

REG.MPAL.Nº	75
REG.AUT Nº	—

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

28 ABR. 2006



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

11 NOV. 2005

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



ESTUDIO DETALLE en Avenida la Palmera, 28
REORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y RETRANQUEOS, PARCELA 28, MANZANA V7, PP-20



ÍNDICE

1.- MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE

1.1.- Promotor	
1.2.- Autores del encargo	
1.3.- Objetivos	
1.4.- Descripción de la unidad morfológica (manzana).....	
1.5.- Justificación urbanística del Estudio de detalle	
1.6.- Criterios y propuesta	
1.7.- Régimen de propiedad	

2.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

3.- CUMPLIMIENTO CON LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS





1.- MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE

1.1.- Promotor:

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza a petición de M^a Carmen Manzano Espinosa, con domicilio en Granada.

1.2.- Autores del encargo:

Se redacta el presente Estudio de Detalle por los Arquitectos David Molina Carneros y Dunia Morilla Padial, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada con números 4408 y 4411, respectivamente y residentes en Granada.

1.3.- Objetivos:

Trata el presente Estudio de Detalle de la reordenación del volumen y retranqueo de la edificación en la parcela 28, manzana V7, Plan Parcial 20, en Avenida La Palmera 28, Granada. El Estudio de Detalle recogerá el ámbito de la unidad morfológica (manzana V7, según el Plan Parcial correspondiente al ámbito de actuación).

1.4.- Descripción de la unidad morfológica (manzana):

Se trata de unos terrenos clasificados como suelo urbano, y con calificación de residencial unifamiliar en asociaciones lineales. La geometría de la manzana es sensiblemente cuadrada, tal y como se detalla en el documento correspondiente de la documentación gráfica.

La manzana está conformada por seis unidades parcelarias, cinco de ellas (parcelas Avenida La Palmera 28, 30, 32, 34 y 36) con geometría rectangular similar, salvo la parcela nº 28, que encontrándose en la esquina de la manzana asume mayor superficie, que las otras cuatro. La sexta unidad parcelaria (Calle Jaque Bajo s/n) es la de mayor superficie y forma irregular, existe en ella viviendas unifamiliares pareadas a excepción de la que asume la irregularidad y espacios libres comunitarios y piscina.

1.4.1.- Parcelas originales

Las parcelas existentes son las siguientes:

- Av. Palmera, 28
- Av. Palmera, 30
- Av. Palmera, 32
- Av. Palmera, 34
- Av. Palmera, 36
- C/ Jaque Bajo, s/n



Se describe a continuación las condiciones concretas de la parcela nº 28, puesto que será la única sujeta a cambios por el presente Estudio de Detalle, no alterándose ninguna de las condiciones de volumen y forma de las restantes parcelas. (Ver documentación gráfica)

Parcela Av. La Palmera, 28: Cuenta con una superficie de 146.36 m², tiene forma sensiblemente rectangular, linda con parcela Av. La Palmera, 30 y parcela C/ Jaque Bajo, s/n, fachada de dimensión 8.15 m a calle Avenida La Palmera y lindero lateral a calle perpendicular a la anterior, de 16.60 m.



1.4.2.- Régimen de propiedad

La propiedad del solar es de régimen privado y corresponde a distintos propietarios, la parcela nº28, que se encuentra afectada por la reordenación de volúmenes y retranqueos, es propiedad de M^a Carmen Manzano Espinosa, con domicilio en Granada.

1.5.- Justificación urbanística del Estudio de Detalle y Normativa que le afecta.

Las Normas Subsidiarias del PGOU de Granada y PP-20, clasifica y califica los terrenos como Suelo Urbano con uso residencial unifamiliar en asociaciones lineales.

En las mismas se indica que el Estudio de Detalle correspondiente, tendrá por finalidad, entre otras, ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, con las especificaciones que se señalan en éstas Normas (Art. 8.2.3.3 del PGOU vigente).

La correspondiente ordenanza, establece para esta clase de suelo:

Art. 7.10.2.1 Condiciones de parcela:

Parcela mínima: Ciento veinte (120) metros cuadrados

Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

Art. 7.10.3.2 Alineación a vial o espacio público

En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle.

Art. 7.10.4.1 Ocupación de parcela

Ocupación máxima en planta: 60% de la superficie de parcela

Art. 7.10.5. Ocupación bajo rasante

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento.
2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda

Art. 7.10.6 Altura y número de plantas

Número de plantas:

dos plantas

Altura máxima:

setecientos noventa (790) centímetros

Art. 7.10.9 Edificabilidad máxima

Edificabilidad máxima

1.20 m²/m²





Art. 7.10.13. Condiciones particulares de uso

Usos pormenorizados dominantes:

Residencial Vivienda Unifamiliar

Usos pormenorizados permitidos:

Institucional privado, equipamiento
comunitario universitario, docente, deportivo y SIPS

1.6.- Criterios y propuesta

Se propone reordenar el volumen edificatorio y retranqueos correspondientes a la parcela 28, obedeciendo a la disposición del ritmo de retranqueos de la unidad morfológica de la manzana.

La configuración del frente completo de la manzana en la fachada a Avenida La Palmera que se propone, quedará resuelta generándose una fachada en forma de "U", quedando de este modo las edificaciones de esquina de manzana resueltas de manera similar. Con ello, también se potencia la singularidad de las parcelas de esquina, ayudando a entender con mayor claridad la geometría general de la manzana.

En cumplimiento del PGOU de Granada y las determinaciones del PP-20, se redacta el Estudio de Detalle fijando retranqueos, que obedecen a la disposición de ritmo uniforme del frente completo de manzana a la Avenida La Palmera.

Parcela 28 tiene una superficie 142,36 m², disponiendo de una fachada a la avenida de 8.15 m, fachada a calle perpendicular de 16.60 m y siendo el resto de sus linderos medianeros. La edificación de vivienda unifamiliar se encuentra adosada a lindero lateral, (lindero común con parcela 30).

Superficie edificable	170.832 m ²
Ocupación	85.416 m ²
Volumen máximo	85.416 m ² x 7.90 m ³ / m ² = 674,786 m ³

Se fija un retranqueo de 3,42 m (mínimo 3, según art. 7.10.3.2), (anteriormente establecido en 4.87 m). (Ver documentación gráfica)

Las condiciones de volumen y forma de la edificación quedan de la siguiente manera:

Ocupación en planta baja:	43.85%
Superficie construida planta baja:	62.42 m ²
Superficie construida planta alta:	63.18 m ²
Superficie construida total:	125.6 m ²
Edificabilidad:	0.88 m ² /m ²
Retranqueo de fachada:	3.42 m



1.7.- Regimen de propiedad

El régimen de propiedad de las parcelas que constituyen la manzana objeto del presente estudio de detalle, no se altera en ningún caso.

2.- CUMPLIMIENTO CON LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA



2.1.- Cumplimiento artículo 19.1 y 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

De acuerdo con el artículo 19.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente Estudio de Detalle contiene los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la conveniencia de su redacción y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- Planos de Información y Ordenación.

Así mismo y de acuerdo con el artículo 15.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente Estudio de Detalle cumple los siguientes requisitos:

- No reduce la anchura del espacio destinado a viales
- No altera los espacios libres
- No suprime o reduce el suelo rotacional público
- No altera el aprovechamiento fijado por el PGOU 2000 de Granada y PP-20.
- No altera las condiciones de la Ordenación de los terrenos o construcciones colindantes
- No altera el uso, exclusivo o predominante, asignado por las Normas Subsidiarias.
- No contiene determinaciones propias de Normas Subsidiarias.

2.2.- Cumplimiento artículo 32.1.2ª. (Estudio de Detalle)

Según lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª y 39.1, la apertura del trámite de la información pública se anunciará en el “Boletín Oficial” de la provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del periodo de información pública que no será inferior a veinte días, podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista del resultado de la información pública, la corporación municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede introduciendo en su caso las modificaciones que resulten pertinentes.

Dicho acuerdo se comunicará a la Junta de Andalucía, en el acuerdo de aprobación definitiva en el “Boletín Oficial” de la Provincia.



2.3.- Cumplimiento artículo 15.1 (Estudio de Detalle)

El Estudio de Detalle tiene por objeto la reordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias, siendo éste, uno de los objetos que recoge la LOUA, en concreto en el artículo 15.1. apartado a).

2.4.- Cumplimiento artículo 19.1. (Estudio de Detalle)

El presente trabajo contiene memoria justificativa y documentos gráficos que expresan las determinaciones de la Ordenación General de las Normas Subsidiarias, así como las determinaciones de este Estudio de Detalle.



3.- CUMPLIMIENTO CON LAS NORMAS SOBRE SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

La ordenación gráfica de este proyecto cumple con las Normas sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas, establecidas por la Junta de Andalucía.

El estudio de detalle no altera las características de accesibilidad existentes, características que actualmente se cumplen, y condiciones establecidas en dichas Normas.

Granada, septiembre de 2005



Dunja Morilla Padial – David Molina Carneros





COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTÍN, 2. 18001 GRANADA. TEL: 958 20 97 25 FAX: 958 20 97 66

Informe de Visado

EXPEDIENTE N°.....: 05-04605 N° REGISTRO.....: 05-0011053
FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO
OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO.....: CALLE. PARCELA 28 MANZANA V7 PP 20
MUNICIPIO: GRANADA
PROMOTOR/ES.....: Mª CARMEN MANZANO ESPINOSA
ARQUITECTO/S.....: 004408 MOLINA CARNEROS, DAVID
004411 MORILLA PADIAL, DUNIA MARI

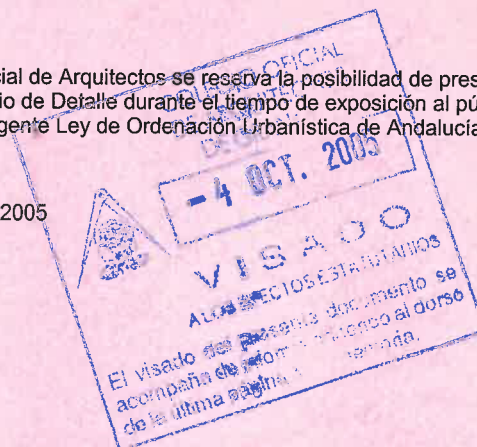
En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

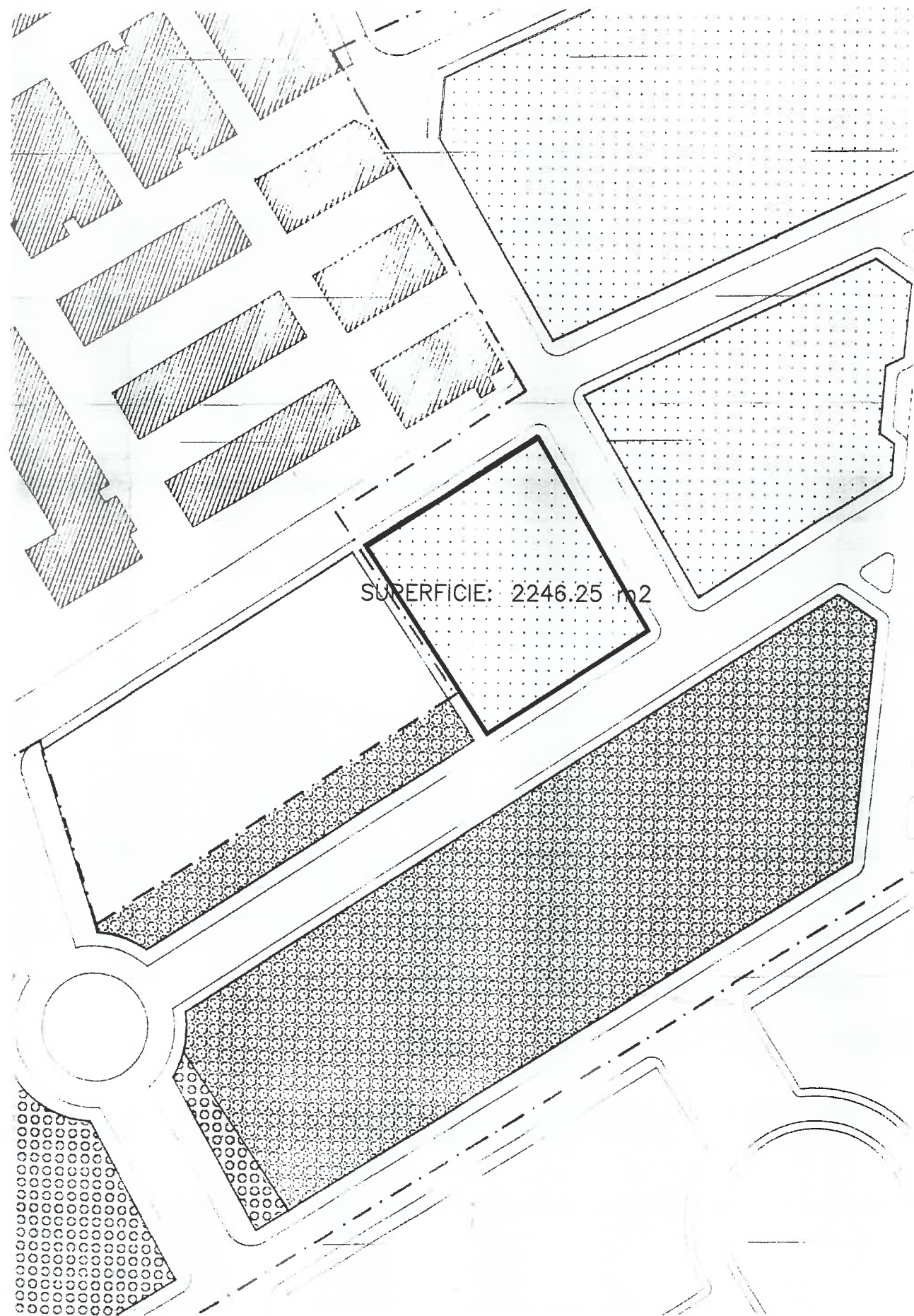
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor. (Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas 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, 4 de OCTUBRE de 2005

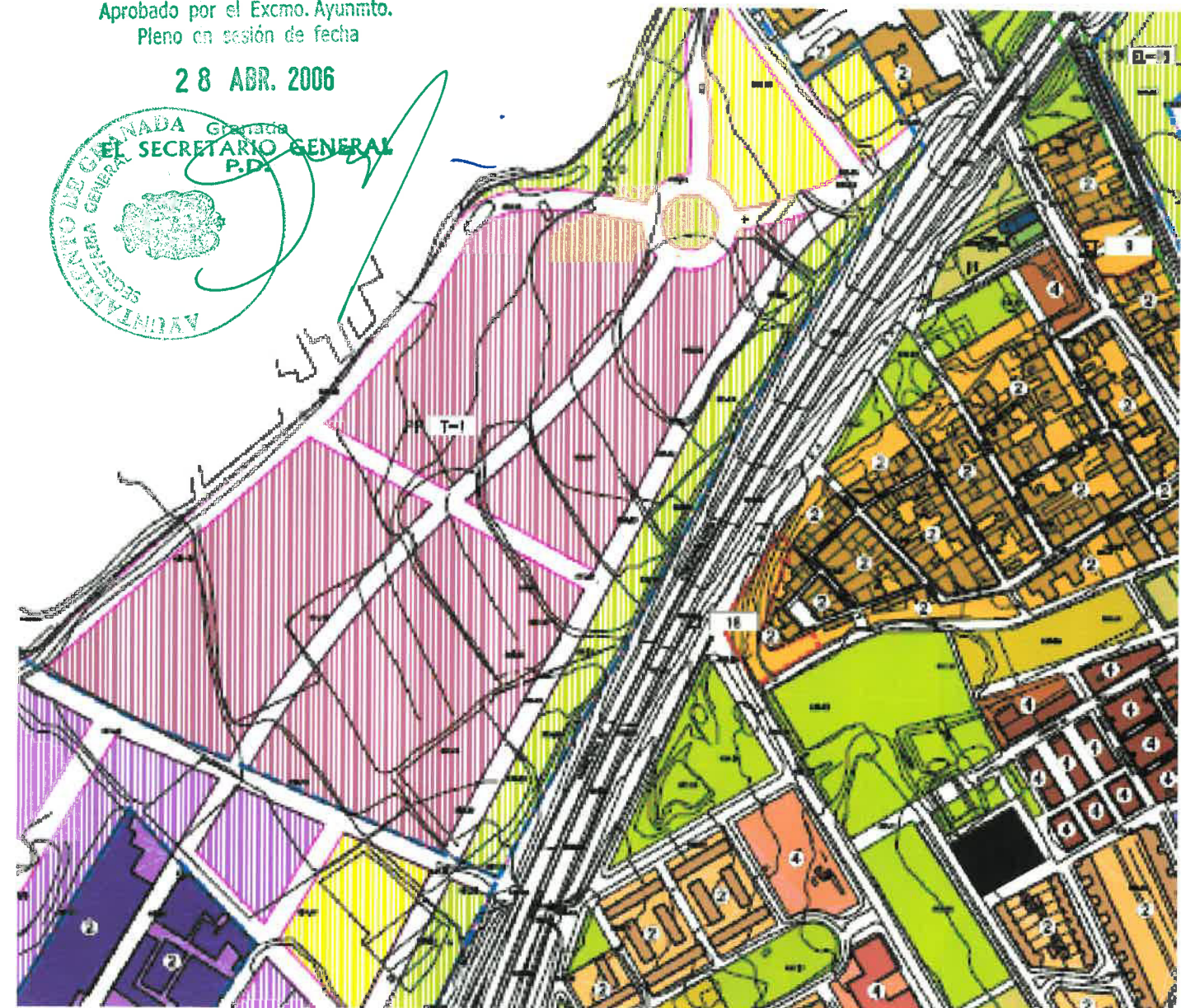
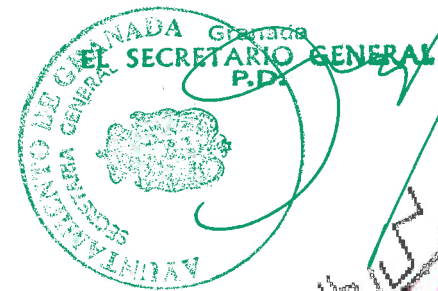




ESCALA 1:1200 SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN RESPECTO PLANEAMIENTO (PP-20)

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

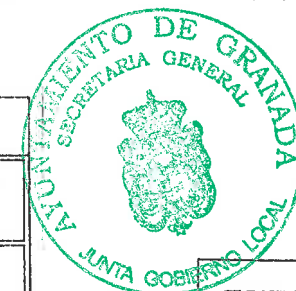
28 ABR. 2006



s/E

SITUACIÓN RESPECTO PLANEAMIENTO (PGOU)

LEYENDA	
	Residencial en Ensanche de Casco
	Residencial Unifamiliar
	Espacios libres de S.G.
	Jardines y plazas de P.P.
	Areas de juego
	Centros docentes
	Equipamiento deportivo
	Equipamiento social
	Equipamiento terciario



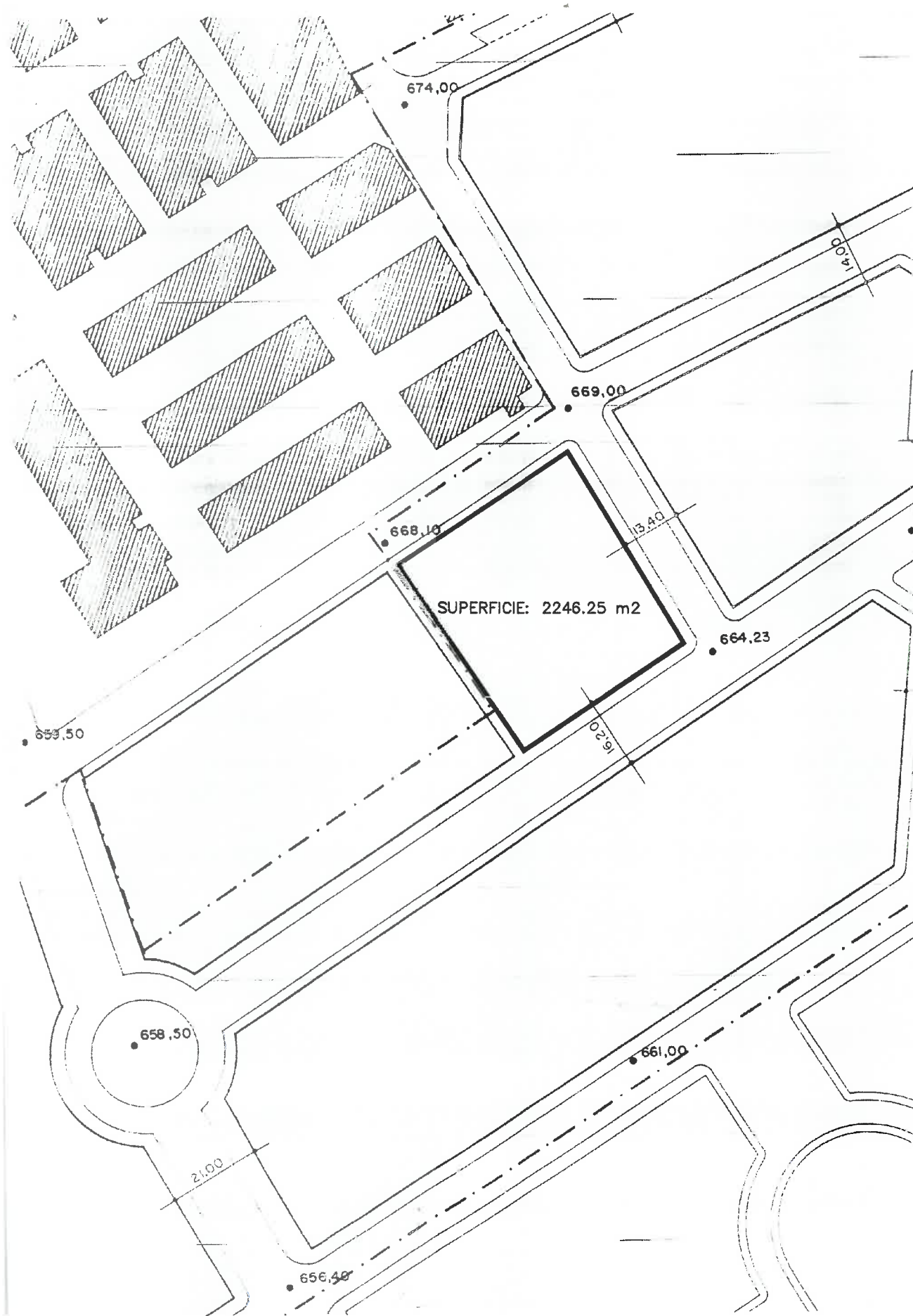
ESTUDIO DE DETALLE
REORDENACIÓN DE VOLUMENES Y RETRANQUEOS
AV. LA PALMERA, PARCELA 28, MANZANA V7, PP-20

D. MOLINA MORILLA
dmmarquitectos@vodafone.es

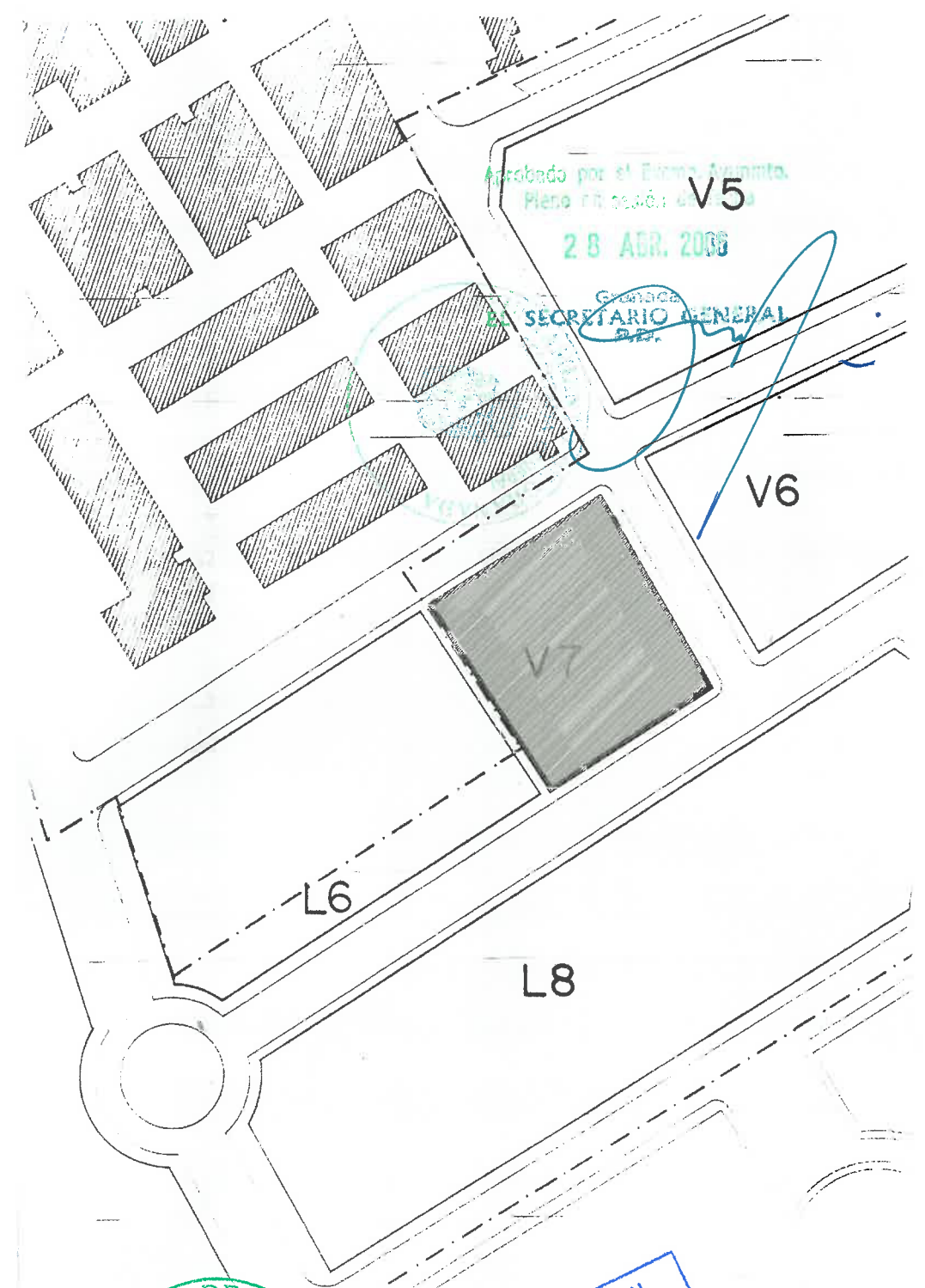
DAVID MOLINA CARNEROS

SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
DUNIA MORILLA PADIAL
arquitectos





E: 1 : 1200 ALINEACIONES Y RASANTES DE LA MANZANA EN PP-20



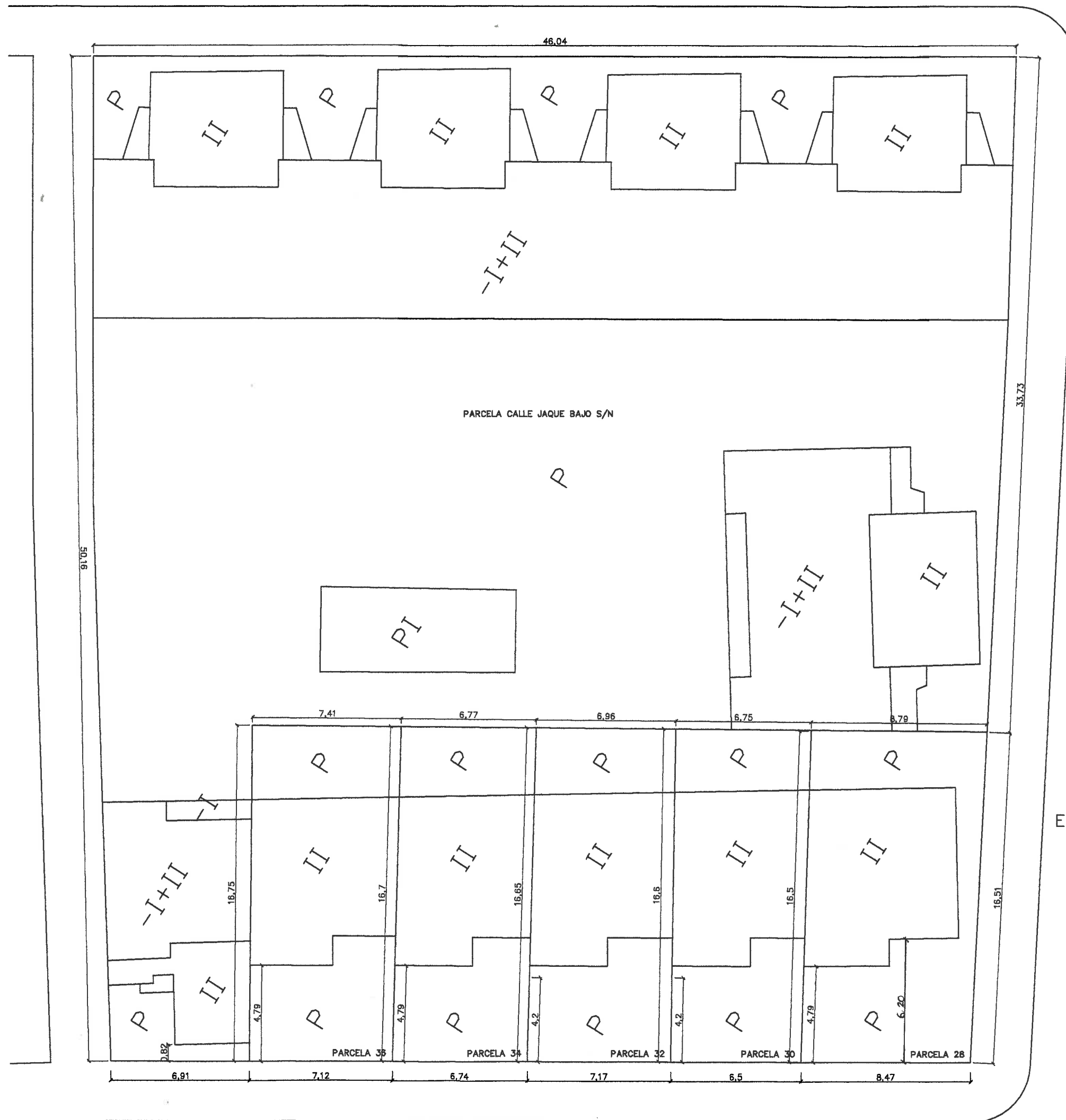
E: 1 : 1500 DENOMINACIÓN DE LA MANZANA EN PP-20

ESTUDIO DE DETALLE GRANADA 2005

REORDENACIÓN DE VOLUMENES Y RETRANQUEOS
AV. LA PALMERA, PARCELA 28, MANZANA V7, PP-20

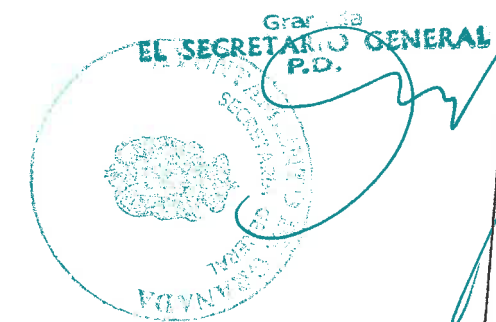
D. MOLINA MORILLA
ARQUITECTO

DAVID MOLINA CARNEROS DUNIA MORILLA PADIAL arquitectos



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de 28 ABR. 2005

28 ABR. 2005



E: 1 : 200 ESTADO INICIAL. RETRANQUEOS Y VOLUMENES

ESTUDIO DE DETALLE

GRANADA 2005

REORDENACIÓN DE VOLUMENES Y RETRANQUEOS
AV. LA PALMERA, PARCELA 28, MANZANA V7, PP-20

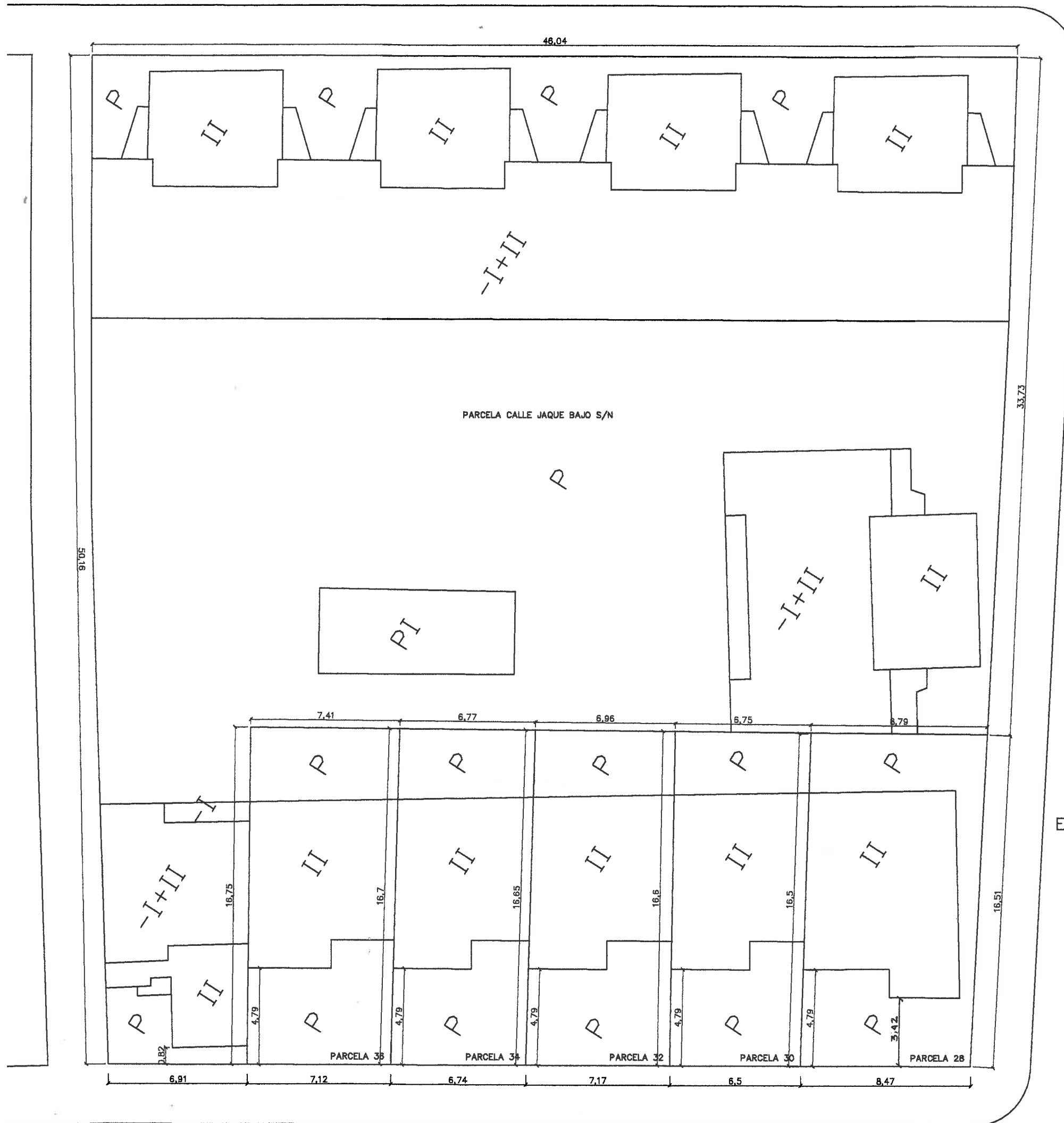
D. MOLINA MORILLA
dmenquedades@vodafone.es

ESTADO INICIAL (RETRANQUEOS Y VOLUMENES)

DAVID MOLINA CARNEROS

DUNIA MORILLA PADIAL

arquitectos



E: 1 : 200 ESTADO PROPUESTO. RETRANQUEOS Y VOLUMEN



ESTUDIO DE DETALLE

GRANADA 2005

REORDENACIÓN DE VOLUMENES Y RETRANQUEOS
AV. LA PALMERA, PARCELA 28, MANZANA V7, PP-20

D. MOLINA MORILLA
d.morilla@molina.es

DAVID MOLINA CARNEROS

DUNIA MORILLA PADIAL

arquitectos



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno

28 ABR. 2006

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

