con esta base se desarrollará nuestra propuesta.

3.- ELECCIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO:

De acuerdo con el art.15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, "los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer,..., la ordenación de volúmenes, el trazado local de carácter secundario y,...
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas,..."

En base a los objetivos planteados, es clara la elección de la figura de Planeamiento necesaria, que no puede ser otra que el Estudio de Detalle. Así se confirma por el escrito del Ayuntamiento de Granada ante la solicitud de licencia de obra en base del Proyecto Básico presentado en el que se pide *"..requerir al interesado presente proyecto reformado alineando las fachadas de las viviendas a la alineación oficial o tramitar Estudio de Detalle al objeto de establecer los retranqueos de dichas alineaciones"*.

4.- SOLUCIÓN ADOPTADA:

Pasamos a continuación a definir y justificar la solución adoptada, en relación con los distintos objetivos planteados.

4.1.- Alineación de la parcela y Ordenación interior de volúmenes.

No se modifica la alineación oficial existente como límite de la propiedad privada con la vía pública, se trata en esta ocasión de redefinir el retranqueo de la edificación en relación con esta alineación

La forma y situación de la parcela induce una composición lineal de las viviendas en el nivel mas alto de la misma a fin de liberar parcela en la zona delantera de estas unidades dotándose de las mejores vistas y creando un alejamiento, allá donde es posible, del foco de ruido que, necesariamente, constituye el vial (Carretera de la Sierra).

Por su situación en parcela y por la forma de esta, el conjunto tendrá una composición buscada fragmentada que le configura un aspecto de suma de individualidades reconocibles como tales, lejos de la configuración de un único bloque de geometría uniforme. Así se encaja con la construcción colindante en la que esta individualidad es legible no ya casa a casa sino con una fragmentación que aparenta una estereotomía compleja dentro de cada unidad.

Dado el carácter de expansión de esta zona de la ciudad, no existen caracteres morfológicos en las construcciones que vinculen o limiten nuestra intervención mas allá de los criterios marcados por las condiciones urbanísticas definidas en el planeamiento existente y por él marcadas en las imágenes ofrecidas en los planos 22 y 23 del Plan Parcial P-2 en los que se definen los perfiles transversales con la Implantación aproximada de la edificación que han inducido a la presente solución.

Respecto a la parcela colindante por el lateral izquierdo, se perfila un arranque de edificación como forma de terminar correctamente la medianería que la edificación de esa parcela produciría de atenderse a las directrices de mantener la alineación oficial como fachada.

La edificación resultante tendrá pretendidas uniformidades en su configuración dando carácter contenido al conjunto que es suficientemente fracturado por los retranqueos impuestos a la ordenación de volúmenes que pretenden ser uno por viviendas.



La volumetría así definida, como conjunto, respetará las condicionantes de edificabilidad, ocupación en planta y alturas definidas en el P-2, definiéndose en este Estudio de Detalle un cuerpo que pretende ser un "sólido capaz" en el que integrar las viviendas que necesariamente serán unifamiliares por disponer de acceso directo desde el vial público o, en su caso de los espacios comunes definidos al efecto.

Siguiendo los criterios actuales del Ayuntamiento, el volumen ocupado por las viviendas se implantará sobre un semisótano común donde se ubica una galería de reparto y, de forma diferenciada, las cocheras- trasteros o cuartos de instalaciones.

4.2.- Justificación de la solución adoptada.

Sobre el criterio antes descrito, existe una justificación que nos lleva a este planteamiento ante otras alternativas mas inmediatas como serían las que propugnan la alineación directa a la carretera de la Sierra o el establecimiento de unas calles interiores que diesen acceso a las viviendas. Es este caso, cualquier intento por encontrar un trazado en esta línea, pasa por la creación de unos fondos de saco u una absurda delineación de trazado de calles con resultados agobiantes para la unidad de cada parcela.

Así se ha optado por mantener el esquema de la unidad de parcela con una única alineación al vial público que sería la fachada del conjunto, teniendo los accesos carácter general, tanto los peatonales como los rodados, para todas las viviendas.

Para esta organización plateamos que la edificación respete la rasante en cada caso el criterio marcado por el P-2 como nivel teórico resultante de unir la cota del punto medio de la fachada con la del fondo de la parcela que en esta caso es la Acequia Gorda.

4.3.- Justificación del cumplimiento de normativa.

Resumimos a continuación las ordenanzas que le son de aplicación a la edificación en el ámbito de este Estudio de Detalle que, como puede comprobarse, corresponden a lo especificado en el P-2 Granada y el Plan Especial de Reparcelación correspondiente (Plan Especial para redistribución de Volúmenes y Transformación de Usos en la Unidades Básicas A1, A2 y B9).



USO : Agrupación de viviendas Unifamiliares Intensiva.

No se modifica el texto del Plan Especial citado que a continuación transcribimos:

"El uso característico, que debe ser al menos el 60% del total de este tipo de ordenación es el de vivienda unifamiliar en sus niveles 1 y 2. el resto de usos permitidos y prohibidos, habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la norma de Compatibilidad de Usos y sus cuadros".

EDIFICABILIDAD: (0,782m2/m2)

Se define en el plano de Ordenación del mencionado Plan Especial. Siendo de aplicación, lo especificado en el convenio firmado con el Ayuntamiento en el que se permite una edificabilidad adicional de 478,45 m2 y la posibilidad de adquirir mas aprovechamiento a un precio prefijado.

ALINEACIONES, RASANTES

No se modifica el texto del Plan Especial citado que a continuación transcribimos:

*"Serán las fijadas en el plano de ordenación.
Las rasantes interiores quedarán definidas por abanqueamiento que cumpla la condición de no superar en mas o en menos la altura de 1,40 m. sobre el nivel resultante de unir el punto medio de calles opuestas (o calle y lindero opuesto"*

RETRANQUEOS

Constituyen el objetivo principal del presente Estudio de Detalle y quedaran fijados por el plano de ordenación definido en este documento.

PARCELA MÍNIMA

La dimensión media de la parcela correspondiente a cada vivienda, es de 116.96 m2 (1.637.37m2 : 14viv.), aunque, por el tratamiento de conjunto y del semisótano, no sea materializable como propiedades independientes.

OCUPACIÓN EN PLANTA: 60%

No se limita la ocupación en semisótano.

ALTURA DE A EDIFICACIÓN: 2 plantas y Atico o Torreón.

El ático debe cumplir la condición de Ocupación Máxima del 30% sobre la planta de vivienda.

En este Estudio de detalle, el computo de la ocupación de los áticos, como conjunto, cumplirá el requisito de ocupación máxima del 30% sobre el conjunto de las plantas de las viviendas.

APARCAMIENTOS:

De acuerdo con lo establecido en el Plan Especial, se admite aparcamientos comunes a todas las viviendas en el subsuelo de las zonas comunes.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Teniendo en cuenta la característica del conjunto ordenado, se definirá la edificación con un único lenguaje arquitectónico tanto en la edificación como en el tratamiento superficial de la parcela.

En relación con las separaciones interiores entre las parcelas de uso privativo, no podrán realizarse ciegas (de obra) con una altura superior a 80 cm en mas del 25% de la longitud del perímetro de separación entre vecinos (medida sobre la cota de terreno mas alta en casi de separar dos niveles distintos) y de rejas u otro sistema transparente hasta una altura máxima de 1.50 m. La separación del conjunto con los terrenos colindantes si podrán tener características de ciegos hasta una altura de 2m por encima de la rasante del terreno más alto, en el caso en que exista desnivel entre ellos.

Todo ello queda justificado en el siguiente cuadro comparativo:

PARÁMETRO	P.G.O.U.	PROPUESTA
Uso	Viv. Unifamiliar Intensiva	Viv. Unifamiliar intensiva
Parcela mínima	75 M2	1.637,37 m ² netos: 14 viv. = 116,96 m ² por vivienda.
Frente a vial	3.6 ml	76.55: 14 = 5.47 ml/viv.
Edificabilidad	0.782 m ² /m ²	1.280,42 m ² + 478,45= 1758,87 m ² (mas adquisición UAS)
Altura	Dos + a	Dos + a



4.5.- Cumplimiento de normativa de accesibilidad.

Debemos hacer referencia a que el presente Estudio de Detalle, no determina parámetros relacionados con la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y transporte, ordenadas en el correspondiente Decreto de la Junta de Andalucía, por lo que será en el correspondiente proyecto de ejecución donde se especificará el cumplimiento del mencionado Decreto.

4.6.- Estructura de la propiedad.

La propiedad única de los terrenos ordenados corresponde las Inmobiliarias PAGO DE LA ALHAMBRA Y CAMINO DE LA ALHAMBRA promotoras del presente Estudio de Detalle

CON ESTA MEMORIA Y EL RESTO DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA, SE CONSIDERA SUFICIENTEMENTE DEFINIDO EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

Granada a 28 de Marzo de 2006.

EL ARQUITECTO:




Fmdº Luis Ceres Ruiz

Documentación gráfica



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

26 ENE. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



Plano nº 1
Título: Plano de Situación
Escala: 1/5000
Fecha: Marzo 2006

Título: Estudio de Detalle para Ordenación de Alineación y Volúmenes	Referencia 0505
Situación: Carretera de la Sierra s/nº (P2) Granada	
Propiedad: Pago de la Alhambra S.L. Camino de la Alhambra S.L.	

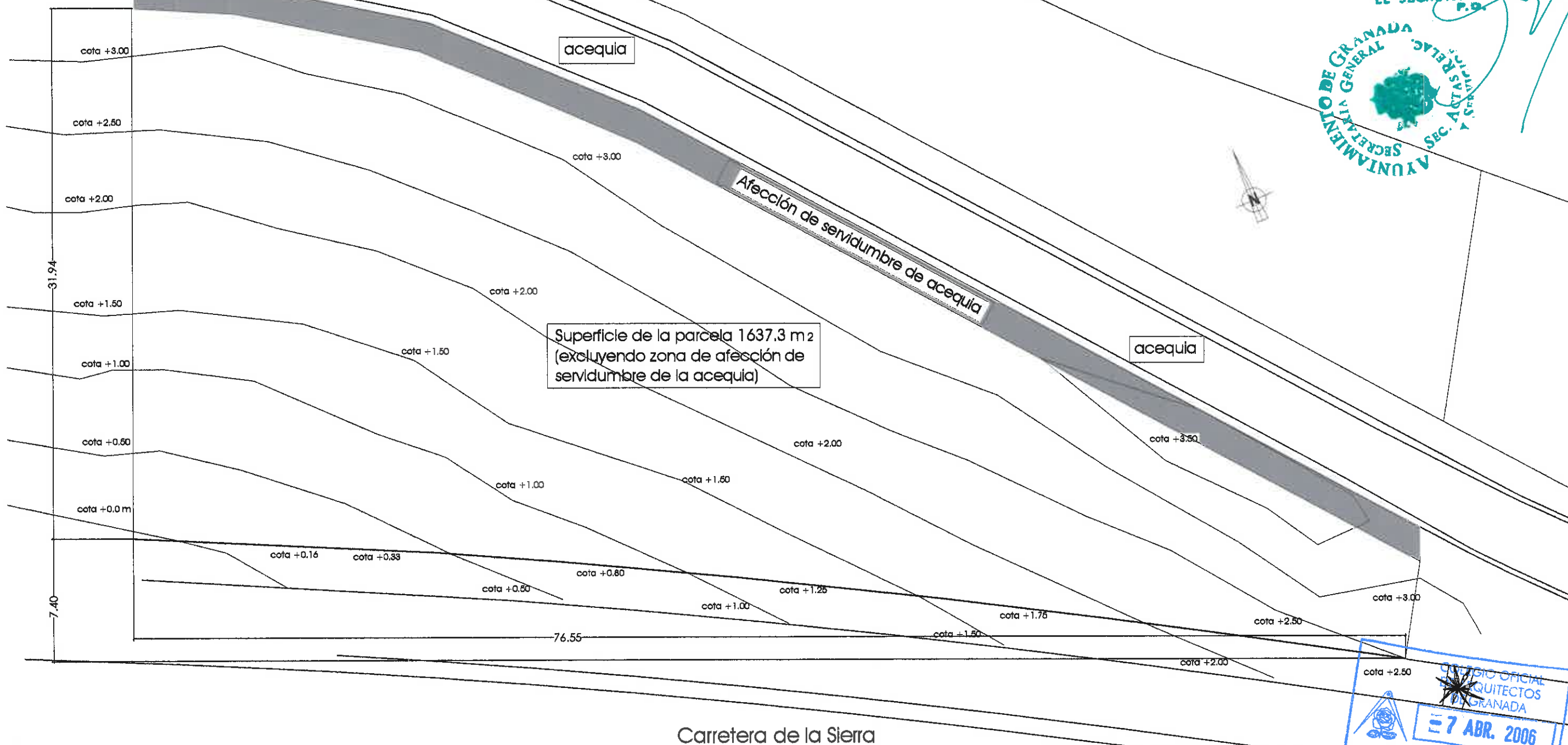
Luis Ceres Ruiz, Arquitecto
Ceres Arquitectura y Diseño C/. Luis Braille nº3, 2ºB C.P. 18005, Granada Tlf. y Fax: 958 253495 E-mail: ceres@ceres-ad.com www.ceres-ad.com



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

26 ENE. 2007

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



Superficie de la parcela 1637,3 m²
(excluyendo zona de afección de
servidumbre de la acequia)

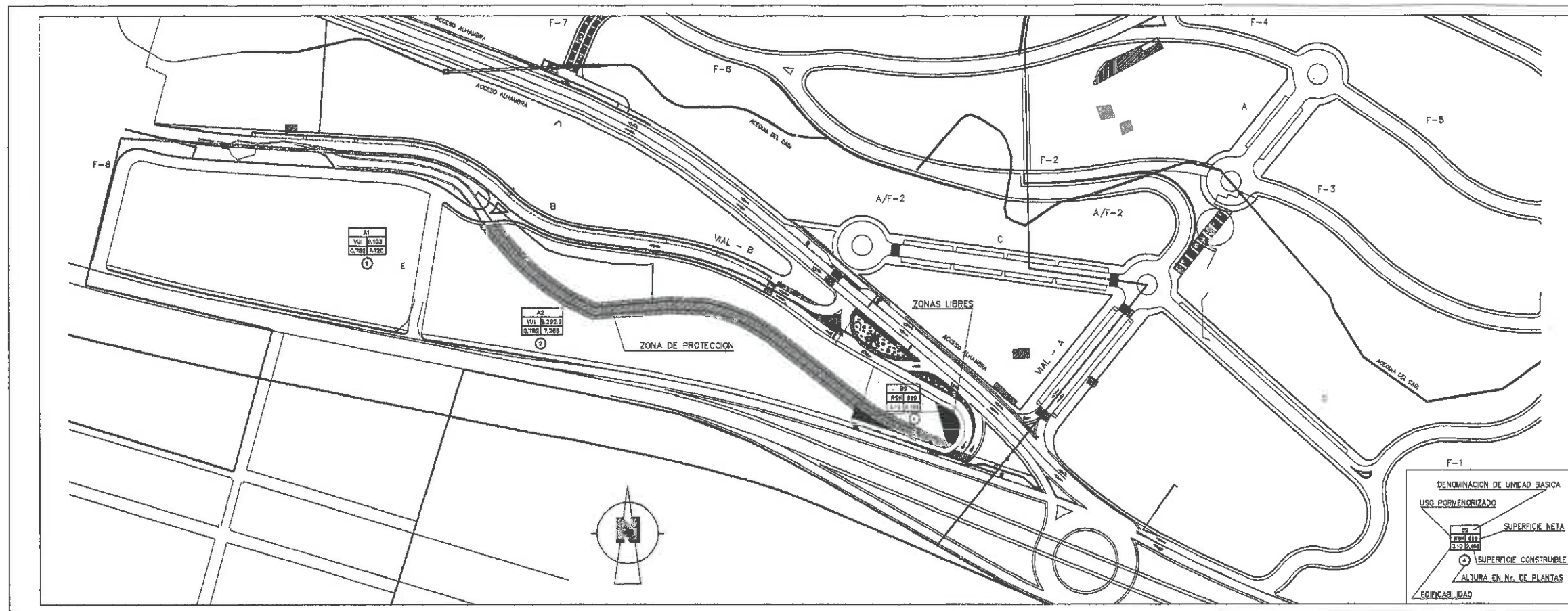


Plano nº 2
Título: Plano de Parcela
Escala: 1/250
Fecha: Marzo 2006

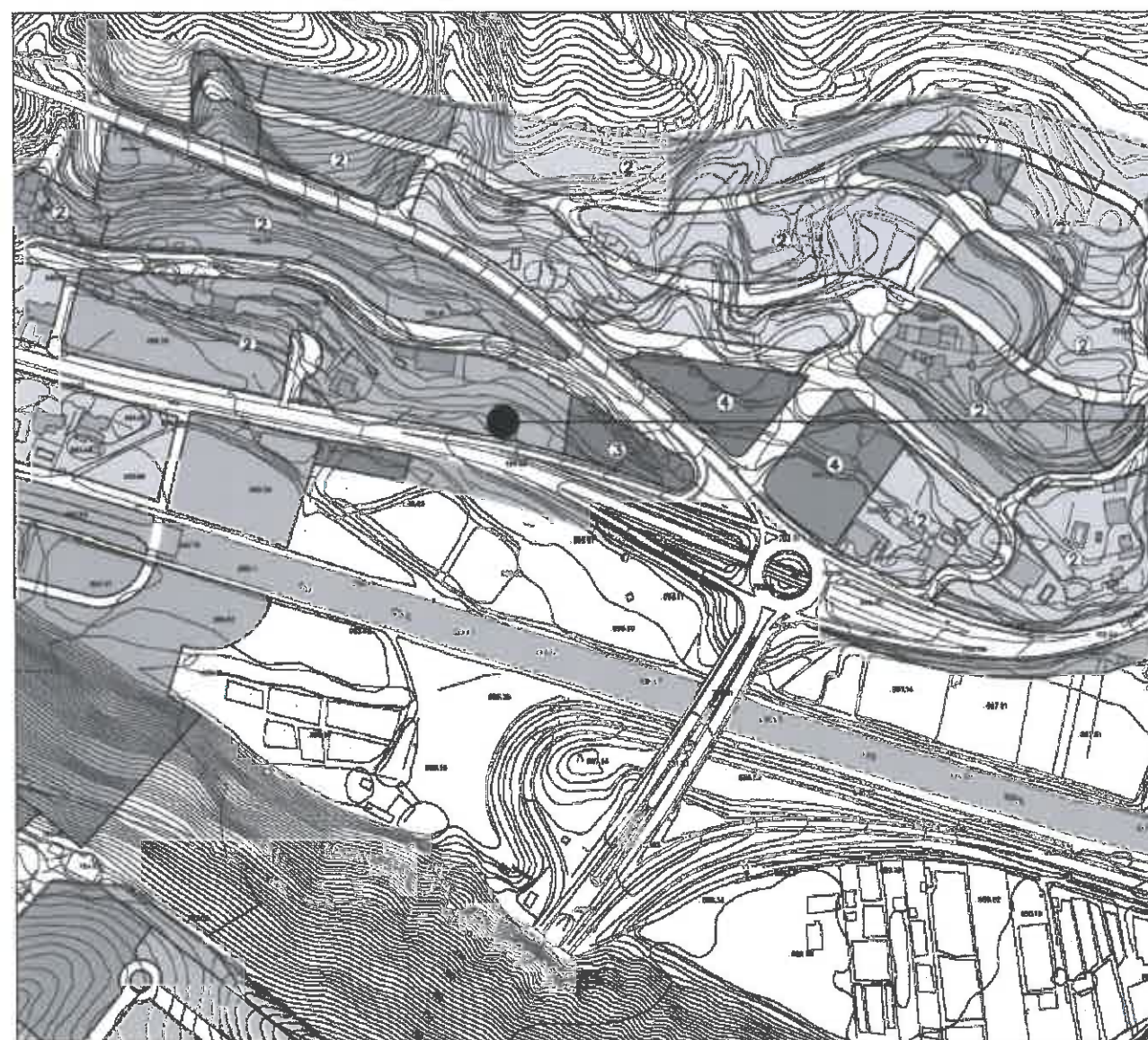
Título: Estudio de Detalle para Ordenación de Alineación y Volúmenes	Referencia 0505
Situación: Carretera de la Sierra s/nº (P2) Granada	
Propiedad: Pago de la Alhambra S.L. Camino de la Alhambra S.L.	

Luis Ceres Ruiz, Arquitecto
Ceres Arquitectura y Diseño C/. Luis Braille nº3, 2ºB C.P. 18005, Granada Tlf. y Fax: 958 253495 E-mail: ceres@ceres-ad.com www.ceres-ad.com





Plan Especial para redistribución de volúmenes y transformación de usos



Situación.

P.G.O.U.

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

26 ENE. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



Plan nº 3 Título: Plano de Afección de Planeamiento Escala: 1/2500 Fecha: Marzo 2, 006	Título: Estudio de Detalle para Ordenación de Alineación y Volúmenes Situación: Carretera de la Sierra s/nº (P2) Granada Propiedad: Pago de la Alhambra S.L. Camino de la Alhambra S.L.	Referencia 0505
--	--	-----------------------------------

Luis Ceres Ruiz, Arquitecto

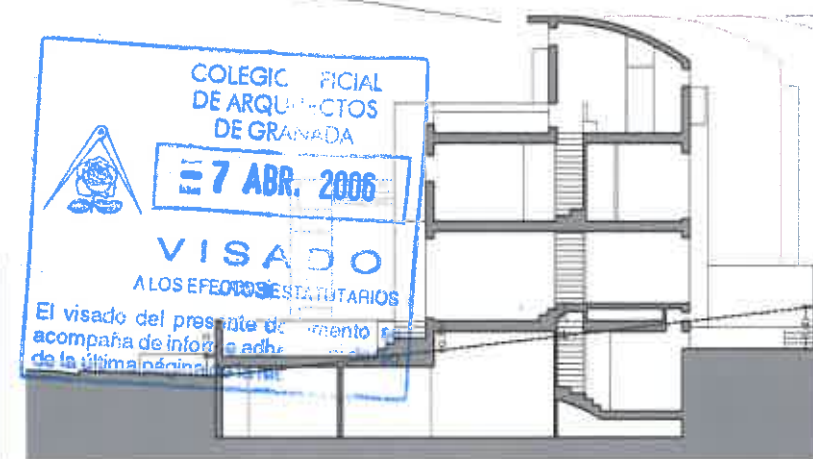
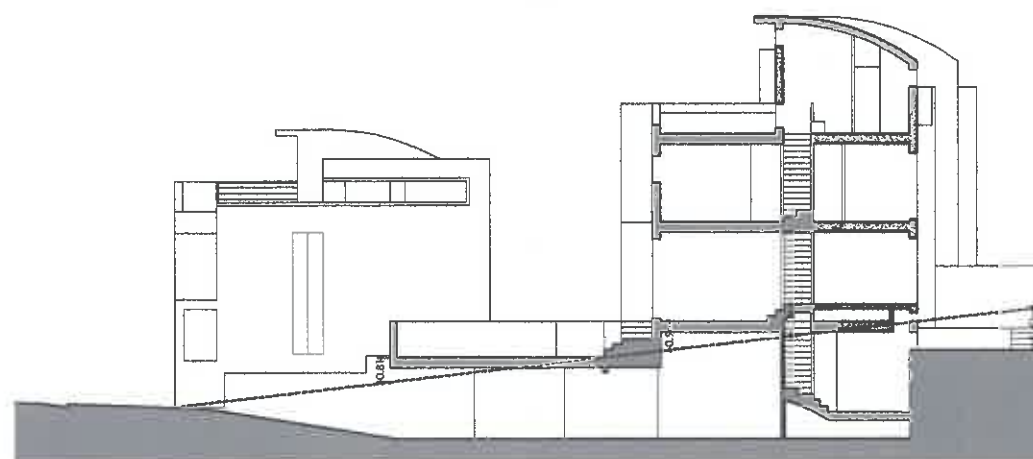
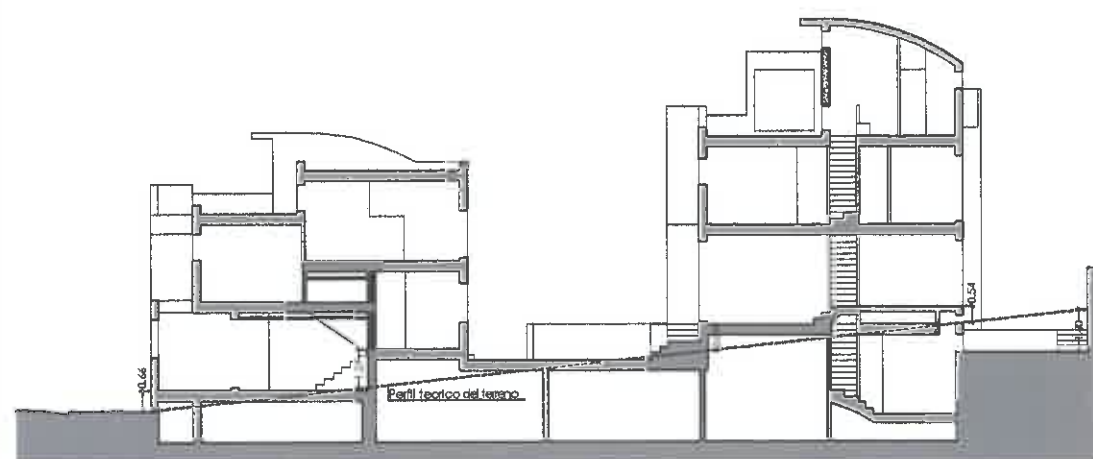
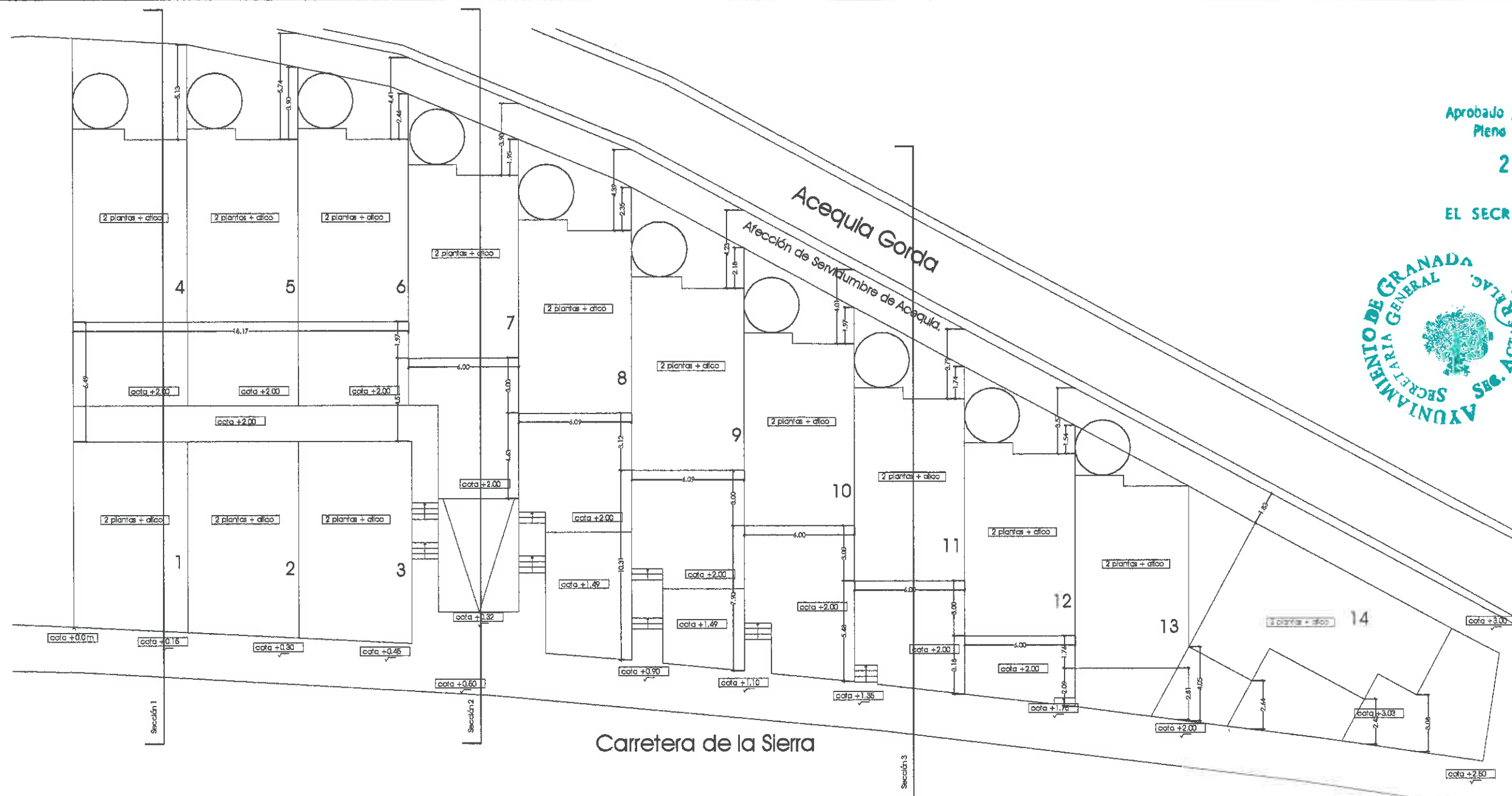
Ceres Arquitectura y Diseño
C/. Luis Braille nº3, 2ºB
C.P. 18005, Granada
Tlf. y Fax: 958 253495
E-mail: ceres@ceres-ad.com
www.ceres-ad.com



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

26 ENE. 2007

GRANADA
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



Plano nº 4

Título:
Plano de Ordenación Física

Escala: 1/250

Fecha: Marzo 2006

Título:
Estudio de Detalle para Ordenación de Alineación y Volúmenes

Situación:
Carretera de la Sierra s/nº (P2) Granada

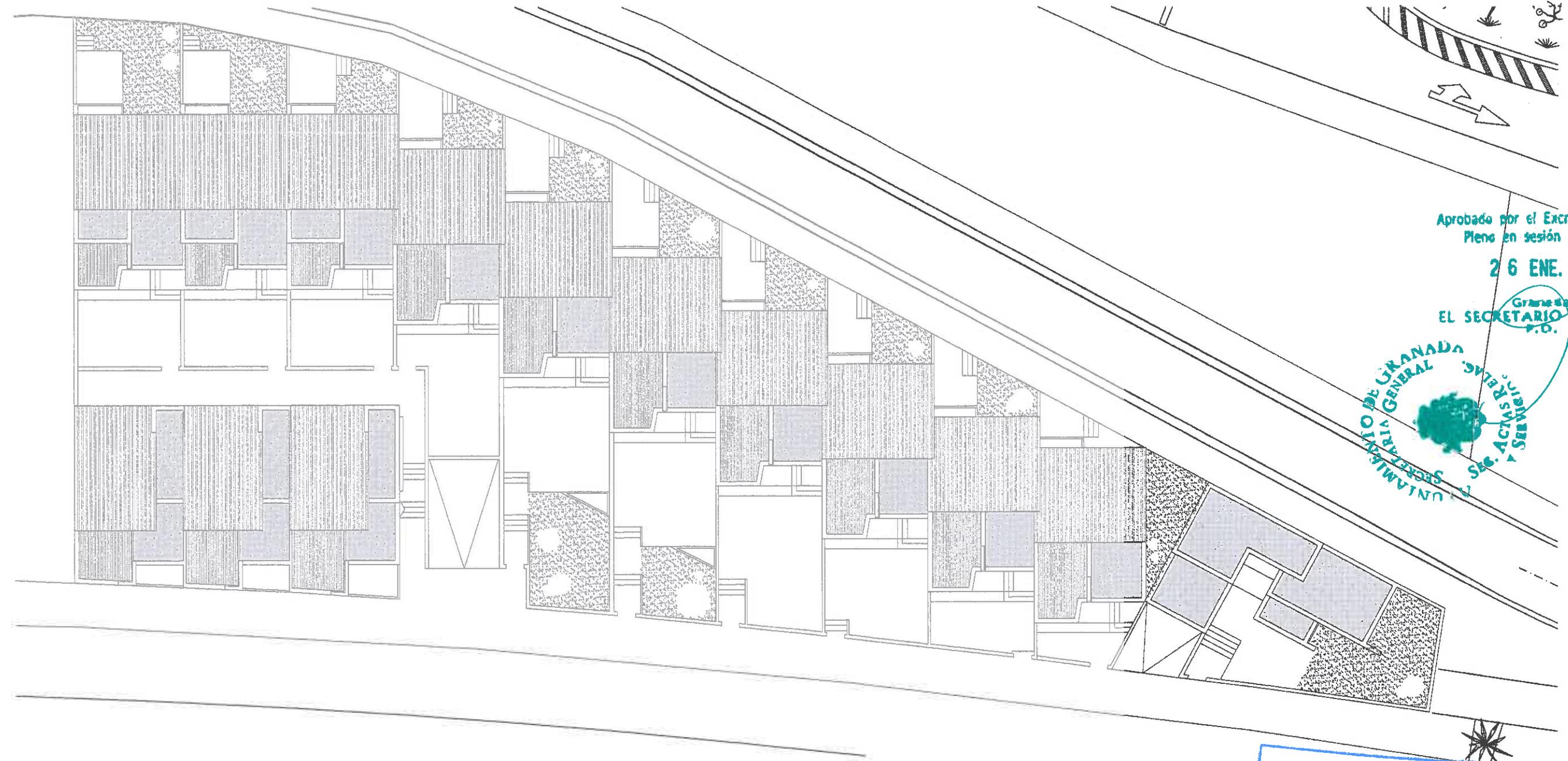
Propiedad:
Pago de la Alhambra S.L.
Camino de la Alhambra S.L.

Referencia
0505

Luis Ceres Ruiz, Arquitecto

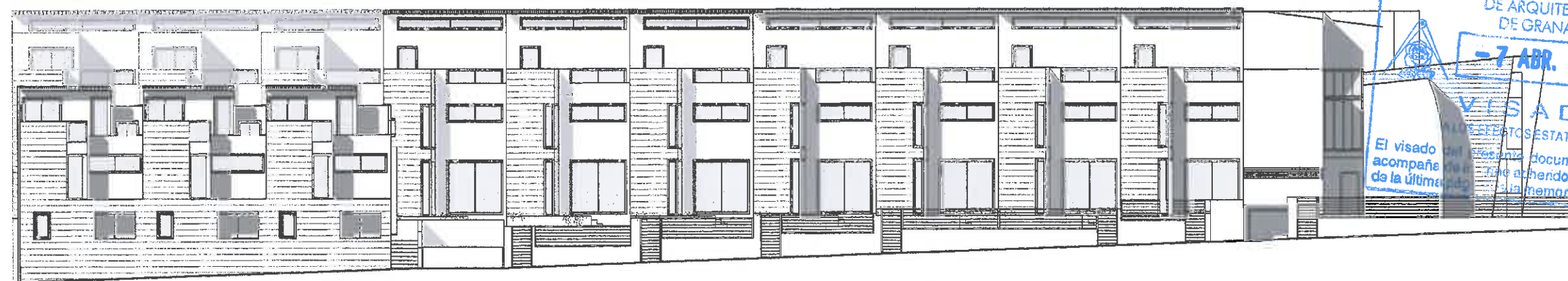
Ceres Arquitectura y Diseño
C/. Luis Braille nº3, 2ºB
C.P. 18005, Granada
Tlf. y Fax: 958 253495
E-mail: ceres@ceres-ad.com
www.ceres-ad.com





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

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.O.
UNIVERSIDAD DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
SERVICIO DE REGISTRO Y ACTAS



Alzado principal

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
-7 ABR. 2006
VISADO
EFECTOS LEGISLATIVOS
El visado
acompañado
de la última
memoria

Plano nº 5 Título: Plano de Imagen Final Escala: 1/250 Fecha: Marzo 2006	Título: Estudio de Detalle para Ordenación de Alineación y Volúmenes Referencia 0505 Situación: Carretera de la Sierra s/nº (P2) Granada Propiedad: Pago de la Alhambra S.L. Camino de la Alhambra S.L.	Luis Ceres Ruiz, Arquitecto Ceres Arquitectura y Diseño C/. Luis Braille nº3, 2ºB C.P. 18005, Granada Tlf. y Fax: 958 253495 E-mail: ceres@ceres-ad.com www.ceres-ad.com	
--	--	--	--