

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS DE LA
MANZANA 4 DEL PLAN PARCIAL “CORTIJO DEL CONDE”. GRANADA**

PROMOTORES: ILLIBERIS DE RESTAURACION S.L.
ATLAS TOYS S.L.

Arquitecto:

Pablo Rafael del Árbol Pérez

Arquitecto Colegiado con el nº 4800 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS DE LA
MANZANA 4 DEL PLAN PARCIAL “CORTIJO DEL CONDE”. GRANADA.**

PROMOTOR: ILLIBERIS DE RESTAURACION S.L.

ATLAS TOYS S.L.

ARQUITECTO: PABLO RAFAEL DEL ARBOL PEREZ.

INDICE

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1.- FINALIDAD.CONVENIENCIA.

1.2.- PROMOTOR. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.3.- DESCRIPCION DE LOS TERRENOS.

1.4.- JUSTIFICACION URBANISTICA.

1.4.1. Normativa que le afecta

1.4.2.- Ordenanza edificatoria que afecta este Estudio de Detalle. Justificación

1.5.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

2.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS.

3.- CUMPLIMIENTO CON EL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO.

4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.-

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1.- FINALIDAD. CONVENIENCIA.

El presente proyecto de Estudio de Detalle, para ordenación de alineaciones y volúmenes de la **manzana 4 del Plan Parcial “Cortijo del Conde”** de la localidad de Granada, se redacta de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 y Reglamentos que la desarrollan; en cumplimiento al PGOU de Granada así como las Ordenanza Municipal Edificatoria de la localidad de Granada. Todo ello también de acuerdo con la Ley estatal 6/98.

1.2.- PROMOTOR. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Los promotores del presente trabajo son **Illiberis de Restauración S.L.** con C.I.F. B18531434 y domicilio social en Ctra Albolote-Maracena Parcela R115, 18220 Albolote- Granada, y **Atlas Toys S.I** con C.I.F.B18554758, y domicilio social en Polígono Industrial Hurpe, Calle San Rafael nº 1, Atarfe, C.P.18230, Granada. Actuando ambos en su propio nombre como propietarios según el cuadro de superficies que a continuación se especifica:

	Ref. Catastral.	Propiedad	Superficie
Parcela 5, M4	2181010VG4128A0001XD	Atlas Toys S.L.	1028,00 m2
Parcela 6, M4	2181009VG4128A0001JD	Atlas Toys S.L.	1028,00 m2
Parcela 7, M4	2181008VG4128A0001ID	Atlas Toys S.L.	1020,00 m2
Parcela 8, M4	2181007VG4128A0001XD	Illiberis de Restauración S.L.	1526,00 m2
Suma superficie Manzana 4			4602,00 m2

Siendo por tanto la superficie total de la manzana 4 objeto de este Estudio de Detalle según reciente medición, de Cuatro Mil Seiscientos Dos metros cuadrados (4.602,00 m2).

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERENOS.

Se trata de una manzana situada dentro de la trama urbano industrial diseñada por el Plan Parcial “Cortijo del Conde” de referencia, la cual dispone de una forma geométrica irregular, definida en la documentación gráfica adjunta.

Es una manzana que tiene toda su urbanización realizada, con una forma irregular en su trazado viario, adecuándose esta al trazado curvilíneo de la manzana.

Topográficamente, se trata de un suelo con una suave inclinación que se ajusta al rasanteado viario existente.

1.4.- JUSTIFICACION URBANISTICA.

1.4.1. Normativa que le afecta:

La derivada de la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial “Cortijo del Conde” con fecha 27 de octubre de 2000; el suelo objeto de este Estudio de Detalle, Manzana 4, tiene consideración de urbano industrial, siendo sus características urbanísticas las siguientes:

Uso Global Característico..... Suelo Industrial.

Uso Pormenorizado Manzana Cerrada.

Superficie de la Manzana..... 4.602,00 m²

Edificabilidad Neta..... 1 m²/ m²

Parcela mínima 1.000 m²

Alineaciones y retranqueos..... Según plano de alineaciones P.P.

(Véase documentación gráfica adjunta)

1.4.2.- Ordenanza edificatoria que afecta este Estudio de Detalle. Justificación.

En esta manzana, a la hora de plantear la modificación de las alineaciones y retranqueos por la que de partida se ve afectada la misma, hay que observar tres circunstancias, la primera es que **las parcelas 7 y 8 de dicha manzana tienen prohibido su acceso a las mismas por la vía de servicio, a causa del desdoblamiento de la N-432** según escrito de contestación del Ministerio de Fomento, a consulta realizada en su día por EMUVYSSA en el que se indica que dicha manzana solo puede tener acceso a las parcelas 5 y 6 por el vial de servicio.

A su vez, a la hora de aplicar el retranqueo que establece de partida las condiciones de la edificación del Plan Parcial, sobre **la parcela 5**, esta pasa de un ancho de fachada inicial de 12,98 metros a 7,98 metros, lo cual hace que esta parcela sea prácticamente **inedificable**, al poder desarrollarse sobre ella una nave con una fachada mínima y de una profundidad extrema.

Por otra parte, al amparo de la Ordenanza Municipal Edificatoria, en su artículo 112.4 del capítulo VII, por el cual se establecen los **usos compatibles**, de dicho artículo se desprende la posibilidad de establecer una **Estación de Servicio** (Art. 3 del RD 6/2000 de 13 de junio, modificado por la Ley 25/09 de 22 diciembre y por el Real Decreto-Ley 4/2013 de 22 de febrero.). Dada la forma poligonal irregular de la que dispone la manzana 4, si se atiende a las alineaciones y retranqueos que establece el Plan Parcial, resulta de todo punto **inviable la adopción de dicho uso**.

1.5.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

En base a las tres circunstancias anteriormente descritas **se plantea modificar para esta manzana 4, el punto 2.2 Alineaciones y retranqueos del capítulo V. Condiciones de la Edificación del Plan Parcial que nos atañe, por el nuevo plano de alineaciones y retranqueos que se plantea en el presente Estudio de Detalle.** Quedando dicho apartado de alineaciones y retranqueos para esta manzana 4, tal y como a continuación se describe,

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

- *ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.*

Según se establece en el nuevo plano de alineaciones y retranqueos propuesto en este Estudio de Detalle.

Los retranqueos serán los que establece el Plan Parcial, salvo en el lindero de la parcela 5, M04, el cual se adosara a su medianería.

No será de carácter obligatorio el adosamiento al retranqueo de fachada.

El retranqueo de cinco metros existente entre la manzana 4, y su inmediata superior, debido a la restricción interpuesta por el ministerio de fomento pasa a ser a su vez vial de acceso a dichas parcelas

Todo ello según nuevo plano de alineaciones y retranqueo propuesto adjunto en documentación gráfica adjunta.

2.- CUMPLIMIENTO CON LA LEY DEL SUELO Y SUS REGLAMENTOS.

2.1.- CUMPLIMIENTO CON EL ARTICULO 15 DE LA L.O.U.A. 7/02.

De acuerdo con su apartado 2:

- Se mantiene el uso establecido en el Plan Parcial.
- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- No suprime ni reduce suelo dotacional público,
- No ocasiona perjuicio ni alteración de las condiciones de la ordenación de los precios colindantes.

2.2.- CUMPLIMIENTO ARTICULO 31 L.O.U.A. 7/02

La tramitación administrativa del Estudio de Detalle se ajustará a lo estipulado en dicho artículo.

2.3.- CUMPLIMIENTO ARTICULO 65 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Este Estudio de Detalle, no supone en ningún caso aumento de volumen edificatorio, ni de ocupación del suelo ni de las alturas mínimas previstas en las ordenanzas del suelo que le son de aplicación.

2.4.- CUMPLIMIENTO ARTICULO 66 REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

El presente Estudio de Detalle contiene memoria justificativa, cuadros comparativos y documentos gráficos a escala adecuada de acuerdo con las determinaciones establecidas para los Estudios de Detalle.

3.- CUMPLIMIENTO CON EL P.G.O.U GRANADA. Y ORDENANZA MUNICIPAL EDIFICATORIA.

3.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

Se mantienen las ordenanzas edificatorias contempladas y que son las correspondientes al uso pormenorizado suelo industrial en Manzana.

3.2.- USOS.

Se mantiene el uso pormenorizado y todos los compatibles según el planeamiento general y la OME.

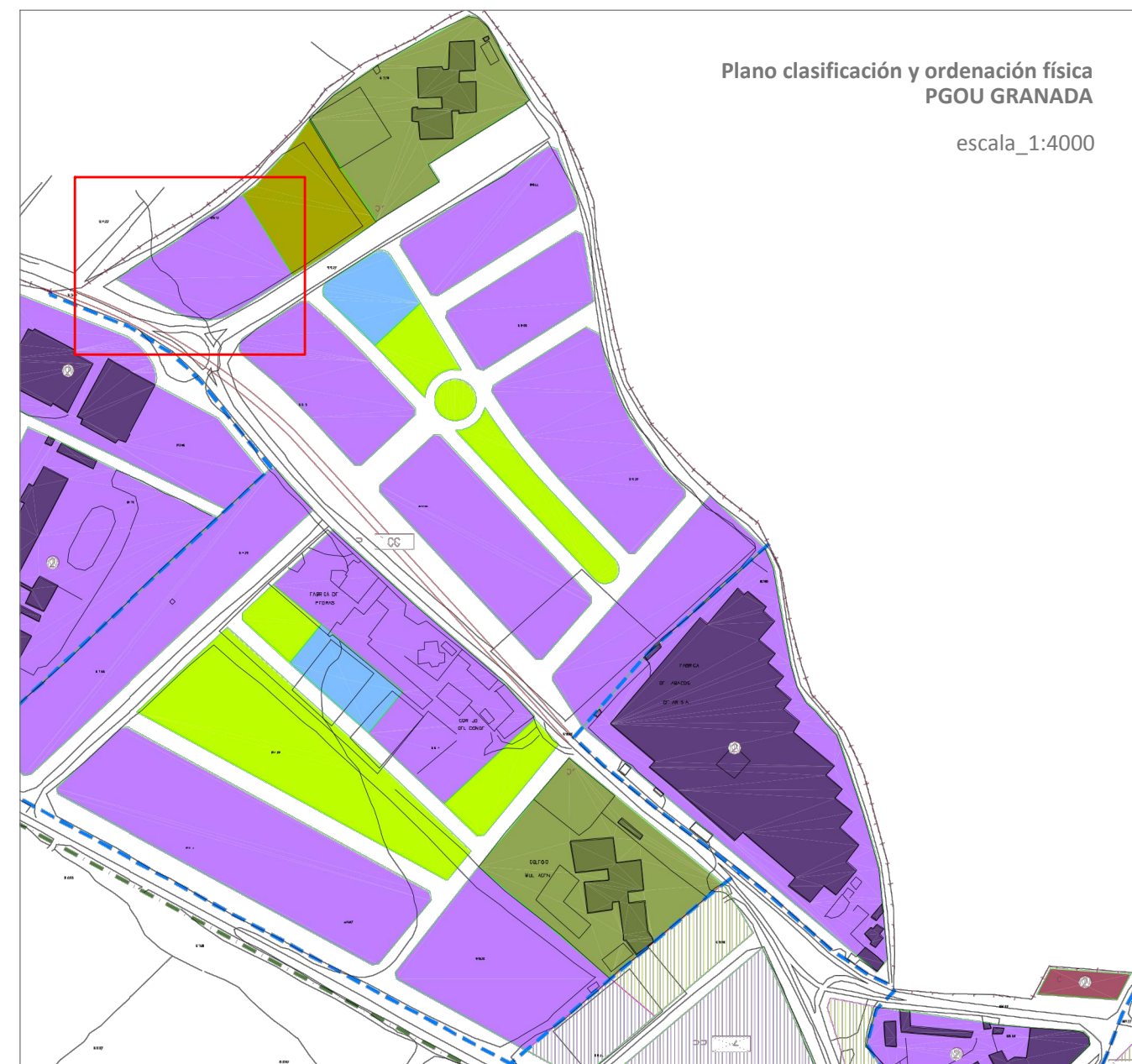
3.3.- ORDENACION URBANISTICA.

Se mantiene la establecida en el Plan Parcial aprobado, manteniéndose así mismo los viales establecidos en el planeamiento general.

A su vez, se cumple con las Normas Técnicas de Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, de acuerdo con el Decreto 293/2009 de 7 de julio de la Junta de Andalucía.

Granada, Abril de 2014

Fdo.- Pablo Rafael del Árbol Pérez



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS DE LA MANZANA 4 DEL P.P. COTIJO DEL CONDE

Planos de situación y emplazamiento

Promotor: Illiberis Restauración SL y Atlas Toys SL

Abril de 2014

Usos y parcelario

nº de plano_01

escala

Pablo Rafael del Árbol Pérez

Arquitecto

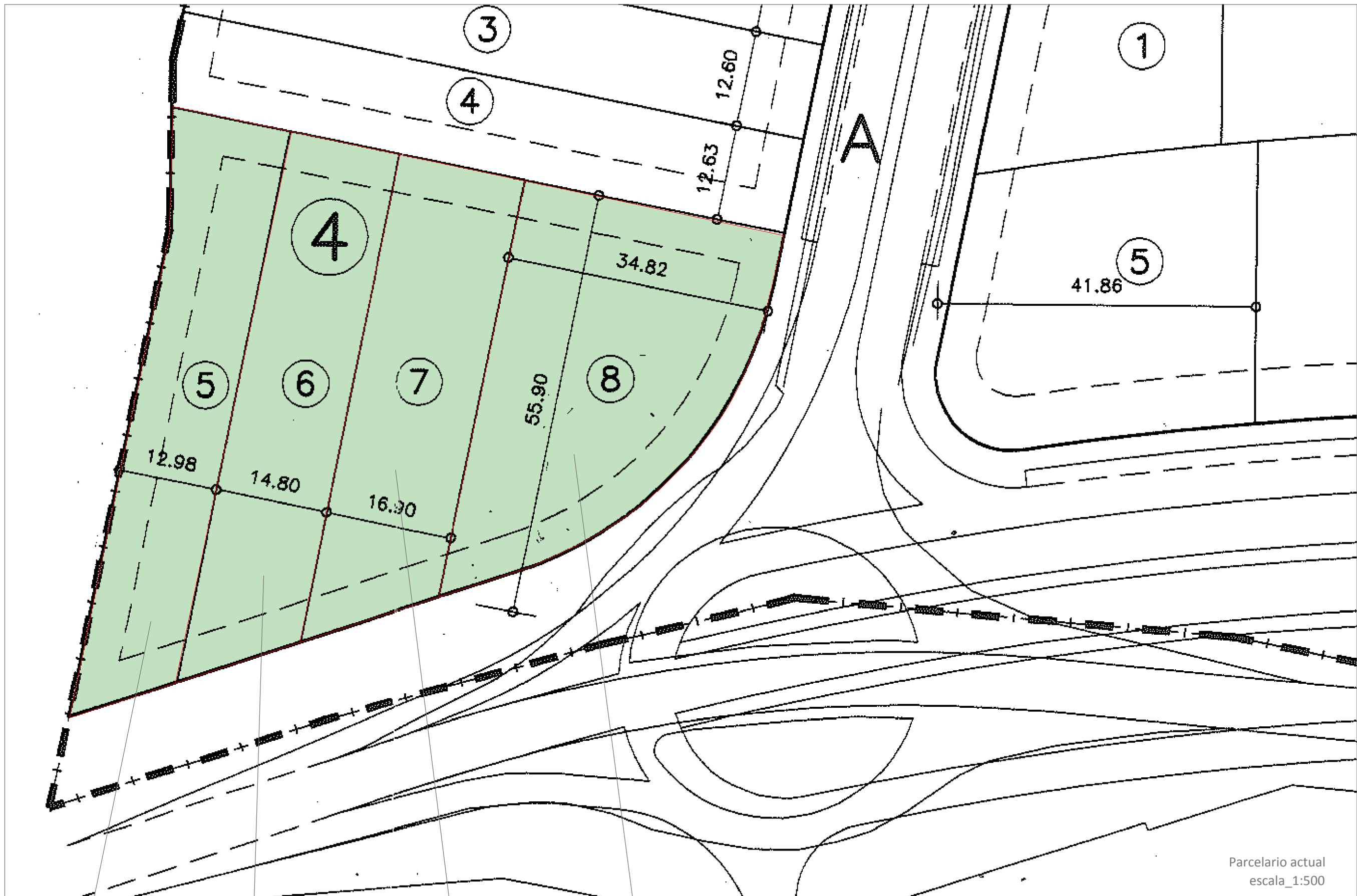
Colegiado nº4800 COA Granada

tlf: 639 261510 y 958 225845

AIPS_arquitectura e ingeniería **proyectos y soluciones**

pablo.delarbol@aipsproyectos.com

www.aipsproyectos.com



Parcelario actual
escala_1:500

Estructura de propiedad. CARRETERA DE CÓRDOBA (BOB) SUELO. PLAN PARCIAL CORTIJO DEL CONDE:

PARCELA 05

Superficie: 1028 m²
Ref. Cat: 2181010VG4128A0001XD
Propietario: ATLAS TOYS S.L.
Polígono Industrial Hurpe (C/San Rafael 1) 18230 Atarfe, Granada
CIF: B18554758

PARCELA 06

Superficie: 1028 m²
Ref. Cat: 2181009VG4128A0001JD
Propietario: ATLAS TOYS S.L.
Polígono Industrial Hurpe (C/San Rafael 1) 18230 Atarfe, Granada
CIF: B18554758

PARCELA 07

Superficie: 1020 m²
Ref. Cat: 2181008VG4128A0001ID
Propietario: ATLAS TOYS S.L.
Polígono Industrial Hurpe (C/San Rafael 1) 18230 Atarfe, Granada
CIF: B18554758

PARCELA 08

Superficie: 1526 m²
Ref. Cat: 2181007VG4128A0001XD
Propietario: ILLIBERIS RESTAURACIÓN S.L.
Ctra. Albolote-Maracena Parcela R115 18220 Albolote, Granada
CIF: B18531434

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS DE LA MANZANA 4 DEL P.P. COTIJO DEL CONDE

Planos de parcela estado actual

Promotor: Illiberis Restauración SL y Atlas Toys SL

Abril de 2014

Manzana cerrada Terciario

nº de plano_02

escala_1:500

Pablo Rafael del Árbol Pérez

Arquitecto

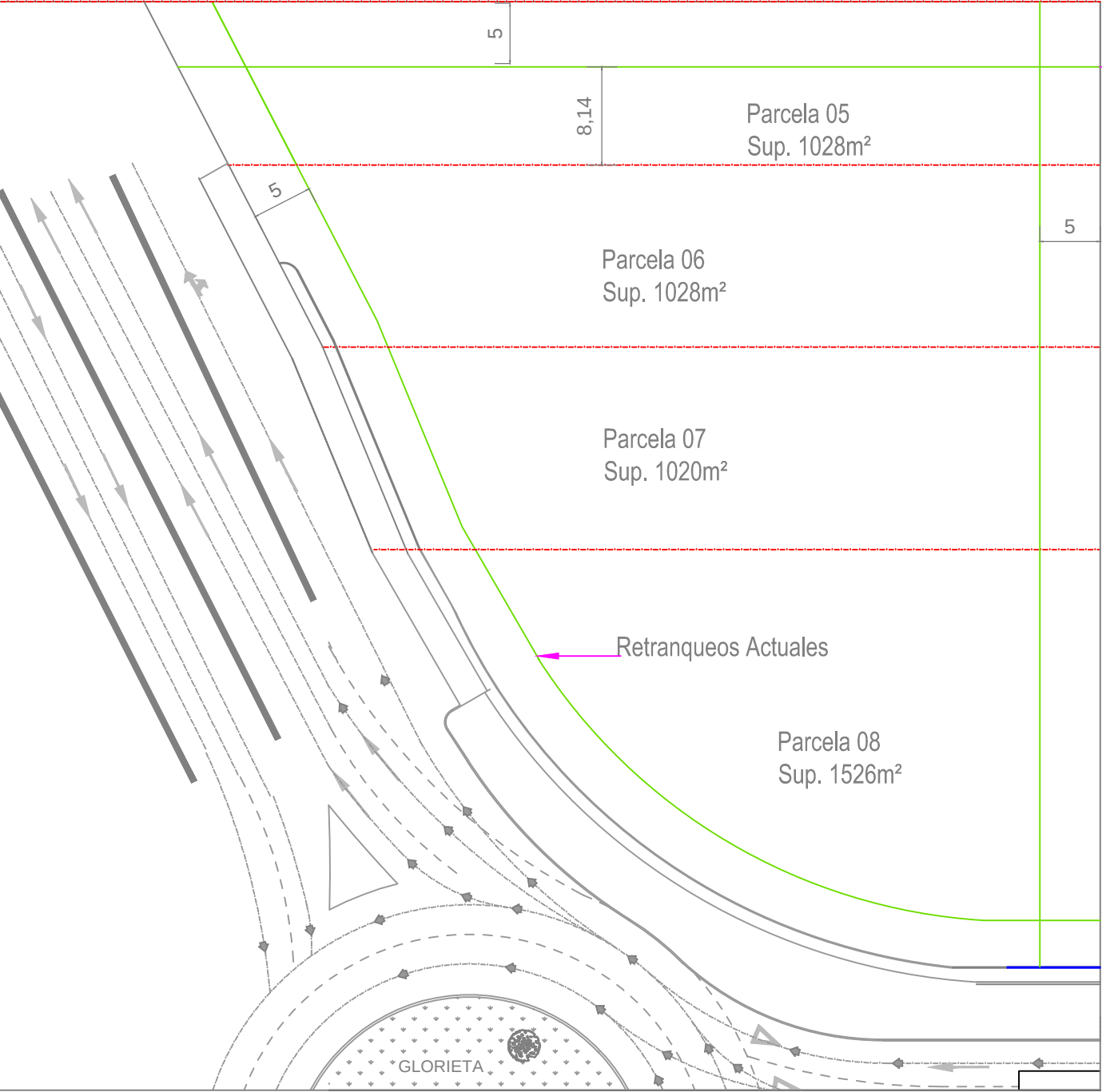
Colegiado nº4800 COA Granada

tlf: 639 261510 y 958 225845

AIPS_arquitectura e ingeniería proyectos y soluciones

pablo.delarbol@aipsproyectos.com

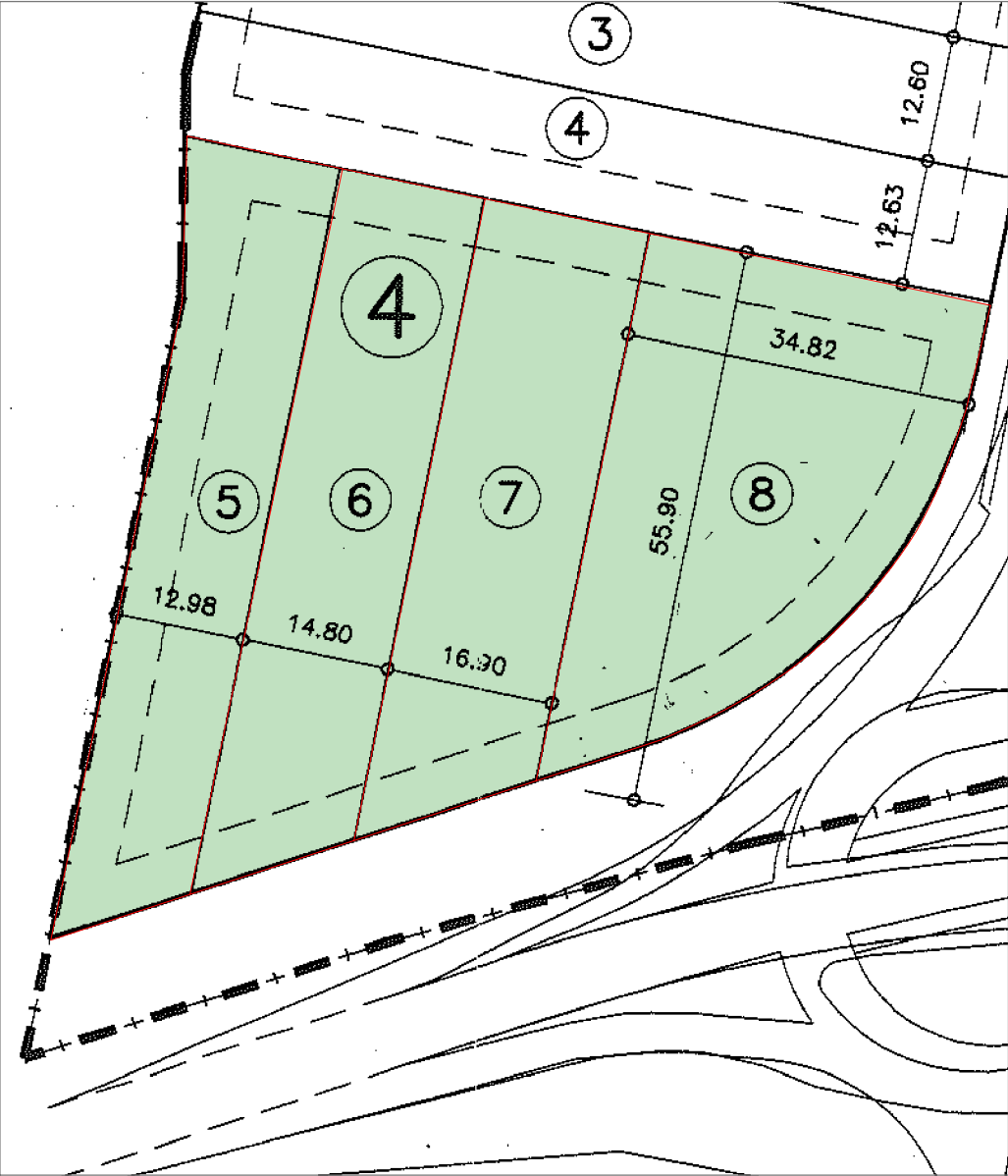
www.aipsproyectos.com



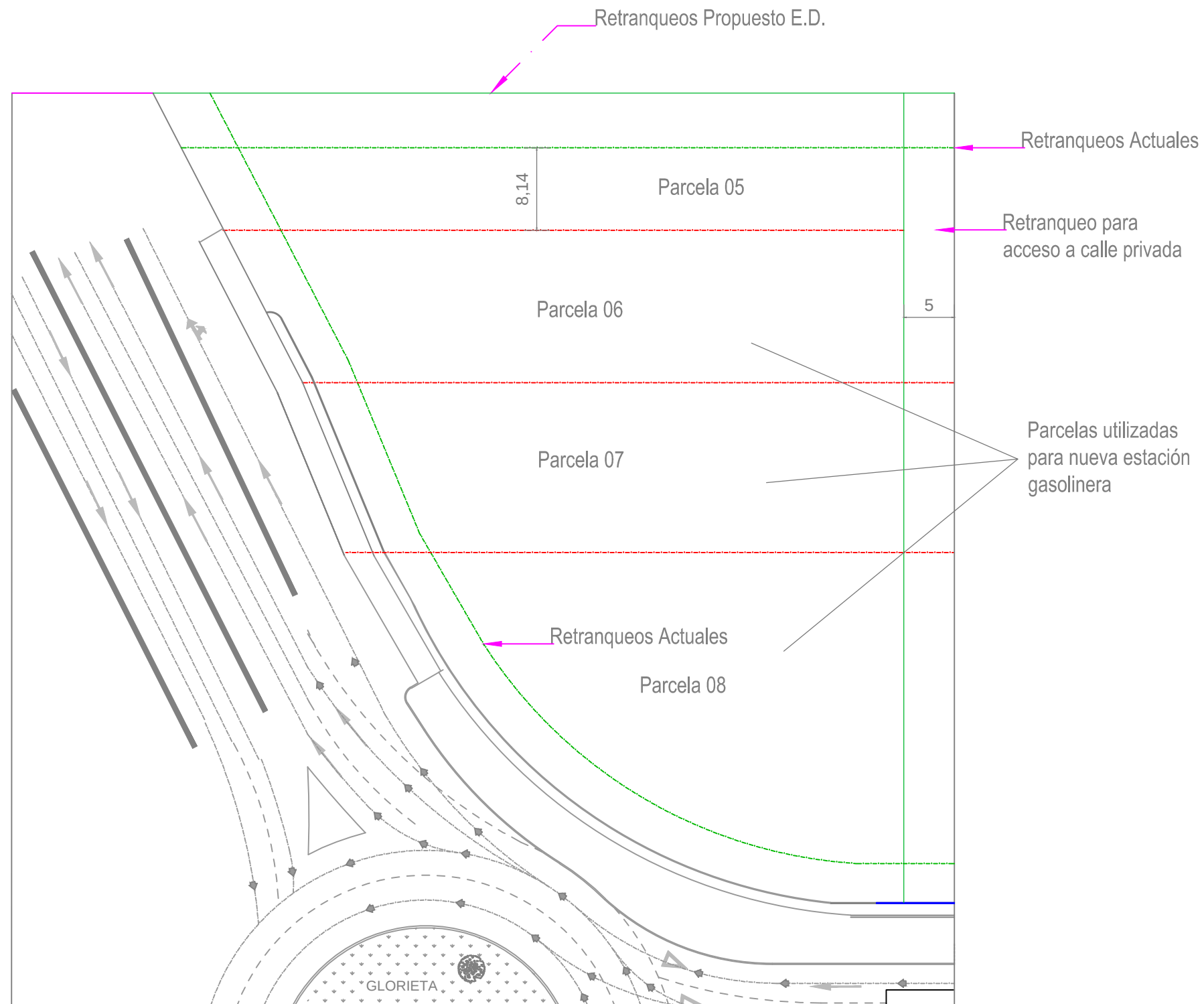
PLANTA DE NUEVAS ALINEACIONES PROPUESTAS
escala_1:500

Retranqueos Actuales

Retranqueos Actuales



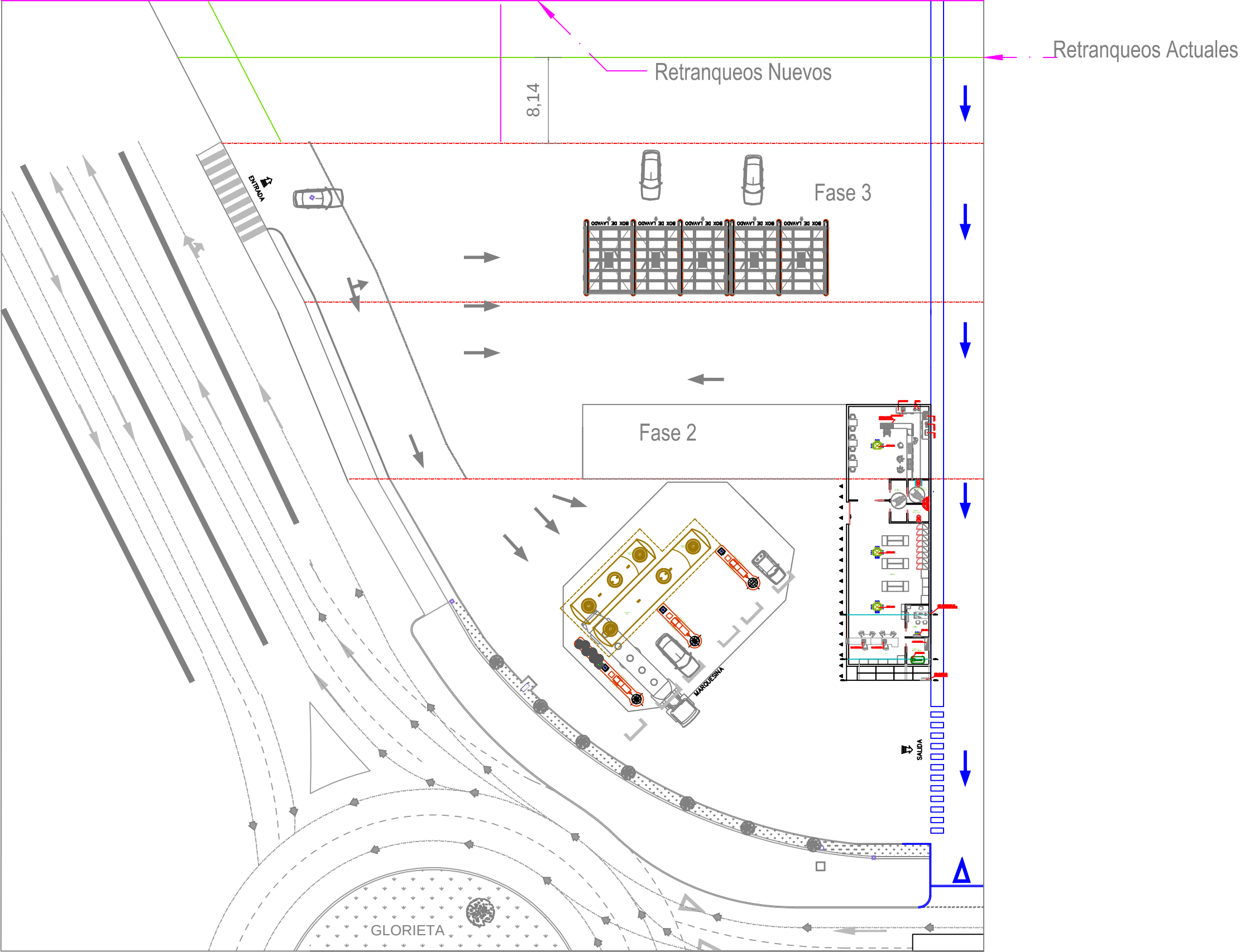
PLANTA DE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS. ESTADO ACTUAL
escala_1:750



PLANTA DE NUEVAS ALINEACIONES PROPUESTAS
escala_1:500

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS DE LA MANZANA 4 DEL P.P. COTIJO DEL CONDE
Planos alineaciones y retranqueos Promotor: Illiberis Restauración SL y Atlas Toys SL Abril de 2014
Estado propuesto nº de plano_04 escala_1:500

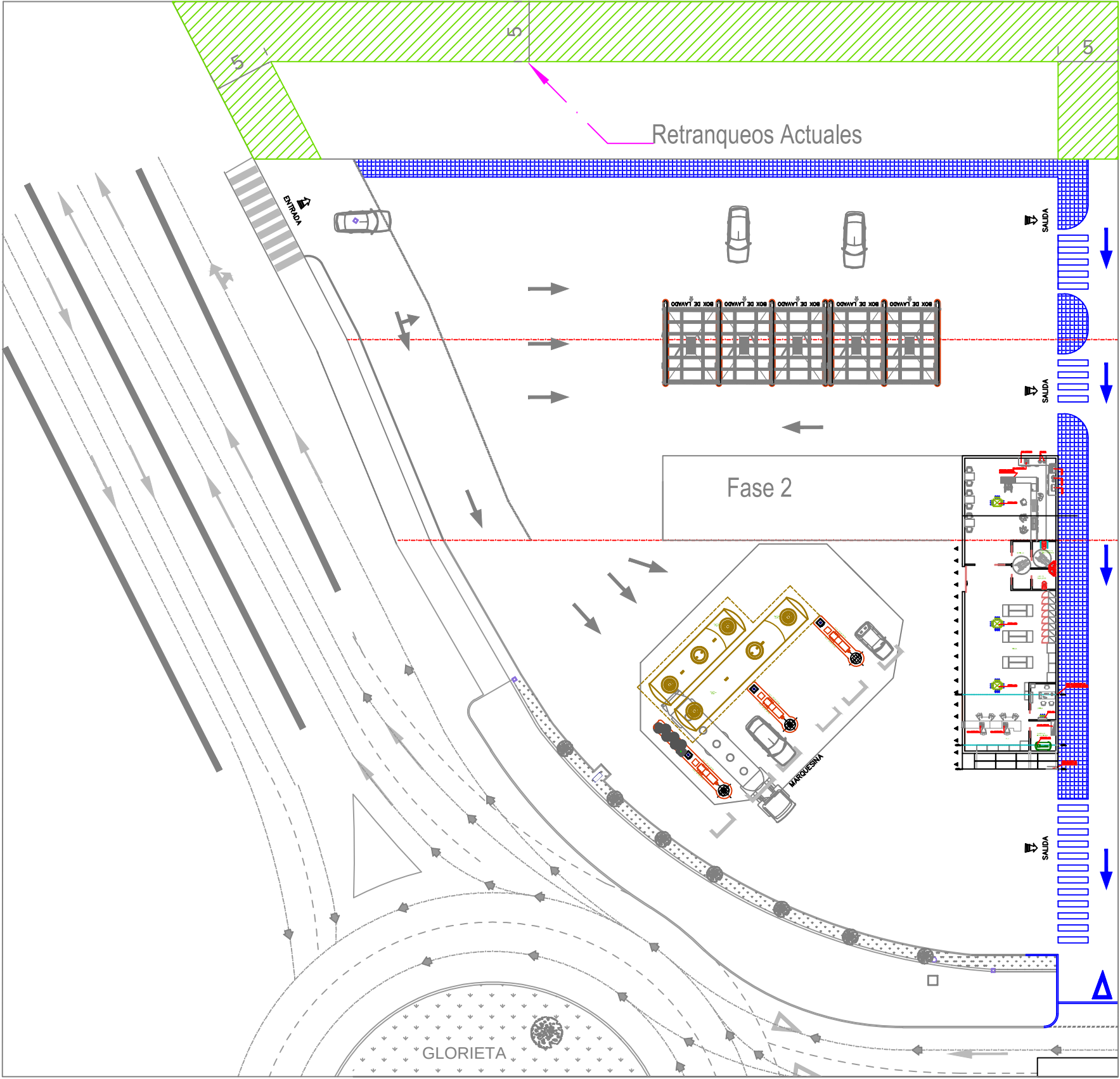
Pablo Rafael del Árbol Pérez Arquitecto Colegiado nº4800 COA Granada tlf: 639 261510 y 958 225845
AIPS_arquitectura e ingeniería proyectos y soluciones pablo.delarbol@aipsproyectos.com www.aipsproyectos.com



PLANTA PROPUESTA NUEVA ESTACIÓN DE SERVICIO
escala_1:400

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS DE LA MANZANA 4 DEL P.P. COTIJO DEL CONDE
Imagen final Promotor: Illiberis Restauración SL y Atlas Toys SL Abril de 2014
Desarrollo nueva estación de servicio nº de plano_05 escala_1:400

Pablo Rafael del Árbol Pérez Arquitecto Colegiado nº4800 COA Granada tlf: 639 261510 y 958 225845
AIPS_arquitectura e ingeniería proyectos y soluciones pablo.delarbol@aipsproyectos.com www.aipsproyectos.com

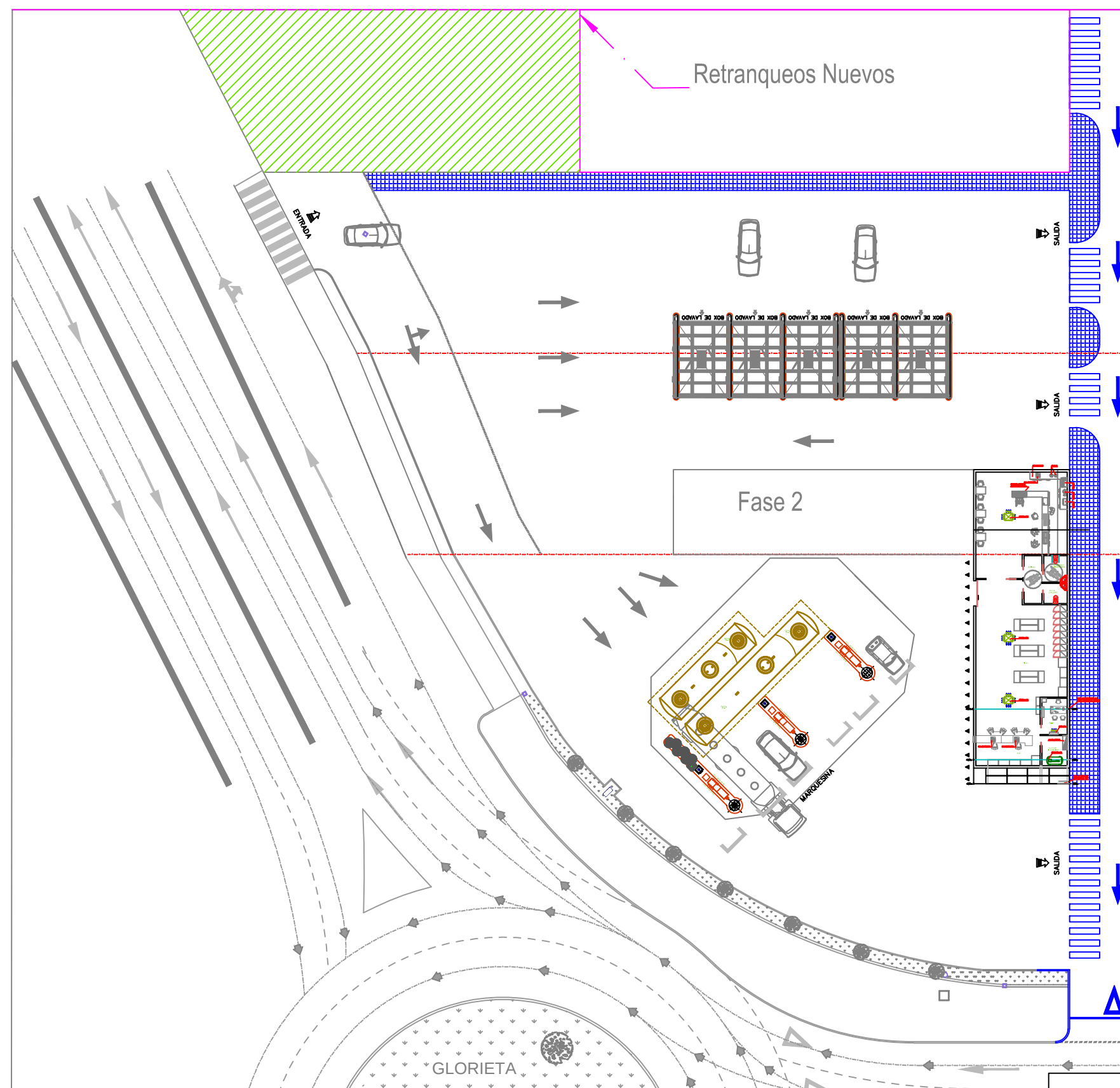


PLANTA PROPUESTA NUEVA ESTACIÓN DE SERVICIO
escala_1:400

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS DE LA MANZANA 4 DEL P.P. COTIJO DEL CONDE
Imagen final Promotor: Illiberis Restauración SL y Atlas Toys SL Abril de 2014

Desarrollo nueva estación de servicio nº de plano_06 escala_1:400

Pablo Rafael del Árbol Pérez Arquitecto Colegiado nº4800 COA Granada tlf: 639 261510 y 958 225845
AIPS_arquitectura e ingeniería proyectos y soluciones pablo.delarbol@aipsproyectos.com www.aipsproyectos.com



PLANTA PROPUESTA NUEVA ESTACIÓN DE SERVICIO
escala_1:400

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y RETRANQUEOS DE LA MANZANA 4 DEL P.P. COTIJO DEL CONDE
Imagen final Promotor: Illiberis Restauración SL y Atlas Toys SL Abril de 2014

Desarrollo nueva estación de servicio nº de plano_07 escala_1:400

Pablo Rafael del Árbol Pérez Arquitecto Colegiado nº4800 COA Granada tlf: 639 261510 y 958 225845
AIPS_arquitectura e ingeniería proyectos y soluciones pablo.delarbol@aipsproyectos.com www.aipsproyectos.com