

CODIA

Aprobada DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Sr. Secretario General de la
D.G. de Urbanismo y Obras Públicas

29 MAY 2009

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
D.G.



Ceres Arquitectura y Diseño
C/ Los Baños nº3, 2ºB
C.P. 18005, Granada
Tlf. y fax: 958253495
Email: ceres@ceres-ad.com
web: www.ceres-ad.com

Ref:0813

Oct. 2008

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

Pago de la Alhambra S.L. y Camino de la Alhambra S.L.



29 MAY 2009

Informe de Visado

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



EXPEDIENTE Nº.....: 08-03485
FASE DEL TRABAJO.....: ÚNICO
OBRA.....: INNOVACION ESTUDIO DETALLE P2
EMPLAZAMIENTO.....: CTRA. DE LA SIERRA
MUNICIPIOS.....: GRANADA
PROMOTOR /ES.....: CAMINO Y CUESTA DE LA ALHAMBRA
EMILIA HITA MARTINEZ
ARQUITECTO/S.....: 004215 CERES RUIZ, LUIS
Nº REGISTRO.....: 08-0013831

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, 5 de NOVIEMBRE de 2008

05/11/08 - Nº 08-0013831
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 1 de 1

004215 LUIS CERES RUIZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO





memoria



**INNOVACIÓN DE 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-2 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.

Con anterioridad, había sido tramitado un Estudio de Detalle que fue presentado el día 21 de abril de 2006, aprobado inicialmente el 18 de octubre de 2006 y definitivamente el 12 de febrero de 2007. Queda suspendido por la Junta de Andalucía el 4 de Julio de 2007.

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 de mayor dimensión) 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.



05/11/08 - N° 08-0013831 (Ref. 08-0013831-003-07211)

- Pág. 2 de 9**

004215 LUIS CERES RUIZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

- ## VISADO ESTATUTARIO

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**
- **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 Detalla 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 de la parcela 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 atenerse 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 contorno que pretende ser un límite que no sobrepasarán 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 garajes-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 más 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 o una delineación de trazado de calles con resultados que oprimirían 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 planteamos 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 este caso es la Acequia Gorda, que el Plan define a su vez como alineación.

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.

ALINEACIONES, RASANTES

Las alineaciones son las fijadas por el presente documento en el plano nº4 "Ordenación física" definiéndose en el mismo las áreas máximas de movimiento de las edificaciones.

En cuanto a las rasantes, no se modifica el texto del Plan Especial citado que a continuación transcribimos:

"Las rasantes interiores quedarán definidas por abancalamiento 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

No se fijan retranqueos a fachada, sino que éstos serán la consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación. La edificación podrá ajustarse o retranquearse de la alineación límite establecida en el documento (plano nº4).

En cualquier caso, las edificaciones no podrán sobrepasar los límites fijados en el mencionado plano.

PARCELA MÍNIMA

La dimensión media de la parcela correspondiente a cada vivienda, es de 148,85 m2 (1.637,37m2: 11viv.), aunque, por el tratamiento de conjunto y del semisótano, no se intente materializar como propiedades independientes. Se puede plantear la creación de locales relacionados con las viviendas cuya p/p de parcela está comprendida en la parcela media definida (148,85 m2)





OCUPACIÓN EN PLANTA: 60%

La superficie total de ocupación (11 viviendas mas local) no superará el 60% de la superficie de parcela.

No se limita la ocupación en semisótano.

ALTURA DE A EDIFICACIÓN: 2 plantas, y 2 plantas mas ático o torreón.

En este Estudio de detalle, el cómputo de la ocupación de los áticos, como conjunto, cumplirá el requisito de ocupación máxima del 30% sobre la ocupación del conjunto de las viviendas en planta baja.

Al frente de la parcela se reserva otra zona de limitación de vivienda con dos alturas.

APARCAMIENTOS:

De acuerdo con lo establecido en el Plan Especial, se admite aparcamientos con acceso común 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, estas no podrán materializarse como ciegas (de obra opaca) 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 caso 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 m2netos: 11 viv. = 148.85 m2 por vivienda.
Frente a vial	3,6 ml	76.55: 11 = 6.96 ml/viv.
Edificabilidad	0.782 m2/m2	0.782 m2/m2
Altura	Dos + a	Dos, Dos + a

4.4.- 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.

4.5.- 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

ESTUDIO DE DETALLE EN CARRETERA DE LA SIERRA. GRANADA

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

Granada, Octubre de 2008.

EL ARQUITECTO:

Fmdº Luis Ceres Ruiz



05/11/08 - N° 08-0013831
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO (Ref. 08-0013831-003-07211)

Pág. 9 de 9

004215 LUIS CERES RUIZ

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





documentación gráfica



Plano nº 1
Título: Plano de Situación
Escala: 1/5000
Fecha: Octubre 2008

Título: INNOVACION Estudio de Detalle para Ordenación de Alineación y Volúmenes	Referencia 0813
Situación: Carretera de la Sierra s/nº (P2) Granada	
Propiedad: Pago de la Alhambra S.L. Camino de la Alhambra S.L.	

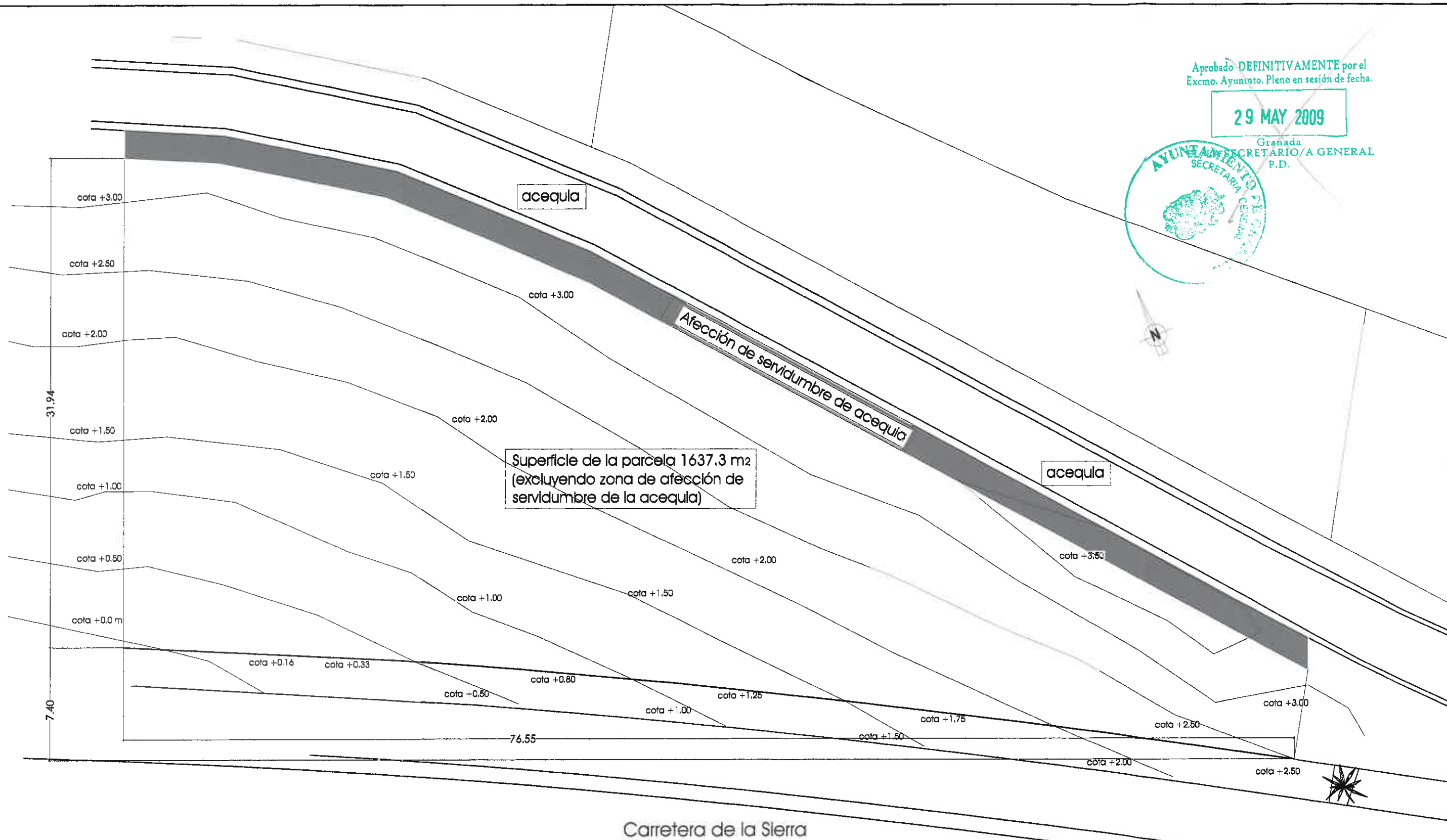
Luis Ceres Ruiz, Arquitecto
Ceres Arquitectura y Diseño C/. Luis Braille nº3, 2ºB C.P. 18005, Granada Tlf. y Fax: 958 253495 E-mail: ceres@ceres-ad.com www.ceres-ad.com



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

29 MAY 2009

Granada
SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



Plano nº 2

Título: Plano de Parcela

Escala: 1/250

Fecha: Octubre 2008

Título: INNOVACION
Estudio de Detalle para
Ordenación de
Alineación y Volúmenes.

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

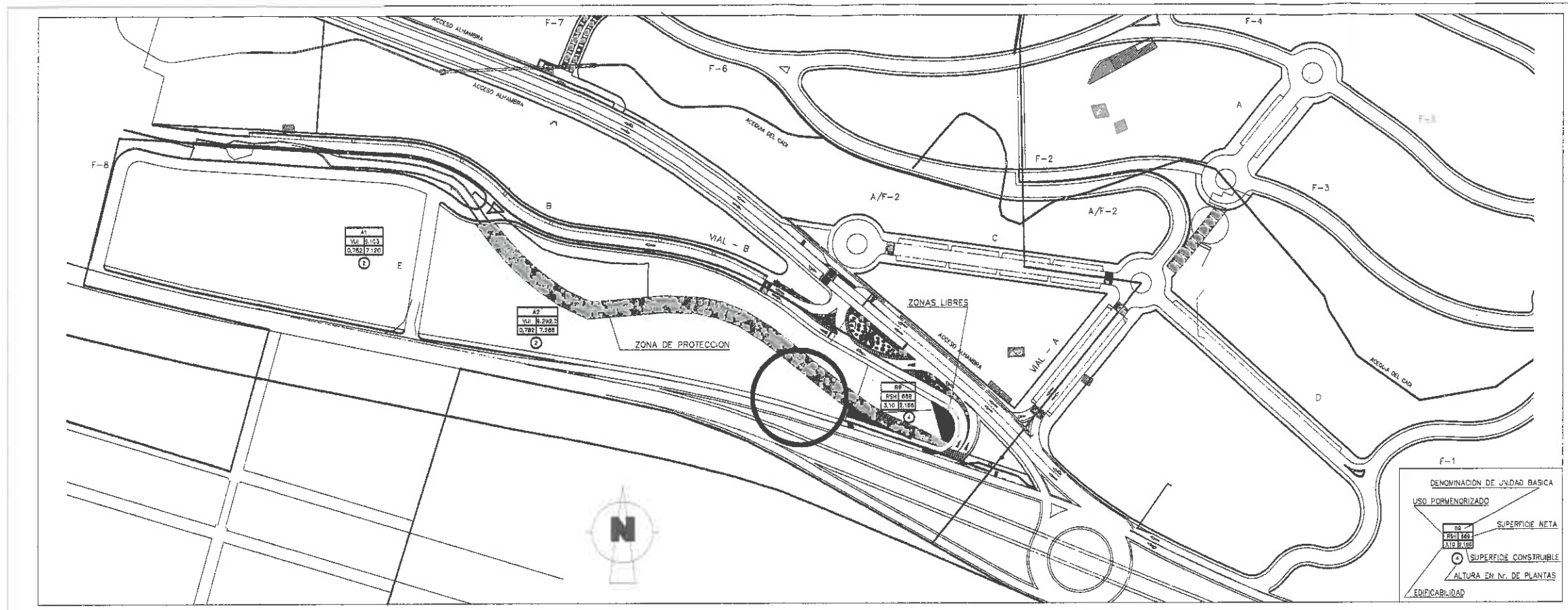
Propiedad: Pago de la Alhambra S.L.
Camino de la Alhambra S.L.

Referencia: 0813

Luis Ceres Ruíz: Arquitecto

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

29 MAY 2009

Granada
SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

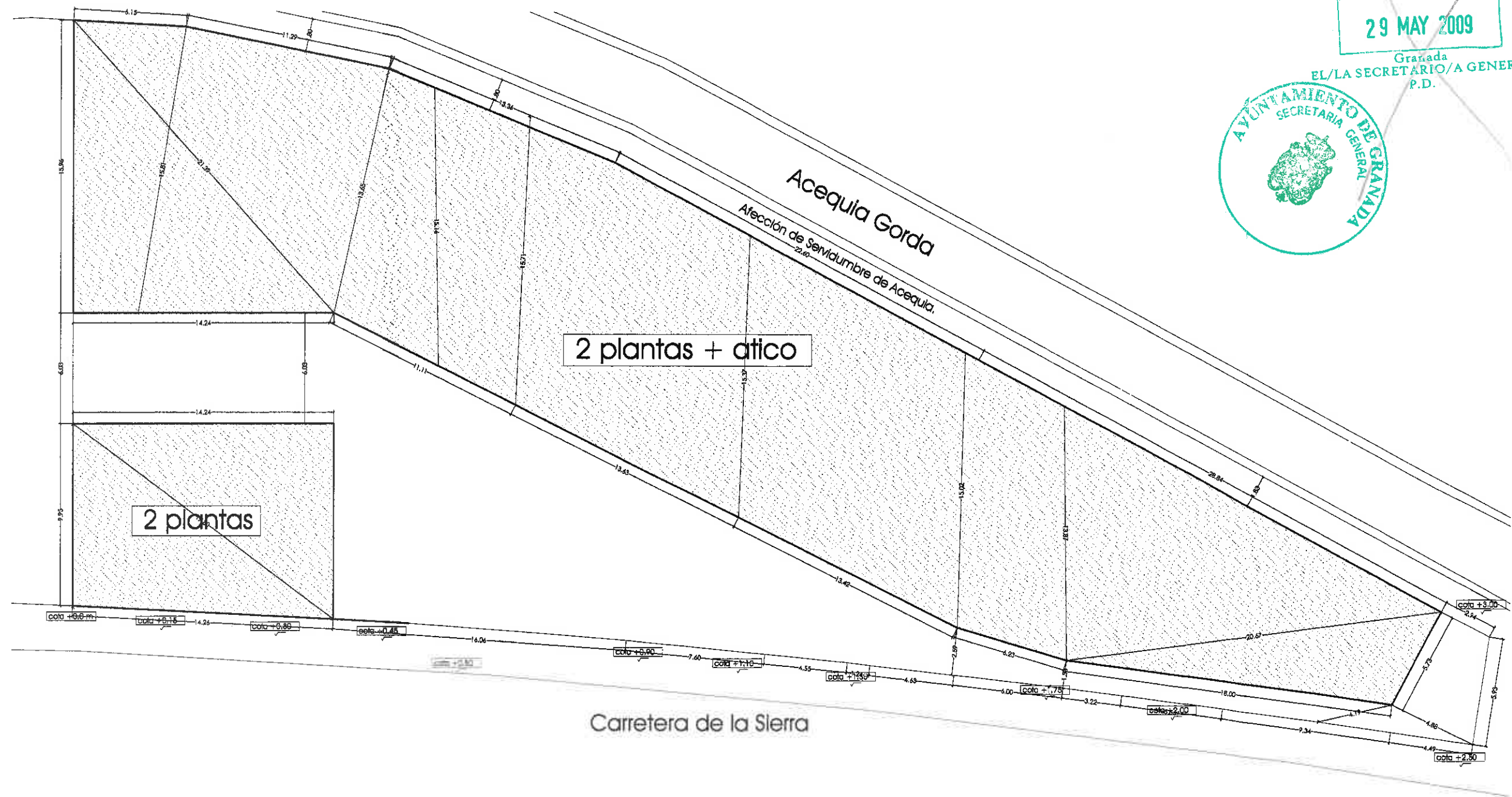


Plano nº 3
Título: Plano de Afección de Planeamiento
Escala: 1/2500
Fecha: Octubre 2008

Título: INNOVACIÓN Estudio de Detalle para Ordenación de Alineación y Volúmenes	Referencia 0813
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 DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha.

29 MAY 2009

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



Plano nº **4**

Título:
Plano de Ordenación Física

Escala: 1/250

Fecha: Octubre 2008

Título:
INNOVACION
Estudio de Detalle para
Ordenación de
Alineación y Volúmenes

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

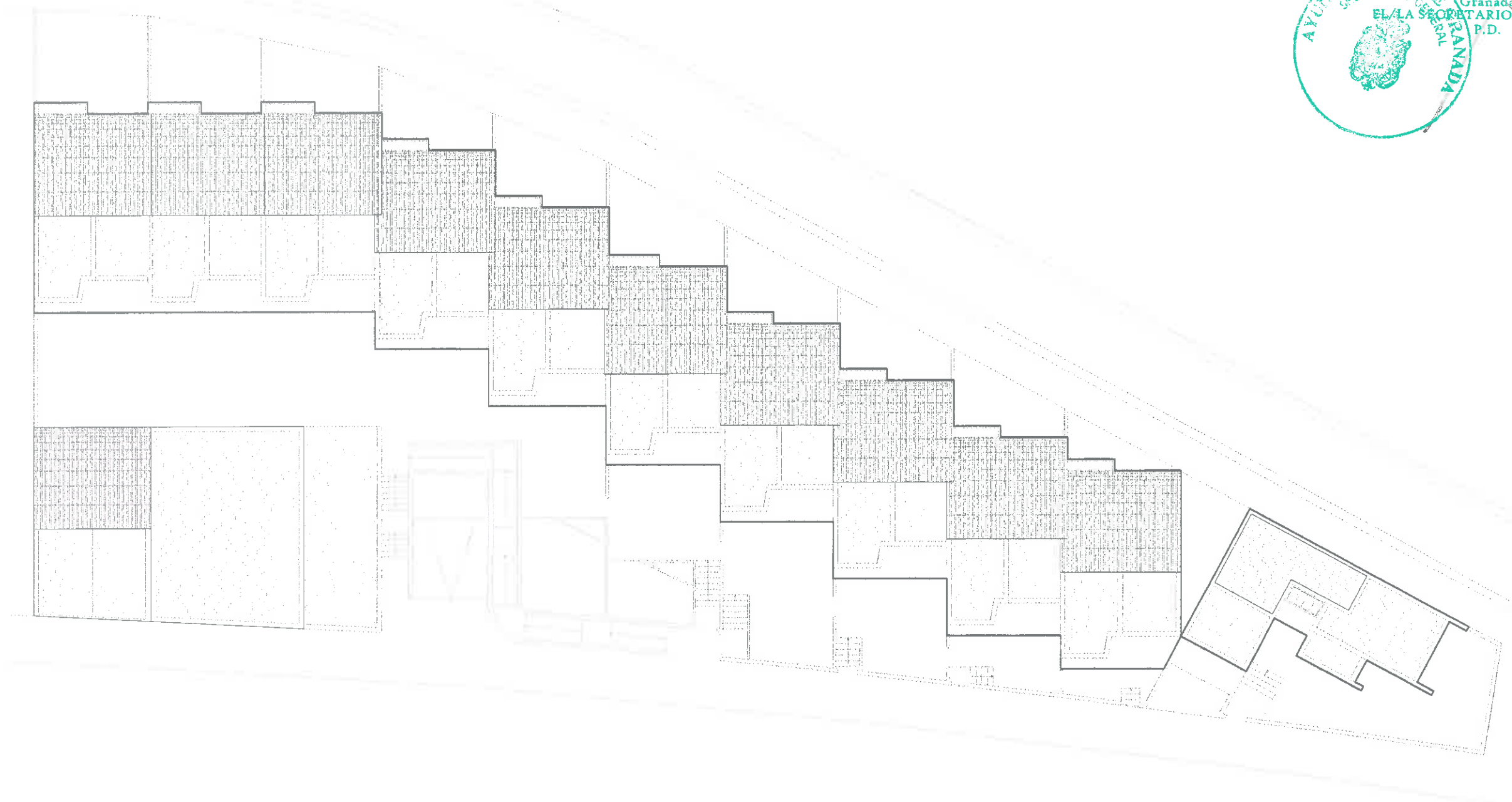
Propiedad:
Pago de la Alhambra S.L.
Camino de la Alhambra S.L.

Referencia
0813

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



29 MAY 2009

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

Plano nº 5
Título: Plano de Imagen Final
Escala: 1/250
Fecha: Octubre 2008

Título: INNOVACION Estudio de Detalle para Ordenación de Alineación y Volúmenes	Referencia 0813
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

