

4095/17

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

26 ENE 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

REG.MPAL.Nº

353

REG.AUT.Nº



3 NOV. 2017

Secretario

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE

DE ALTURA CAMPANARIO EN PARROQUIA DEDICADA AL ESPÍRITU SANTO

PARCELA EN CALLE JOAQUINA EGUARAS, Nº 22 DE GRANADA

PROMOTOR: PARROQUIA DEL ESPÍRITU SANTO

ARQUITECTA: ELISA VALERO RAMOS

INDICE:

1-AUTOR DEL ENCARGO

2- OBJETO DEL ENCARGO

3-PROPIEDAD DEL SUELO

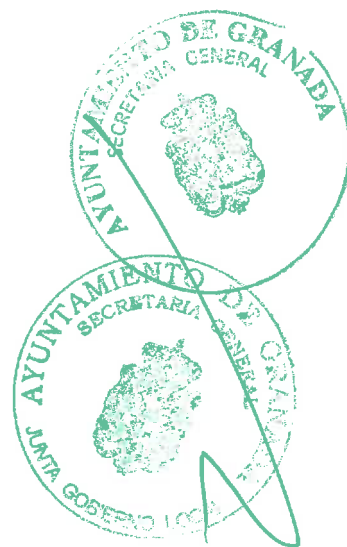
4-SUPERFICIE DE LA PARCELA Y DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

5-SOLUCIÓN ADOPTADA

5.1 ANTECEDENTES-CONDICIONANTES

5.2 OBJETIVOS

6. RESUMEN NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN CALLE JOAQUINA EGUARAS, Nº 22 DE GRANADA



1-AUTOR DEL ENCARGO.

El presente ESTUDIO DE DETALLE se realiza por encargo de Parroquia del Espíritu Santo, con CIF: R1800598C y domicilio en Avda. Joaquina Eguaras edificio Borea, nº2 planta baja CP 18013 de Granada, representado por D. Juan Jesús Gea Carrasco con DNI: ** 255 **** y domicilio en Avda. Joaquina Eguaras edificio Borea, nº2 planta baja, 18013 de Granada, en calidad de párroco.

2-OBJETO DEL ENCARGO

El Estudio de Detalle es el procedimiento a seguir indicado por el planeamiento- P. G. O. U- para: Establecer altura del campanario de la Parroquia dedicada al Espíritu Santo.

3-PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos que conforman el solar objeto de este Estudio constituyen una sola finca propiedad de la Parroquia del Espíritu Santo, D.N.I R1800598C:

TIPO DE FINCA: Suelo Urbano.

LOCALIZACIÓN: AVDA. JOAQUINA EGUARAS, 22. GRANADA

SUPERFICIE: TRES MIL VEINTIÚN METROS CUADRADOS, según datos catastrales, y TRES MIL DOSCIENTOS TRECE, según levantamiento topográfico.

DESCRIPCIÓN:

URBANA: PARCELA aislada, situada en la Avda. Joaquina Eguaras, nº22 de Granada. Destinada a uso Equipamiento Comunitario SIPS, según PGOU.

Linda: Suroeste, avenida Joaquina Eguaras; Noreste, calle Padre Claret, Sureste y Noroeste, calles peatonales de las edificaciones residenciales vecinas.

4-SUPERFICIE DE LA PARCELA Y DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

4.1-SUPERFICIE:

La parcela tiene una superficie bruta de **3.213m²** según medición topográfica reciente.

4.2-DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

LINDEROS: Suroeste, avenida Joaquina Eguaras; Noreste, calle Padre Claret, Sureste y Noroeste, calles peatonales de las edificaciones residenciales vecinas.

ASPECTOS GEOGRÁFICOS:

La parcela se encuentra en una zona de expansión de la ciudad, con avenidas muy anchas y arboladas. Una zona tranquila con bloques residenciales. Tiene muy buen acceso rodado.

ASPECTOS SOCIALES:

Se localiza dentro de un barrio residencial de clase media en el que existen viviendas plurifamiliares, todas ellas de creación no superior a los 15-20 años. En el ámbito urbano cercano se han ido ubicando en los últimos años empresas del sector servicios tales como Hipermercado Alcampo, así como comercios de entidad local. Igualmente destacan la proximidad de edificaciones dotacionales como el edificio de delegaciones de la Junta de Andalucía.

ASPECTOS FÍSICOS:

La parcela se caracteriza por una topografía suave, siendo el desnivel más desfavorable de 278cm entre las esquinas norte y sur de la misma.

Presenta una forma rectangular.

ASPECTOS FORMALES Y AMBIENTALES:

El ámbito en el que se sitúa cuenta con numerosos espacios ajardinados públicos. Tanto en el eje de la propia avenida Joaquina Eguaras como en la acera entre ésta y la parcela. Además las alineaciones del PGOU obliga a retranquear la edificación, por lo que se generará una gran plaza previa de acceso muy acorde al uso al que se va a destinar.

COMUNICACIÓN CON EL ÁREA CENTRO Y PERIFÉRICA:

La parcela se encuentra bien comunicada con el resto de Granada y el propio centro de la ciudad al tener un acceso a la autovía de circunvalación y a la Avenida Madrid.

Muy cómoda para ser transitada peatonalmente, y cuya diversidad y densidad comercial hace de ella una calle muy concurrida a cualquier hora del día, lo que hace de ella una calle muy segura.

5-SOLUCIÓN ADOPTADA

Los edificios residenciales que lindan con la parroquia tienen agotada la altura máxima permitida, la que corresponde a baja + seis plantas, es decir, 24,40m. En la parcela donde se ubicará la nueva parroquia tiene una altura máxima permitida de baja + tres plantas, es decir, 14,50m.

La nueva parroquia, como todas las Iglesias cristianas requiere un campanario. Se propone la ubicación de este lo más alejado posible de las viviendas vecinas, en el centro del complejo proyectado y que sobresalga por encima de la altura de las mismas de modo que el sonido de las campanas molesten lo menos posible a las edificaciones colindantes. Se estima que ha de tener una altura mínima de 27m, 2,60m más que las edificaciones de al lado, y 12,50m más que la permitida en la propia parcela.

Según el art. 7.20.2.3 de las Normas urbanísticas del PGOU:

*3.- No obstante, para las edificaciones destinadas a Equipamientos Comunitarios, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y **alturas fijadas** en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, **dichos parámetros podrán modificarse**, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.*

Se considera que la diferencia de altura respecto a lo permitido por la normativa es mínima y que queda integrado de forma armónica en los volúmenes construidos y en el conjunto de la avenida.

El plazo de suspensión de licencias será un año desde la aprobación inicial, o hasta la aprobación definitiva.



6. RESUMEN NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE:

	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
USO GLOBAL:	Equipamiento SIPS.	Equipamiento SIPS.
USO PORMENORIZADO:	social cultura y asistencial.	social cultura y asistencial.
TIPOLOGIA:	Aislada	Aislada
ALTURA MÁXIMA:	- (14,50m)	27,00m (sólo el campanario)
EDIFICABILIDAD:	1.0m2/m2	0,44m2/m2
ALINEACIONES:	Retranqueos a fachada de edif. lindante	Retranqueos a fachada de edif. lindante

Para que así conste lo firmamos en Granada a 6 de septiembre de 2017

El promotor

El arquitecto

D. Juan Jesús Gea Carrasco

Dña. Elisa Valero Ramos


Juan Jesús Gea



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

26 ENE 2018



	GOBIERNO DE ESPAÑA	MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	Sede Electrónica del Catastro
--	--------------------	--	----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6277006VG4167E0001YW

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL JOAQUINA EGUARAS 22 Suelo
18013 GRANADA IGRANADAJ
USO LOCAL PRINCIPAL
Suelo sin edif.
ARO CONSTRUCCIÓN
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
—

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL JOAQUINA EGUARAS 22
GRANADA IGRANADAJ
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
—
SUPERFICIE SUELO (m ²)
3,021
TIPO DE FINCA
Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

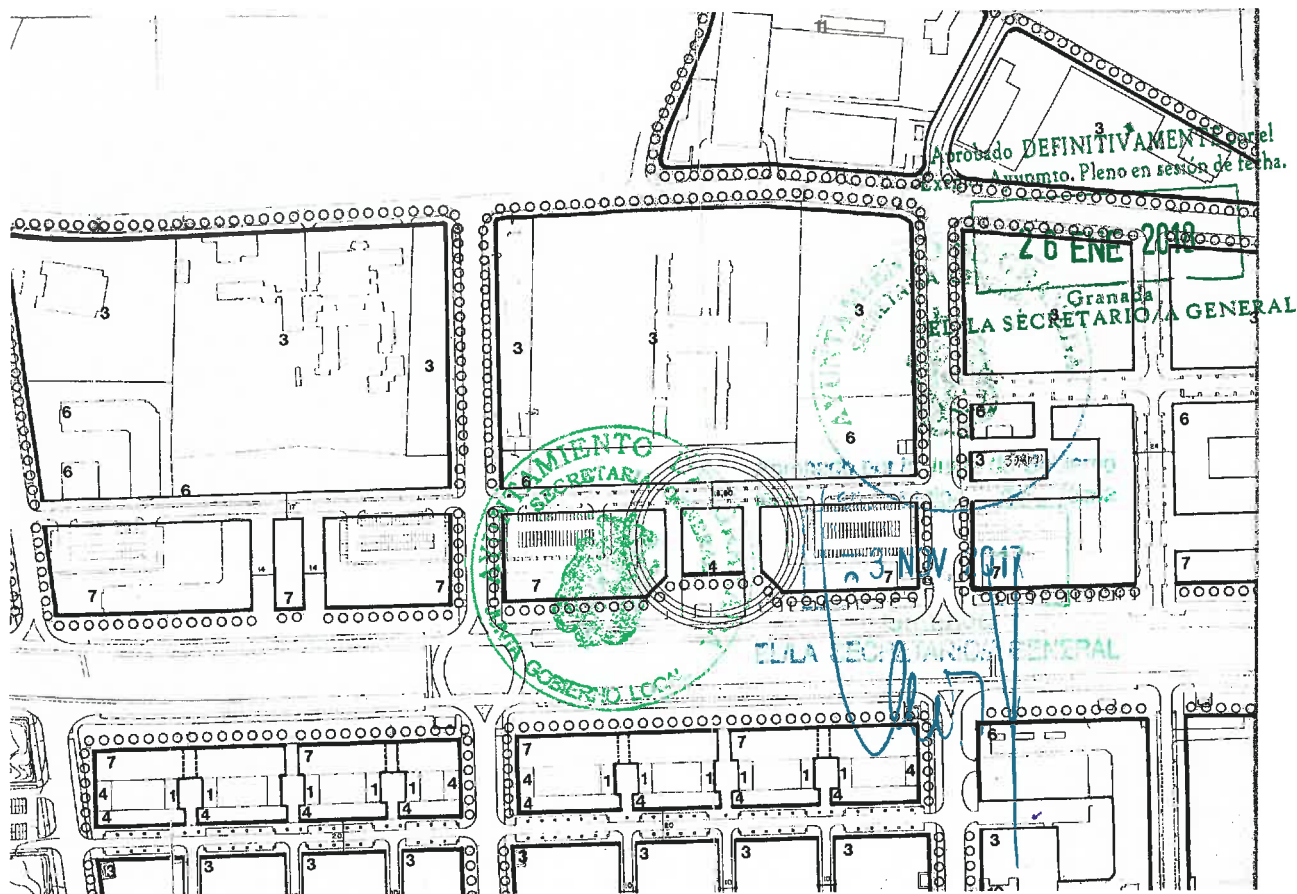
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEG.

Martes, 16 de Diciembre de 2014

445,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
445,000 Límite de Manzana
445,000 Límite de Parcela
445,000 Límite de Construcción
445,000 Mobiliario y aceras
445,000 Límite zona verde
445,000 Hidrografía

PLANO DE FINCA CATASTRAL



PLANO DE ALINEACIONES PERI ALMANJÁYAR ①

○ ○ ○ ○ ○ ○ ALINEACION DE PRIMER ORDEN

— ALINEACION DE SEGUNDO ORDEN

— ALINEACION DE TERCER ORDEN

— 24 DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES

3, 4, 5, 6.. NUMERO MAXIMO DE ALTURAS

NOTAS.—

1. NO SE FIJAN ALINEACIONES INTERIORES CUYAS CONDICIONES SON LAS ESTABLECIDAS EN ORDENANZAS, LAS QUE SE REPRESENTAN EN PARCELAS NO EDIFICADAS TODAVIA SON PURAMENTE ORIENTATIVAS.
2. EN ALINEACIONES DE PRIMER Y SEGUNDO ORDEN LAS ZONAS CORRESPONDIENTES DE LAS PARCELAS QUE QUEDEN FUERA DE ELLAS NO PODRAN CERRARSE NI OCUPARSE BAJO RASANTE, TRATANDOLAS COMO ESPACIO LIBRE O VIA PUBLICA.
3. EN ALINEACIONES DE TERCER ORDEN LAS SUPERFICIES DE PARCELA BRUTA QUE QUEDEN FUERA DE ELLAS NO PODRAN CERRARSE Y SE TRATARAN COMO ESPACIO LIBRE O VIA PUBLICA.

LEYENDA DE ALINEACIONES PERI ALMANJÁYAR

an Especial de Reforma Interior Almanjayar-Granada MODIFICADO

Concedido por el Excmo. Ayuntamiento, Pleno en sesión de fecha de 25 MAR 2004

Granada

EL SECRETARIO GENERAL

25 MAR 2004

24 FEB 1994

20 SET 1994

EPESA

EMPRESA PUBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA

GRANADA

MAYO 1993

FCO. IBÁÑEZ SANCHEZ
LUIS IBÁÑEZ SANCHEZ
PABLO IBÁÑEZ SANCHEZ

NO PROYECTO ORDENACION FISICA, ALINEACIONES Y ALTURAS. (MODIFICADO)

ESCALA 1:2000

2

CAJETIN ALINEACIONES PERI ALMANJÁYAR

ESTUDIO DE DETALLE DE ALTURA CAMPANARIO EN PARROQUIA DEDICADA AL ESPIRITU SANTO

PROMOTOR: Parroquia del Espíritu Santo
ARQUITECTO: Elísa Vóltero Ramos

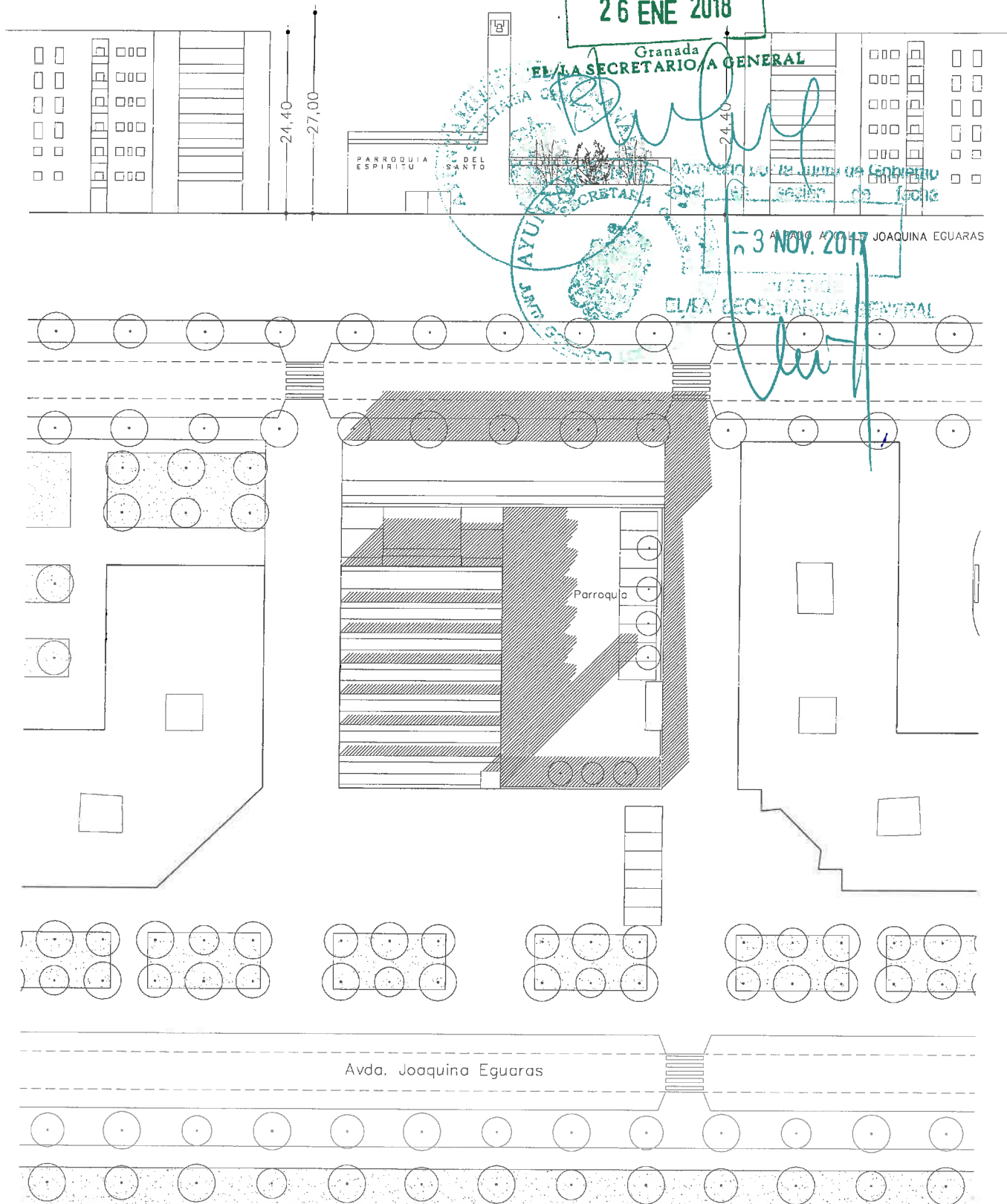
Avda. Joaquín Eguaras, 22. Granada
PLANO DE ALINEACIONES DEL PERI ALMANJÁYAR. Septiembre 2017

03

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

26 ENE 2018

Granada
EL LA SECRETARÍA GENERAL



DATOS URBANÍSTICOS

TIPO:

ALTURA:

EDIFICABILIDAD:

PARA LA PARCELA SEGÚN PGOU

EQUIPAMIENTO SIPS

14,50m

1m2/1m2

DATOS URBANÍSTICOS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

EQUIPAMIENTO SIPS

27m (teniendo en cuenta la altura máx. edif. vecina de 24,40m)

1m2/1m2



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN AVDA. JOAQUINA EGUARAS, 22 DE GRANADA

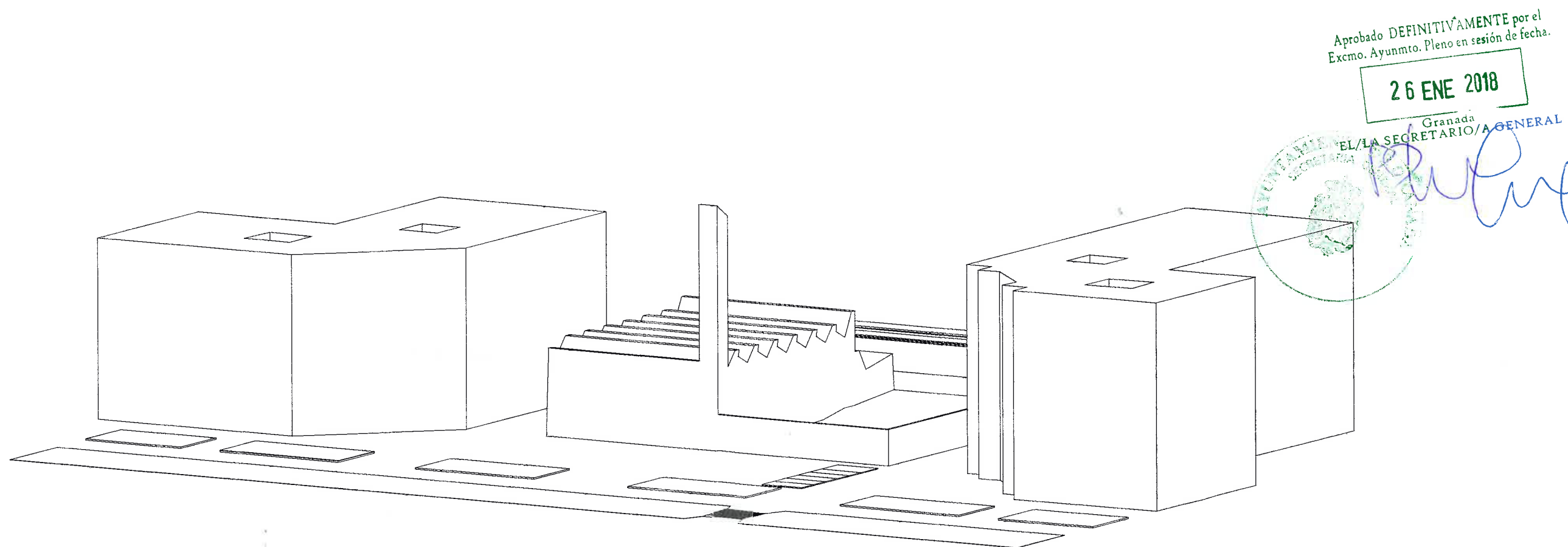
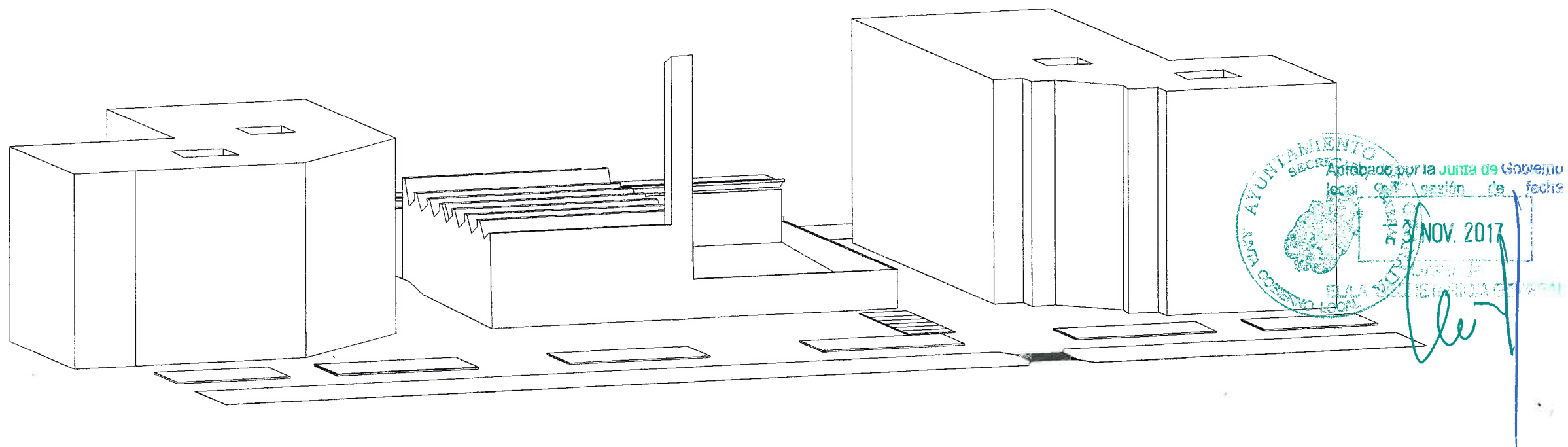
PROMOTOR: Parroquia del Espíritu Santo

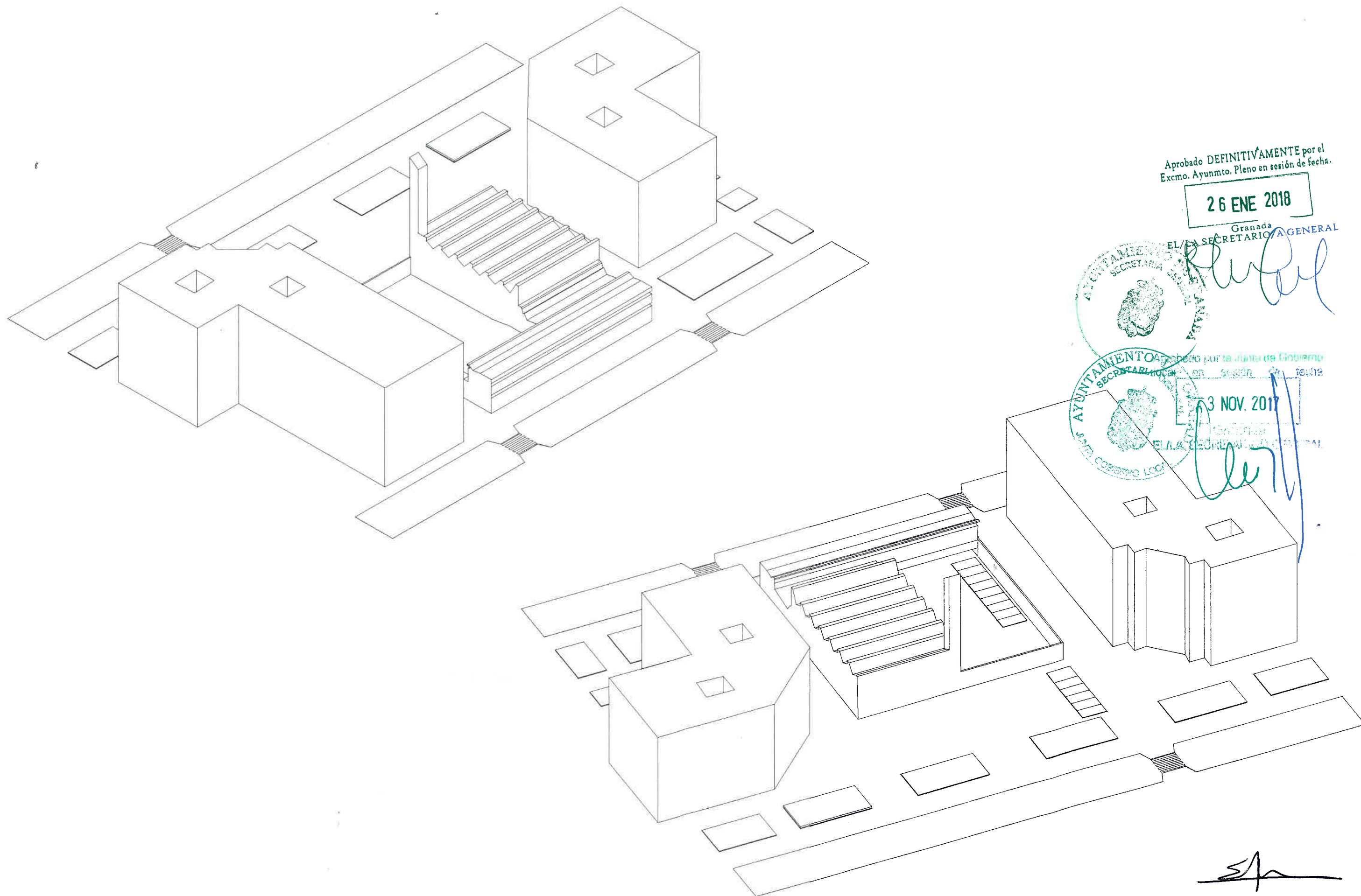
ARQUITECTO: Elisa Valero Ramos

Avda. Joaquina Eguaras, 22. Granada

PLANTA DE CUBIERTAS Y ALZADO. E:1/750. Septiembre 2017

04





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

26 ENE 2018

Granada
EL/EA SECRETARIO/A GENERAL



3 NOV. 2017

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN AVDA. JOAQUINA EGUARAS, 22 DE GRANADA

PROMOTOR: Parroquia del Espíritu Santo
ARQUITECTO: Elisa Valero Ramos

Avda. Joaquina Egvaras, 22. Granada
VISTAS VOLUMÉTRICAS PROPUESTA. Septiembre 2017

06



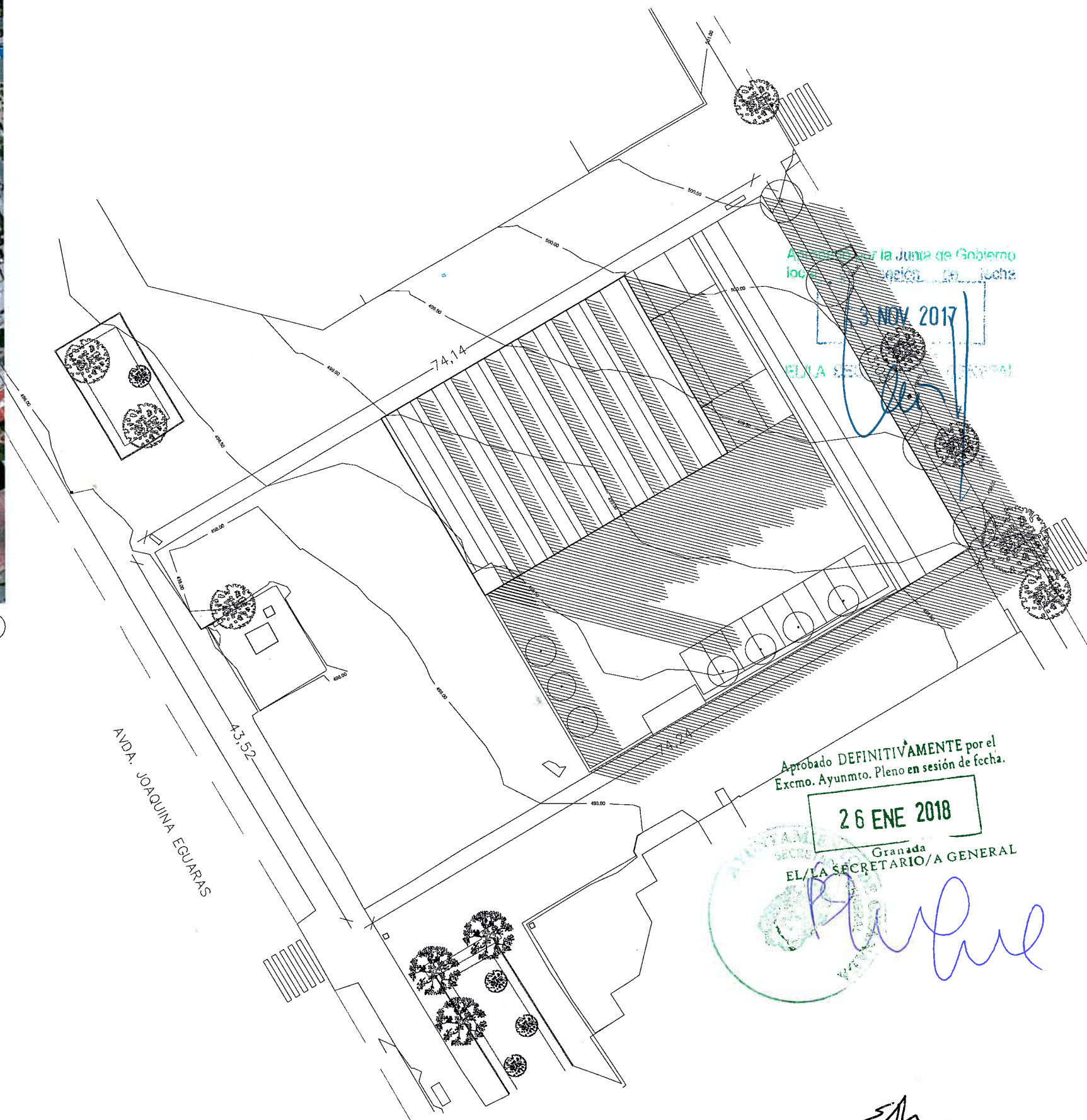
PLANO DE SITUACIÓN

El presente estudio de detalle tiene como objeto establecer la altura del campanario de la Parroquia dedicada al Espíritu Santo que se construirá sobre el solar de la Avda. Joaquín Egvaras nº22. La parcela tiene una superficie bruta de 3.213m² según medición topográfica reciente.

Los edificios residenciales que lindan con la parroquia tienen agotada la altura máxima permitida, la que corresponde a baja + seis plantas, es decir, 24,40m. La nueva parroquia, como todas las Iglesias cristianas requiere un campanario. Se propone la ubicación de este lo más alejado posible de las viviendas vecinas, en el centro del complejo proyectado y que sobresalga por encima de la altura de las mismas de modo que el sonido de las campanas molesten lo menos posible a las edificaciones colindantes. Se estima que ha de tener una altura mínima de 27m, 2,60m más que las edificaciones de al lado.

Se considera que la diferencia de altura respecto a lo permitido por la normativa es mínima y que queda integrado de forma armónica en los volúmenes construidos y en el conjunto de la avenida.

El plazo de suspensión de licencias será un año desde la aprobación inicial, o hasta la aprobación definitiva.



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

26 ENE 2018

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

[Signature]

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA EN AVDA. JOAQUINA EGUARAS, 22 DE GRANADA

PROMOTOR: Parroquia del Espíritu Santo
ARQUITECTO: Elisa Valero Ramos

Avda. Joaquín Egvaras, 22. Granada
RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE. Septiembre 2017