

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDADES BÁSICAS "SA-1" y "SA-2" de la UE-1. ÁREA DE INTERVENCIÓN 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA ATM-2 SANTA ADELA. PGOU DE GRANADA.
PROMOTORA: EMUVYSSA

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

30 SET. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



MEMORIA. TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDADES BÁSICAS "SA-1" y "SA-2" de la UE-1 del ÁREA DE INTERVENCIÓN 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA ATM-2 SANTA ADELA. PGOU DE GRANADA.

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDADES BÁSICAS "SA-1" y "SA-2" de la UE-1. ÁREA DE INTREVENCIÓN 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA ATM-2 SANTA ADELA. PGOU DE GRANADA.
PROMOTORA: EMUVYSSA

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

30 SET. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



ÍNDICE DE LA MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1. Antecedentes.

1.2. Definición y finalidad del Documento.

1.3. Descripción de las unidades básicas SA-1 y SA-2 del Área de Intervención 1 del PERI.

1.4. Descripción de las Condiciones urbanísticas de aplicación que afectan a la actuación conjunta sobre las parcelas SA-1 y SA-2 del Área de Intervención nº.1 del PERI.

1.5. Justificación de la necesidad y oportunidad de redacción del presente Estudio de Detalle.

1.6. Procedencia de la Redacción del estudio de Detalle en relación a la Normativa del Plan Especial.

1.7. Nuevas Condiciones derivadas de la redacción del presente Estudio de Detalle.



1.- MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

1.1.- ANTECEDENTES.

La empresa ARDCO S.L. ha recibido el encargo de redactar el presente Estudio de Detalle y el ulterior Proyecto Básico de Viviendas de Promoción Libre en las parcelas propiedad de EMUVYSSA, denominadas **Parcela "SA-1" Y "SA-2" del Plan Especial de Reforma Interior "Área de Transformación y mejora ATM-2 Santa Adela" del PGOU -2000** de la ciudad de Granada. Los arquitectos encargados por ARDCO S.L. de la redacción del mismo son **D. José Ibáñez Berbel**, Colegiado nº. 1.955 y **Dña. Elisa María Osorio García**, Colegiada nº.4.441 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. El encargo del proyecto fue realizado por **Dña. Carmen Pérez Núñez** con D.N.I.: 705-m, en su calidad de Gerente y actuando en representación de EMUVYSSA, domiciliada en, C/Horno de San Matías nº 6, Granada, y CIF: A-18.207.738.

1.2.- DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO.

Con el presente se trata de definir y adaptar, atendiendo a la propia ordenanza del Plan Especial de Reforma Interior de Transformación y Mejora ATM-2 Santa Adela, ciertas condiciones urbanísticas derivadas de sus ordenanzas reguladoras, que definan la **actuación conjunta** que se va a ejecutar sobre las unidades básicas "SA-1" y "SA-2", que forman parte de la unidad de ejecución número 1 del Área de Intervención nº. 1 del mencionado PERI, permitiendo el diseño de los edificios y aparcamiento de vehículos a proyectar sobre las unidades básicas SA-1 y SA-2.

Fundamentalmente el contenido del Estudio de Detalle (en adelante E.D) atenderá a:

- Proceder a la ordenación de volúmenes de las edificaciones proyectadas, respetando las alineaciones, establecidas por el PERI y modificando en el caso de la SA-1 el número de plantas sobre rasante.
- Con relación a las Condiciones Particulares de uso Plurifamiliar en Doble Crujía "DC" que afecta la SA-2) y de Uso Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada MC (afecta a la SA-1): aclaración y adaptación para estas dos parcelas de lo recogido en estas condiciones particulares con relación a vuelos, patios abiertos a fachada, ocupación bajo rasante, número de alturas ya reseñado y que solo afecta a la SA-1.
- Incorporar la documentación completa del Proyecto Básico de la actuación conjunta del proyecto arquitectónico conjunto a desarrollar sobre las unidades básicas ya mencionadas, como documentación vinculante en el propio Estudio de Detalle.

1.3.- DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES BÁSICAS SA-1 Y SA-2 DEL AREA DE INTERVENCIÓN 1 DEL PERI.

GEOMETRÍA Y TOPOGRAFÍA. Los solares quedan definidos en el plano de situación y topográfico aportado en el proyecto, suministrado por la promotora, tras haber procedido a su levantamiento y medición. Las superficies de las parcelas que se desprenden del PERI Santa Adela son las siguientes:

Unidad Básica "SA-1", superficie según PERI:	1.471,06 m².
Unidad Básica "SA-2", superficie según PERI:	524,25 m².

La forma de las parcelas, así como su topografía queda recogida en las fichas y en el Plano P3 "Características de las Unidades Básicas. Alturas y Alineaciones, de la documentación del PERI.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. Actualmente el solar se encuentra ocupado por las antiguas edificaciones del Patronato de Santa Adela que serán demolidas para permitir la reordenación de la zona y posibilitar la ejecución de los edificios objeto de este estudio de detalle sobre las parcelas SA-1 y SA-2 del PERI.

30 SET. 2005

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDADES BÁSICAS "SA-1" y "SA-2" de la UE-1. ÁREA DE INTERVENCIÓN 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA ATM-2 SANTA ADELA. PGOU DE GRANADA.
PROMOTORA: EMUVYSSA

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



1.4.- DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN QUE AFECTAN A LA ACTUACIÓN CONJUNTA SOBRE LAS PARCELAS SA-1 Y SA-2 DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN N.º 1 DEL PERI.

Las condiciones urbanísticas de aplicación, entre otras, fijadas por el PERI, que afectan a la actuación conjunta sobre las parcelas SA-1 y SA-2 son las recogidas en los **Artículos 6.1 "Condiciones particulares de uso Residencial Plurifamiliar en Doble Crujía DC"** y **6.2. "Condiciones particulares de uso Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada MC"** del **Plan Especial de Reforma Interior de Transformación y Mejora ATM-2 Santa Adela**.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

El gran número de condicionantes a manejar en la redacción del proyecto arquitectónico a redactar conlleva la necesaria adopción de ciertos criterios funcionales y de diseño de los edificios a desarrollar en las unidades básicas SA-1 y SA-2 que provocan una necesaria ordenación de volúmenes y edificabilidades, con relación a lo previsto en el PERI.

El PERI es una intervención de reforma desde el punto de vista de ordenación urbanística en la que se realojará a los residentes en las edificaciones originales de Santa Adela, en nuevas edificaciones, que aglutinan a varias comunidades de propietarios más atomizadas en la situación de partida, pero que han de mantener dentro de cada bloque una estructura de organización similar a la comunidad de procedencia. Esto conduce a una estructuración funcional y tipológica de los edificios que no puede optimizar al máximo la ordenación de viviendas y núcleos de comunicación, pues el número de comunidades a encajar en cada bloque es una constante y no una variable resultante de la ordenación. En otro orden de cosas la obligación de proveer a la familia realojada de una vivienda de superficie útil, igual o ligeramente mayor a la que poseía en origen y en la misma "comunidad" en el nuevo edificio diríamos "nueva escalera" hace más compleja la relación entre el proyecto arquitectónico y el estricto cumplimiento de algunos aspectos normativos del PERI.

Por todo ello, se redacta el presente Estudio de Detalle, que ateniéndose a la normativa del PERI introduce ciertos matices y ajustes en sus ordenanzas.

1.6. PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN RELACIÓN A LA NORMATIVA DEL PLAN ESPECIAL.

La procedencia y posibilidad de redacción del presente E.D. se fundamenta en el Artículo 2.1. Instrumentos Complementarios del CAPITULO II de la memoria del PERI que literalmente expresa lo siguiente:

2.1.- Instrumentos complementarios.

El Plan Especial ha sido estudiado y desarrollado de modo que se puede proceder a su urbanización y posterior edificación, no obstante, se contempla la figura del Estudio de Detalle sobre la base del artículo 15 de la LOUA 7/2002, y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, el cual está vigente de forma supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA 7/2002, tal y como determina la Disposición Transitoria Novena de la referida LOUA.

Los Estudio de Detalle deberán cumplir los siguientes aspectos:

- *El estudio de Detalle siempre se redactará ateniéndose a lo especificado en las Ordenanzas del presente Plan Especial.*
- *La superficie mínima que abarcará el Estudio de Detalle no será inferior a una Unidad Básica según se define en el plano P3 Condiciones de la Edificación. Alturas y Alineaciones.*



1.7.- NUEVAS CONDICIONES DERIVADAS DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

De los aspectos contemplados, en el presente Estudio de Detalle, que matizan las ordenanzas del PERI se desprenden las siguientes condiciones urbanísticas:

1.7.1. ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Se mantienen las alineaciones establecidas por el PERI, haciéndose una matización con relación a lo recogido en la ordenanza de aplicación, Artículo 6.2.2 Alineación a Vial de las Condiciones particulares de uso Residencial Plurifamiliar en Manzana cerrada MC, en lo referente a las diferenciaciones volumétricas que permite el PERI y que el presente Estudio de Detalle recoge atendiendo a lo diseñado en el Proyecto Básico que lo complementa. Entendemos que las diferenciaciones volumétricas diseñadas siguen el espíritu de la normativa del PERI, al quedar ordenadas las mismas dentro de la formalización del bloque SA-1 y del SA-2, tanto con relación a los cuerpos volados en ambas edificaciones, como a los "vacíos" generados en la fachada principal del SA-1 y concretamente esta solución entendemos queda recogida en el Artículo 6.2.2. del PERI, cuando expresa: *"Si se admitirán patios de parcela y patios abiertos a fachada comunes para todas s plantas, incluida la baja, en las alineaciones exteriores con respecto al espacio público al que se vincula la edificación"*.

1.7.2. EDIFICABILIDAD. (Artículo 4-5 del PERI)

La edificabilidad prevista en la ficha del Plan Parcial para cada parcela se procede a sumar obteniéndose la edificabilidad de la edificación en la intervención conjunta que se propone. Por ello, si la edificabilidad prevista para cada unidad Básica es de:

SA-1	6.619,77 M ² . de techo
SA-2	3.145,50 M ² . de techo
TOTAL EDIFICABILIDAD:	9.765,27 M². de techo

El presente E.D. contempla una leve modificación en cuanto a los parámetros de la edificabilidad de cada unidad básica manteniendo invariable la edificabilidad total, suma de las asignadas a la SA-1 y SA-2.

Nuevas edificabilidades adoptadas en la ordenación de volúmenes.

SA-1	6.725,74 M ² . de techo
SA-2	3.039,53 M ² . de techo
TOTAL EDIFICABILIDAD:	9.765,27 M². de techo

De otro lado en lo relativo al cómputo de la edificabilidad en la Edificación a desarrollar en la Unidad Básica SA-1, no se computará la superficie de patio cubierta por el cerramiento translúcido que permite la iluminación y ventilación de las dependencias a las que ilumina el mencionado patio. Así mismo no se computan las pasarelas de tránsito, cerradas por celosías, proyectadas entre núcleos de escaleras y de ascensores.

En cuanto a otros aspectos relativos a las cómputos de edificabilidad el presente E.D atendiendo a los estipulado en el PERI expone:

Con relación a los balcones proyectados y atendiendo a lo recogido en el artículo 4.5 del PERI, Condiciones de Edificabilidad "no se considerará superficie la construida computará apartado

30 SET. 2005

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDADES BÁSICAS "SA-1" y "SA-2" de la UE-1. ÁREA DE INTREVENCIÓN 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA ATM-2 SANTA ADELA. PGOU DE GRANADA.
PROMOTORA: EMUVYSSA

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



1.7.3. OCUPACIÓN.

La ocupación prevista en la ficha del PERI (artículo 4.3) para cada parcela se mantiene no afectando el presente E.D. a los parámetros fijados por el PERI, en los que se se excluía del computo los cuerpos y todos los elementos salientes a la vía pública.

De otro lado, y reiterando lo expuesto en el apartado anterior con relación al patio de la SA-1, no se computará su superficie a efectos de ocupación a pesar de existir una cubrición ligera translúcida y de ventilación sobre le mismo.

1.7.4. NÚMERO DE VIVIENDAS.

Manteniendo la edificabilidad asignada por el PERI, se proyectan 149 VIVIENDAS. 102 en la parcela SA-1 y 47 en la Parcela SA-2. Por tanto al encontrarse, el número de viviendas por debajo del número de viviendas previsto en el PERI este parámetro no será objeto del presente E.D.

1.7.5. VUELOS.

Aunque en las ordenanzas del PERI de aplicación a la SA-1 y SA-2 no se realiza una mención expresa al los **Vuelos**, en su artículo 4.3.- Ocupación si se los menciona, al excluirlos del cálculo de la ocupación.

No obstante en el presente E.D. se establece la posibilidad de diseñar vuelos de hasta 1,50 mts, para formalizar ciertos vuelos de la edificación y los balcones de las viviendas.

1.7.6. ALTURAS. (Artículo 4.6 del PERI y 6.2. Manzana Cerrada).

En la ordenación de volúmenes planteada en el presente E.D. y atendiendo así mismo a la previsión del PERI de edificaciones con 7 plantas, en su ámbito de aplicación, se establece esta altura de siete plantas para la Unidad Básica SA-1, con el fin de poder encajar, sino todas las viviendas previstas por el PERI si el mayor número de ellas que ha permitido la edificabilidad asignada y el número de viviendas necesarias para completar el realojo de esta primera fase de intervención. No obstante esta operación, tal y como se recoge en el Proyecto Básico adjunto se hace de forma que se eleva una planta en las zonas de contacto con espacios públicos, manteniéndose en la mayoría del alzado hacia ala Calle Bernarda Alba una altura de seis plantas.

Por tanto el número de alturas adoptada es de SIETE en la unidad básica SA-1.

1.7.7. PATIOS. (Artículo 4.7 y 6.2.8. del PERI).

Artículo 4.7. Patios. Capítulo II Ordenanzas Reguladoras.

Con relación a la dimensión del mismo hay que decir que en una zona del bloque proyectado en la SA-1, la anchura del mismo es de 7,35 mts, con relación los 7,56 mts resultantes de la aplicación de los H/3 que estipula el PERI en función de la altura de la edificación. Ahora bien dado que el patio tiene una dimensión de 52,36 mts, y las pasarelas que lo fragmentan están cerradas por celosías y no por particiones estancas, parece razonable mantener en esa zona del bloque la anchura de 7,35 mts pues están aseguradas las condiciones de iluminación y ventilación, en vez de proceder a disminuir la altura libre de las viviendas, con el consiguiente perjuicio de inserción de falsos techos en zonas de instalaciones a insertar en las viviendas.

Por tanto el presente E.D. plantea la ejecución del patio de ventilación de edificación proyectada en la SA-1 con un ancho de 7,35 mts.

De otro lado y con relación a los patios abiertos a fachada, recogida en el apartado b) del artículo 4.7. del PERI, el presente E.D. tal como se ha planteado ya en el apartado de alineaciones, se proyectan dos

30 SET. 2005

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDADES BÁSICAS "SA-1" y "SA-2" de la UE-1. ÁREA DE INTERVENCIÓN 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA ATM-2 SANTA ADELA. PGOU DE GRANADA.
PROMOTORA: EMUVYSSA

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



grandes aberturas en la fachada del edificio SA-1, de dos y tres plantas de altura y con un frente de 7,45 mts, aproximadamente, entendemos que tal operación queda integrada correctamente en el conjunto proyectado y que no afecta al resto de condiciones, ni al espíritu de la ordenanza de afección de , no obstante se expone en este apartado y se recoge en los alzados del proyecto básico anexo a este E.D con el fin de que queden sendos huecos afectos a la ordenación que establece la ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle. No obstante entendemos así mismo que esta cuestión queda enmarcada dentro del apartado 1.7.1. ALINEACIONES EXTERIORES E INTERIORES. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN, ya expuesto anteriormente en el presente E.D.

1.8.- CONDICIONES DERIVADAS DE LA MODIFICACIÓN DEL P.E.R.I. VIA RECURSO DE REPOSICIÓN

Se tramitará la modificación del P.E.R.I. vía recurso de reposición, para las siguientes condiciones urbanísticas:

1.8.1. OCUPACIÓN BAJO RASANTE. (Artículo 6.1.4.y 6.2.4 del PERI).

La obligatoriedad de proveer de una plaza de aparcamiento por unidad residencial, conduce a proyectar en dos plantas de sótano, 149 plazas de aparcamiento. Ahora bien la imposibilidad física de incluir las 4 plazas restantes (se proyectan 145) unido a que no todos los usuarios finalistas de las viviendas quieren plaza de aparcamiento y de otro a que no existían tales plazas en las comunidades de procedencia, ha conducido a encajar el máximo número de aparcamientos bajo rasante en una operación conjunta que permite desde un solo acceso acceder indistintamente a dos zonas aparcamiento, una situada bajo la unidad Básica SA-1 y otra bajo la SA-2. Para poder realizar esta operación ha sido necesario adoptar el criterio recogido en el Artículo 6.1.4. del PERI y de un lado hacerlo extensivo a la ordenanza de Manzana MC correspondiente a la Unidad Básica SA-1 y de otro, establecer una distancia de ocupación bajo el espacio público por los sótanos proyectados que se grafía en el plano correspondiente del E.D.

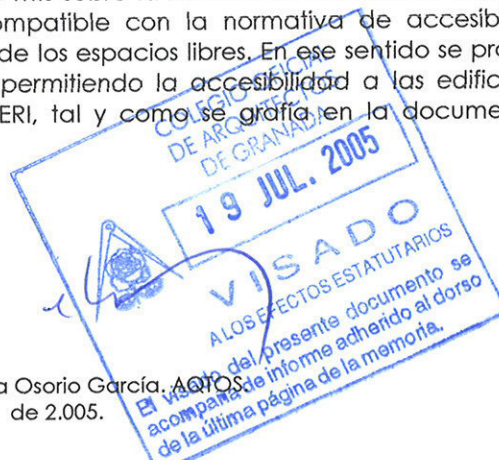
Referencia al Artículo 6.1.4. del PERI en su apartado 2, literalmente se expone: ***"El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela, pudiendo incluso alcanzar una anchura máxima de 15 mts a costa de los espacios libres públicos colindantes (EL-1 para SA-1 Y EL-2 para SA-3, SA-4). En Este último caso la planta de aparcamiento tendrá el carácter de sótano en la superficie externa de la unidad básica"***.

Por todo lo expuesto el presente E.D. con relación a la Ocupación bajo rasante en las Unidades Básicas SA-1y SA-2, se remite a la modificación del establece una modificación del límite de ocupación establecido por las alineaciones recogidas en la documentación gráfica de este E.D.

1.8.2. ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS PROYECTADOS EN LAS UNIDADES BÁSICAS SA-1 y SA-2.

La uso y destino exclusivo de las edificaciones estas edificaciones a uso residencial y la situación de las viviendas a de Planta Baja a una altura de 1,30 mts sobre la rasante de conduce a diseñar una solución de acceso peatonal a las edificaciones compatible con la normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y con los usos de los espacios libres. En ese sentido se proyectan unas rampas de acceso, escaleras y jardineras, que permitiendo la accesibilidad a las edificaciones forman parte del diseño del espacio libre EL-1 del PERI, tal y como se grafía en la documentación complementaria del presente E.D.

FDO.: José Ibáñez Berbel y Elisa Osorio García, AOTOS
Granada, junio de 2.005.



MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDADES BÁSICAS "SA-1" y "SA-2" de la UE-1. ÁREA DE INTERVENCIÓN 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA ATM-2 SANTA ADELA. PGOU DE GRANADA.
PROMOTORA: EMUVYSSA

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



1.8.- FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DERIVADA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

DECLARACIÓN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

PROYECTO.	EDIFICIOS DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR
EMPLAZAMIENTO.	Área de Intervención 1. PERI Santa Adela. Unidades Básicas SA-1 y SA-2
PROMOTOR.	Empresa Municipal de Vivienda y Suelo EMUVYSSA.
ARQUITECTO.	ARDCO S.L. (José Ibáñez Berbel y Elisa Mª Osorio García).

D. José Ibáñez Berbel y Dña. Elisa Mª Osorio García, arquitectos autores del presente proyecto, declaran bajo su responsabilidad que las circunstancias y normativa urbanísticas reflejadas a continuación corresponden a las aplicadas en el mismo.

1. SITUACION URBANISTICA

- 1.1. Planeamiento que le afecta: PERI SANTA ADELA y Estudio de Detalle Unidades Básica SA-1 y SA-2
1.2. Calificación del Suelo. Uso Global: **RESIDENCIAL.**
1.3. Zona, Uso, Ordenanza. U.Básica SA-1:Uso Pormenorizado: **RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.EN MANZANA CERRADA MC**
U. Básica SA-2::Uso Pormenorizado: **RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.EN DOBLE CRUJÍA**

2. CONDICIONES URBANISTICAS.

- 2.1. CONDICIÓN DEL SOLAR:
Calzada pavimentada. PARCIALMENTE. RESTO EN PROCESO DE EJECUCIÓN.
Encintado de Aceras. PARCIALMENTE. RESTO EN PROCESO DE EJECUCIÓN.
Suministro de Agua. PARCIALMENTE. RESTO EN PROCESO DE EJECUCIÓN.
Alcantarillado. PARCIALMENTE. RESTO EN PROCESO DE EJECUCIÓN.
Electricidad. PARCIALMENTE. RESTO EN PROCESO DE EJECUCIÓN.
Alumbrado Público. PARCIALMENTE. RESTO EN PROCESO DE EJECUCIÓN.

2.2. PARCELACIÓN:	PERI	REAL.
Superficie Solar SA-1	1.471,06 M ²	1.471,06 M ²
Superficie Solar SA-2	524,25 M ²	524,25 M ²

2.3. OBSERVACIONES:

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

3.1. OCUPACIÓN	E.Detalle / PERI		PROYECTADO	
	SA-1	SA-2	SA-1	SA-2
Ocupación Máxima Parcela.	75 %	100%	75,00%	100,00%
Ocupación Máxima Bajo Rasante.	Resultante de Ordenación		Resultante de Ordenación	
3.2. ALTURAS.				
Altura máxima plantas SA-1.	7 Plantas Incl. Baja.		7 Plantas Incl. Baja.	
Altura máxima plantas SA-2.	6 Plantas Incl. Baja.		6 Plantas Incl. Baja.	
Semisótano. Altura máxima sobre rasante.	1,30		1,30	
3.3. EDIFICABILIDAD MÁXIMA				
M ² . Máximos computables Residenc. SA-1	6.725,74 M2. de techo		6.725,74 M2. de techo	
M ² . Máximos computables Residenc. SA-2	3.039,53 M2. de techo		3.039,53 M2. de techo	

3.4. SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

3.5. OBSERVACIONES.

4. OTRAS CONDICIONES URBANÍSTICAS O DE EDIFICACIÓN.

FDO.: José Ibáñez Berbel y Elisa María Osorio García. Arquitectos.
En Granada, Junio de 2.005.

La Delegación en Granada del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada ha cotejado los parámetros urbanísticos contenidos en la columna NORMAS de esta Declaración con la documentación urbanística obrante en nuestro poder.



30 SET. 2005

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDADES BÁSICAS "SA-1" y "SA-2" de la UE-1. ÁREA DE INTREVENCIÓN Y DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA ATM-2 SANTA ADELA. PGOU DE GRANADA.
PROMOTORA: EMUVYSSA

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



DATOS DEL PERI

6.-CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

Las condiciones particulares de calificación son aquellas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización. Para lo que no esté recogido en este capítulo será de aplicación lo especificado en el capítulo Octavo del Título Séptimo del PGOU de Granada.

El presente documento, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes calificaciones en el ámbito:

- Residencial plurifamiliar en Doble Crujía DC
- Residencial plurifamiliar en Manzana Cerrada MC
- Residencial plurifamiliar en Bloque Intensivo BI
- Residencial plurifamiliar en Rehabilitación Manzana Cerrada RMC - Equipamiento comunitario.
- Espacios libres
- Viario y protección

6.1.- M..Condiciones particulares de uso Residencial Plurifamiliar en Doble Crujía DC.

Se trata de manzanas destinadas a uso residencial plurifamiliar con edificaciones que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que determina el presente PERI con anchura igual o inferior a doce (12'00) metros y que, debido a ello, no cuentan con patios interiores de ventilación e iluminación, asegurando el carácter exterior de todas sus dependencias y permitiendo de este modo la obtención de una mayor superficie de uso público de viario o espacios libres.
Esta zona está formada por las manzanas que tienen la denominación SA-2, SA-3, SA-4 Y SA-5.

6.1.1. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella cuya superficie mínima sea ciento veinte (120) metros cuadrados y cuyo lindero frontal mínimo sea seiscientos (600) centímetros.

6.1.2. Alineación a vial o espacio público

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PERI, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas del edificio con respecto al viario o espacio público al que se vincula la edificación.

6.1.3. Ocupación de parcela

La ocupación máxima en planta podrá ser de un cien por cien, 100%, de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

6.1.4. Ocupación bajo rasante

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, incluida en su caso la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

30 SET. 2005



MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDADES BÁSICAS "SA-1" y "SA-2" de la UE-1. ÁREA DE INTERVENCIÓN 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA URBANA SANTA ADELA. PGOU DE GRANADA. PROMOTORA: EMUVYSSA

- 2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de la parcela en cualquier caso.
- 3.- En caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

6.1.5. Altura y número de plantas

- 1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PERI. Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.
- 2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:
 - a) Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos (1780 centímetros).
 - b) Para seis plantas, se fija una altura máxima de dos mil ciento diez (2110 centímetros).
 - c) Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta (2440 centímetros).

6.1.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. del Título Séptimo del PGOU. La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes e que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 4.5 de la presente normativa.

La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

6.1.7. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima para cada Unidad Básica será la fijada en el Cuadro de Características de la documentación gráfica.

6.1.8. Patios

Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 4.7 de la presente normativa. No se permiten los patios abiertos a fachada.

6.1.9. Condiciones particulares de uso

Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario garajes.
- Equipamiento comunitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.

6.2. Condiciones particulares de uso Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada MC.

Se trata de manzanas destinadas a uso residencial plurifamiliar con edificaciones que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que determina el presente PERI y que,

30 SET. 2005

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDADES BÁSICAS "SA-1" y "SA-2" de la UE-1. ÁREA DE INTREVENCIÓN 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA ATM-2 SANTA ADELA. PGOU DE GRANADA.
PROMOTORA: EMUYSSA EL SECRETARIO GENERAL P.D.



debido a tener una anchura superior a doce (12'00) metros, resuelven las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios de ventilación interior.

Esta zona está formada por las manzanas que tienen la denominación SA-1, SA-6, SA-7, SA-8, SA-11 y SA-12.

6.2.1. Parcela mínima

Se establece como parcela mínima aquella cuya superficie mínima sea ciento veinte (120) metros cuadrados y cuyo lindero frontal mínimo sea seiscientos (600) centímetros.

6.2.2. Alineación a vial o espacio público

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PERI, no admitiéndose retranqueos en ninguna de las plantas del edificio con respecto al viario o espacio público al que se vincula la edificación. No obstante, son posibles soluciones que provoquen una diferenciación volumétrica siempre que afecte a la totalidad del ancho de la unidad básica y que los volúmenes definidos queden a distancias superiores a veinte (20) metros.

6.2.3. Ocupación de parcela

La ocupación máxima en planta estará limitada al setenta y cinco por ciento (75%) en cada una de las plantas de la edificación. Esta ocupación podrá llegar al 100% en planta baja cuando en dicha planta no exista el uso de vivienda.

6.2.4. Ocupación bajo rasante

1.- Podrá construirse un máximo de dos plantas de sótano, incluida en su caso la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela en cualquier caso.

3.- En el caso de plantas semisótanos. La cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros.

6.2.5. Altura y número de plantas

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PERI. Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) Para seis plantas, se fija una altura máxima de dos mil ciento diez (2110 centímetros).
- b) Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta (2440 centímetros).

6.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. del Título Séptimo del PGOU. La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima sobrepasará en ningún caso los diecisiete (17) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos comunes e que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 4.5 de la presente normativa.

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDADES BÁSICAS "SA-1" y "SA-2" de la UE-1. ÁREA DE INTERVENCIÓN 1 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA ATM-2 SANTA ADELA. PGOU DE GRANADA.
PROMOTORA: EMUVYSSA

30 SET. 2005
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

6.2.7. Edificabilidad máxima

La edificabilidad máxima para cada Unidad Básica será la fijada en el Cuadro de Características de la documentación gráfica.

6.2.8. Patios

Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 4.7 de la presente normativa. No se permiten los patios abiertos a fachada, con las excepciones expresadas en 6.2.2.

6.2.9. Condiciones particulares de uso

Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR. Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario comercial
- Terciario de oficinas
- Terciario garajes
- Equipamiento comunitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.

En las manzanas SA-7, SA-11 y SA-12 será obligatoria la reserva en planta baja de cualquiera de los siguientes usos pormenorizados, según se cuantifica en los cuadros que se incorporan como anexo:

- Terciario comercial - Terciario de oficinas.

4. ESPACIOS LIBRES.

El uso de espacios libres, plazas, jardines y zonas verdes, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en el ámbito, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

5. APARCAMIENTOS PÚBLICOS BAJO ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.

Se admite el uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público destinados a residentes o de carácter rotativo en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del presente PERI y del PGOU de Granada.

Todo uso de aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas par el uso de la edificación de garajes en la normativa del PGOU, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado en dichos espacios libres.

MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE EN UNIDADES BÁSICAS "SA-1" y "SA-2" de la UE-1. ÁREA DE INTERVENCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA ATM-2 SANTA ADELA. PGOU DE GRANADA.
PROMOTORA: EMUVYSSA

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



6.6.-Condiciones particulares de los espacios libres.

Se trata de aquellos terrenos que serán de dominio y uso público.

6.6.1.- Tipos de espacios libres.

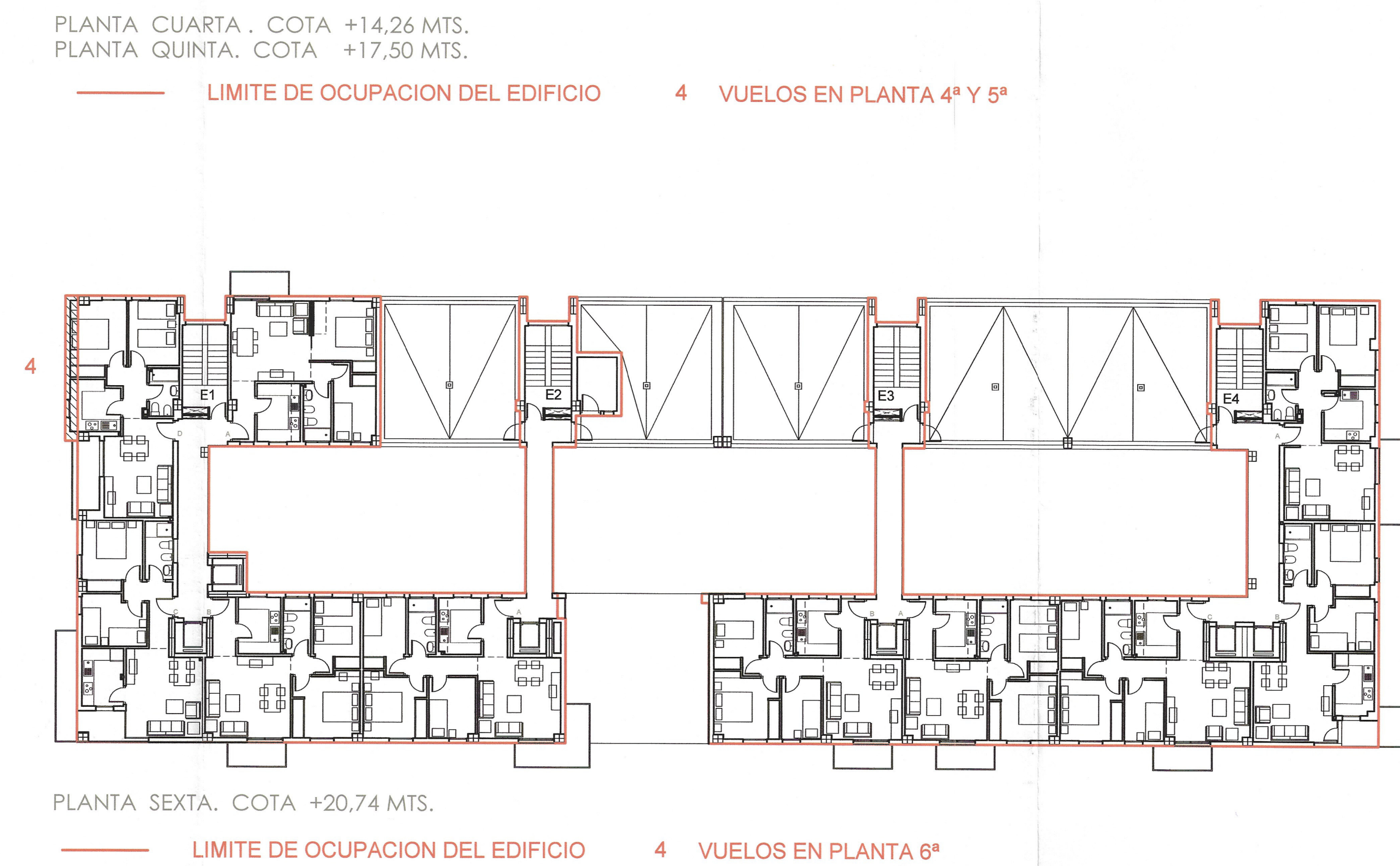
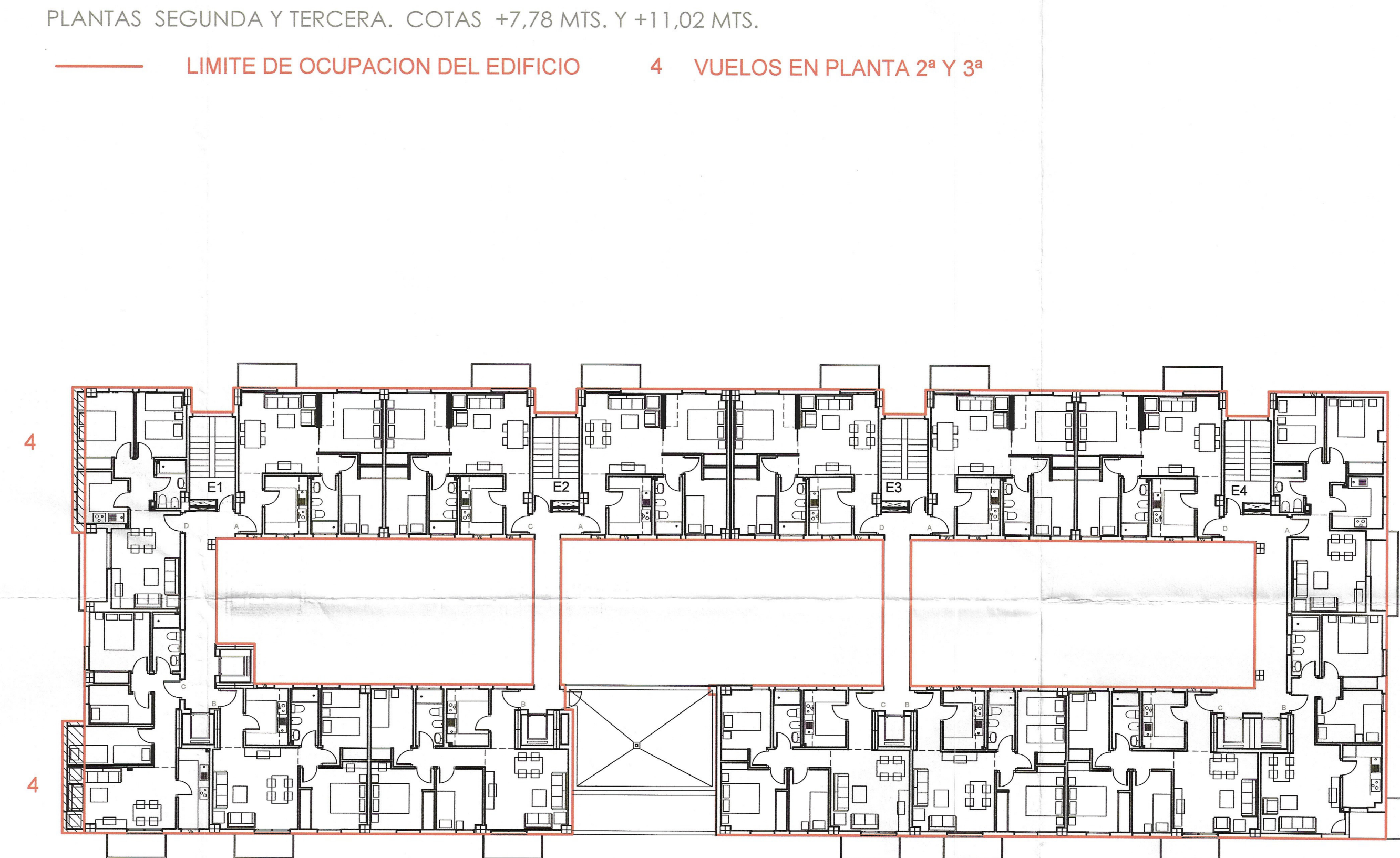
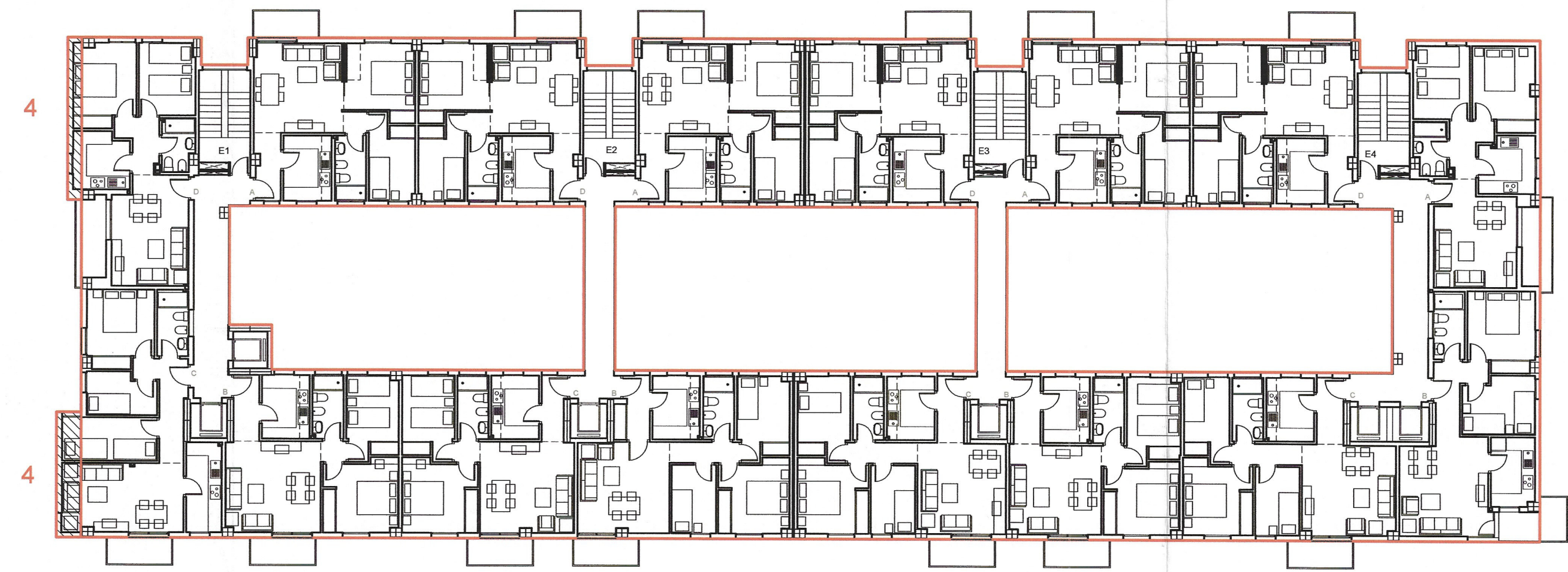
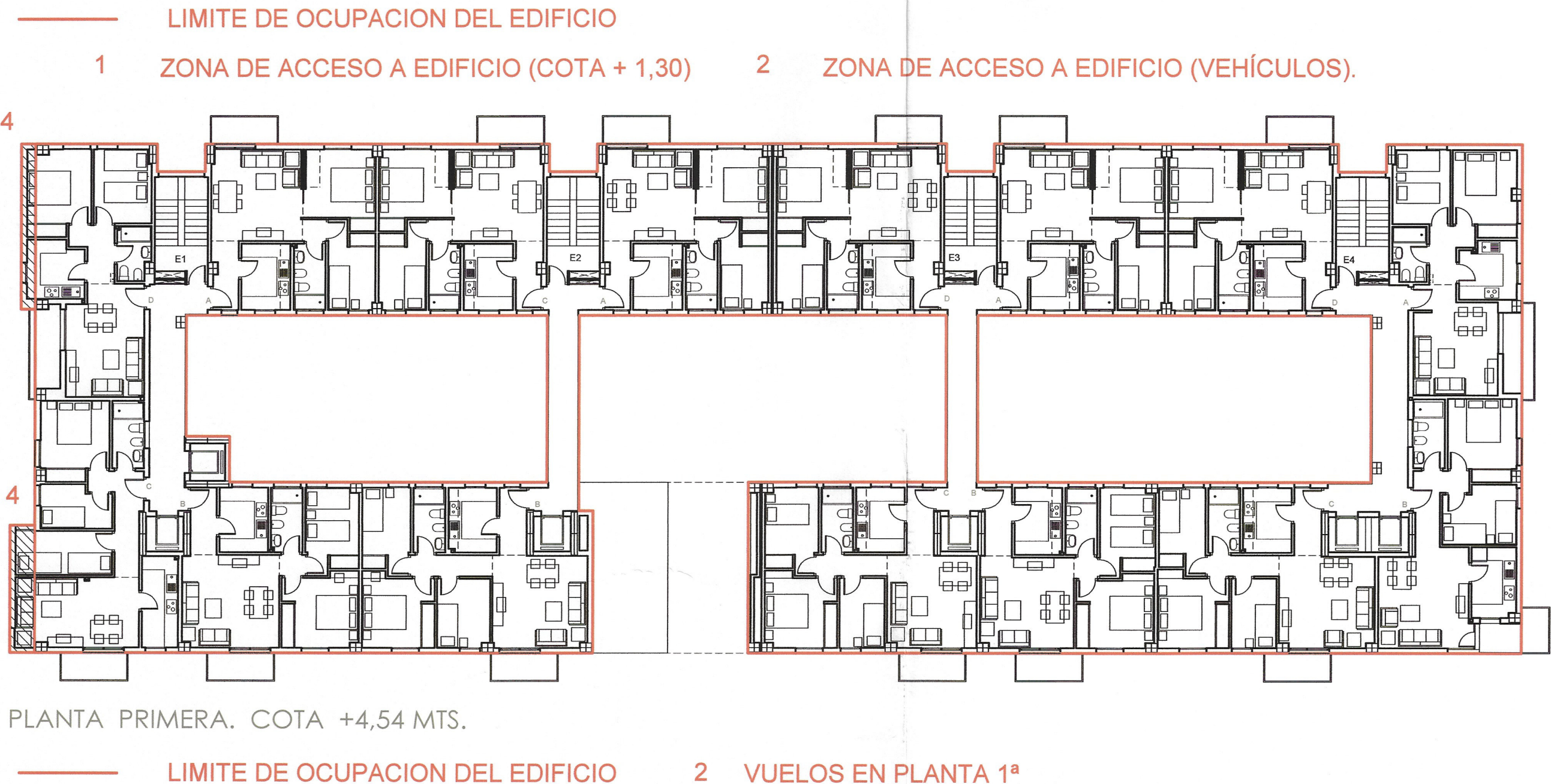
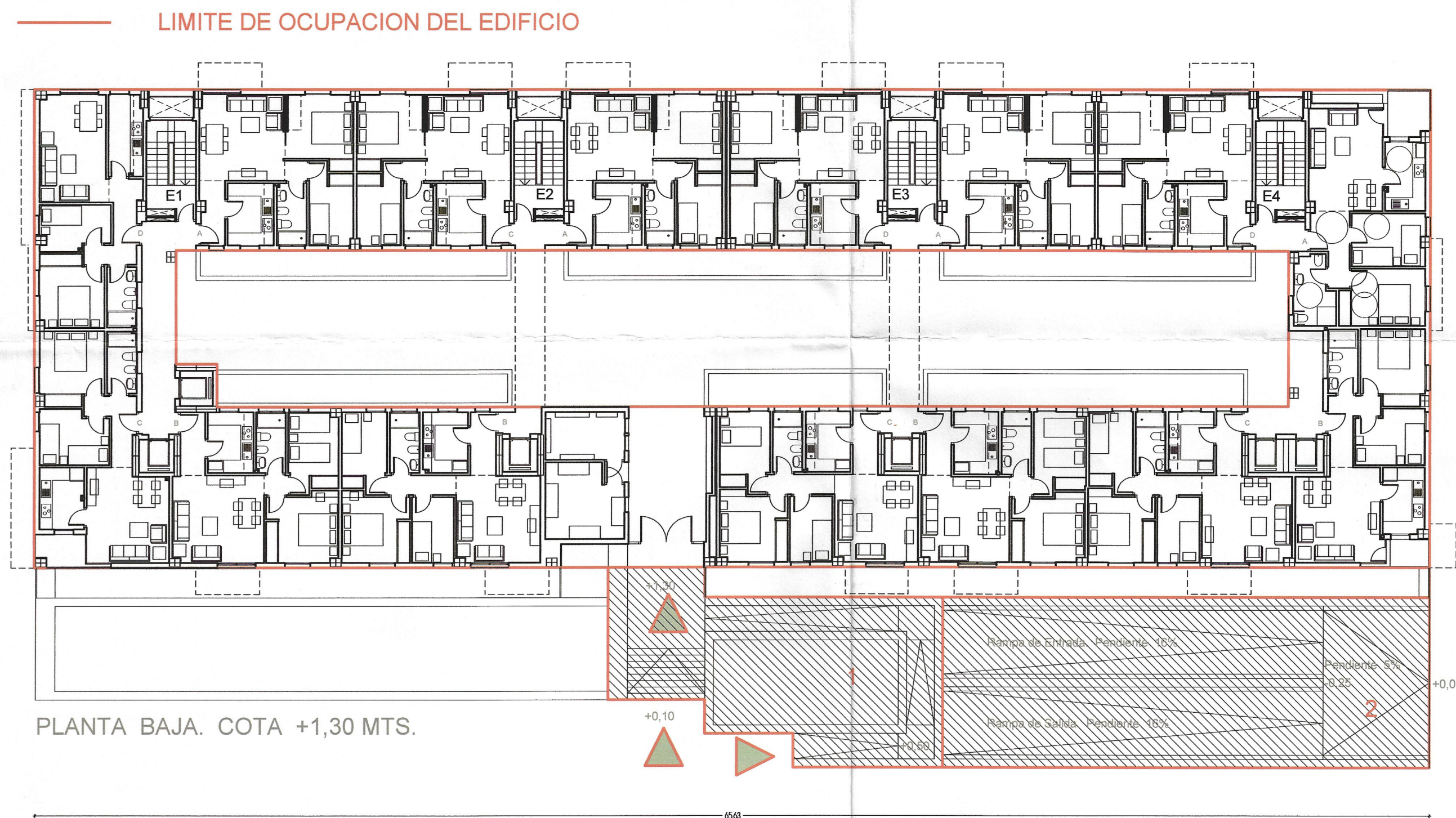
Dentro del uso pormenorizado podemos distinguir dos tipos de espacios libres, que se encuentran definidos en el plano correspondiente de ordenación y calificación.
Jardines y plazas. Áreas de juegos.

6.6.2.- Usos permitidos.

Son los asignados en el presente PERI en las Normas Generales de Uso. Se permitirá la construcción de pequeñas edificaciones complementarias, tales como kioscos, aseos y aquellas instalaciones necesarias para el mantenimiento de dichas zonas.

6.6.3.- Condiciones de la edificación.

Las condiciones de la edificación referidas en el apartado anterior se encontrarán sometidas a concesión municipal en base a la Normativa correspondiente.



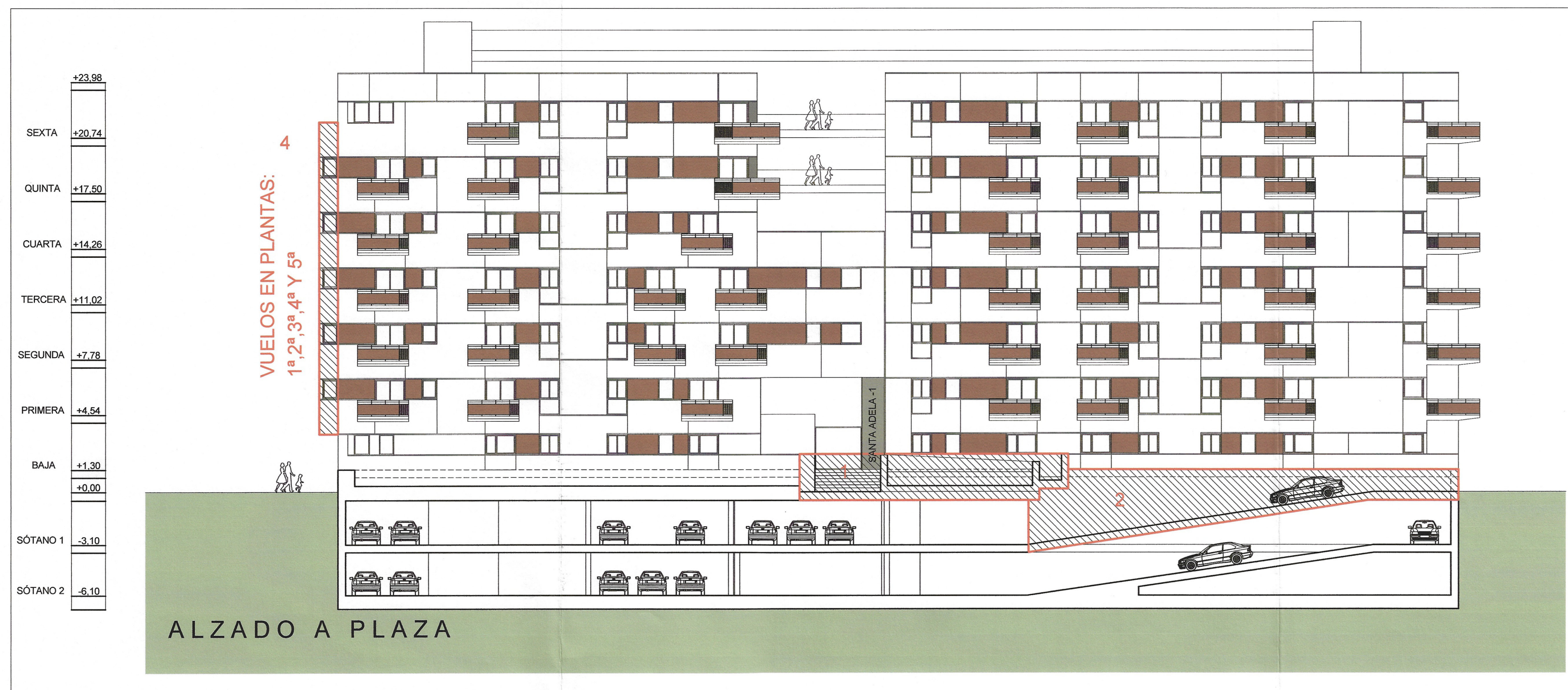
EDIFICABILIDAD	
PLANTA	EDIFICIO SA-1
BAJA	952,30 m ²
1ª	1.001,30 m ²
2ª	1.058,68 m ²
3ª	1.058,68 m ²
4ª	1.001,30 m ²
5ª	1.001,30 m ²
6ª	652,18 m ²
TOTAL PROPUESTA	6.725,74 m ²
SEGÚN P.E.R.I.	6.619,77 m ²
DIFERENCIA	105,97 m ²

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de fecha
30 SET. 2005
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
A. JIMÉNEZ DE GARCÍA
SECRETARIO GENERAL

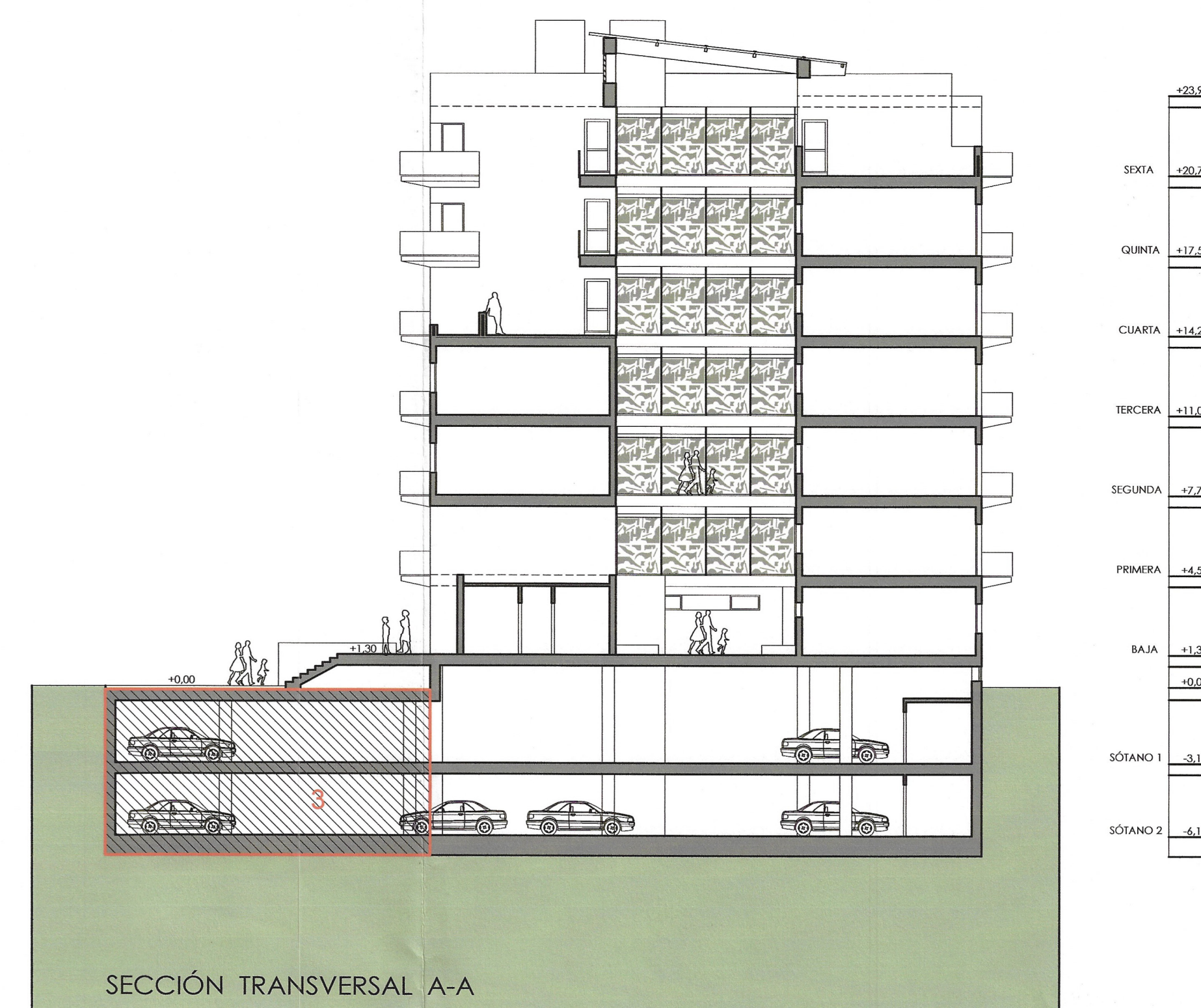
ESTUDIO DE DETALLE
AREA DE INTERVENCION 1
UNIDAD DE EJECUCION 1
P.E.R.I.
SANTA ADELA
P.G.O.U. GRANADA
UNIDADES BASICAS
SA-1, SA-2 Y EL-1
PROMOTOR: EMUYSSA

EDIFICIO SA-1
ALINEACION Y OCUPACION
ESCALA 1 : 200
MAYO 2005

AR DCO S.L.
JOSE IBAÑEZ BERBEL
ELISA OSORIO GARCIA
ARQUITECTOS
JESUS KAYSER MATA. ARQUITECTO COLABORADOR.
C/ ALMIRRECIEROS 114 3º B. C.P. 18010. GRANADA. TLF: 959 227423.



- 1 ZONA DE ACCESO A EDIFICIO (COTA + 1,30)
- 2 ZONA DE ACCESO A EDIFICIO VEHICULOS (COTA - 3,10)
- 4 VUELOS DE PLANTAS



Aprobado por el Excmo. Ayunmta.
Pleno en sesión de fecha
30 SET. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



ESTUDIO DE DETALLE
AREA DE INTERVENCION 1
UNIDAD DE EJECUCION 1
P.E.R.I.

SANTA ADELA
P.G.O.U. GRANADA

UNIDADES BASICAS
SA-1, SA-2 Y EL-1

PROMOTOR: EMUYSSA

EDIFICIO SA-1

ALINEACION Y OCUPACION
(VUELOS)

ESCALA 1: 200

MAYO 2005

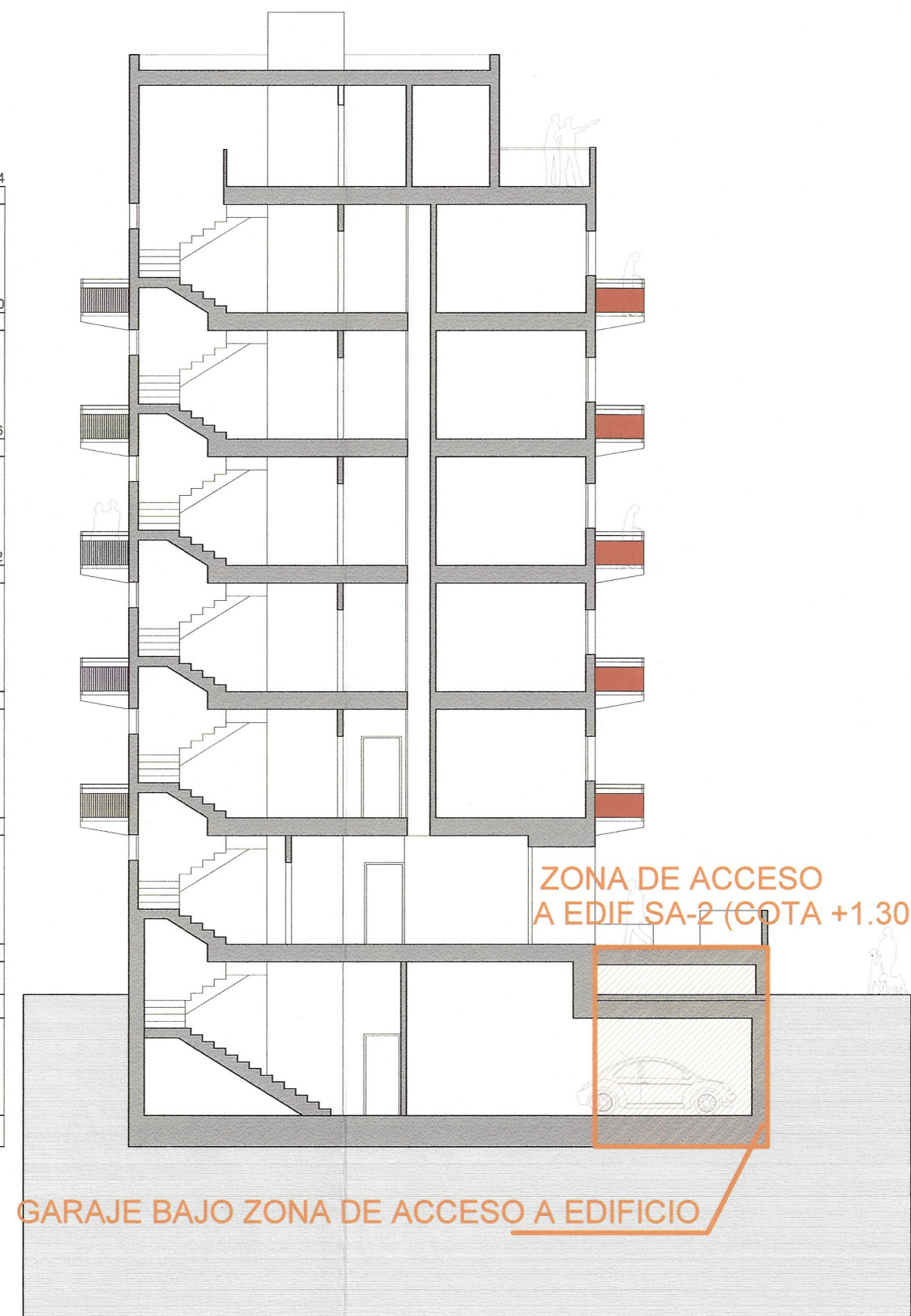
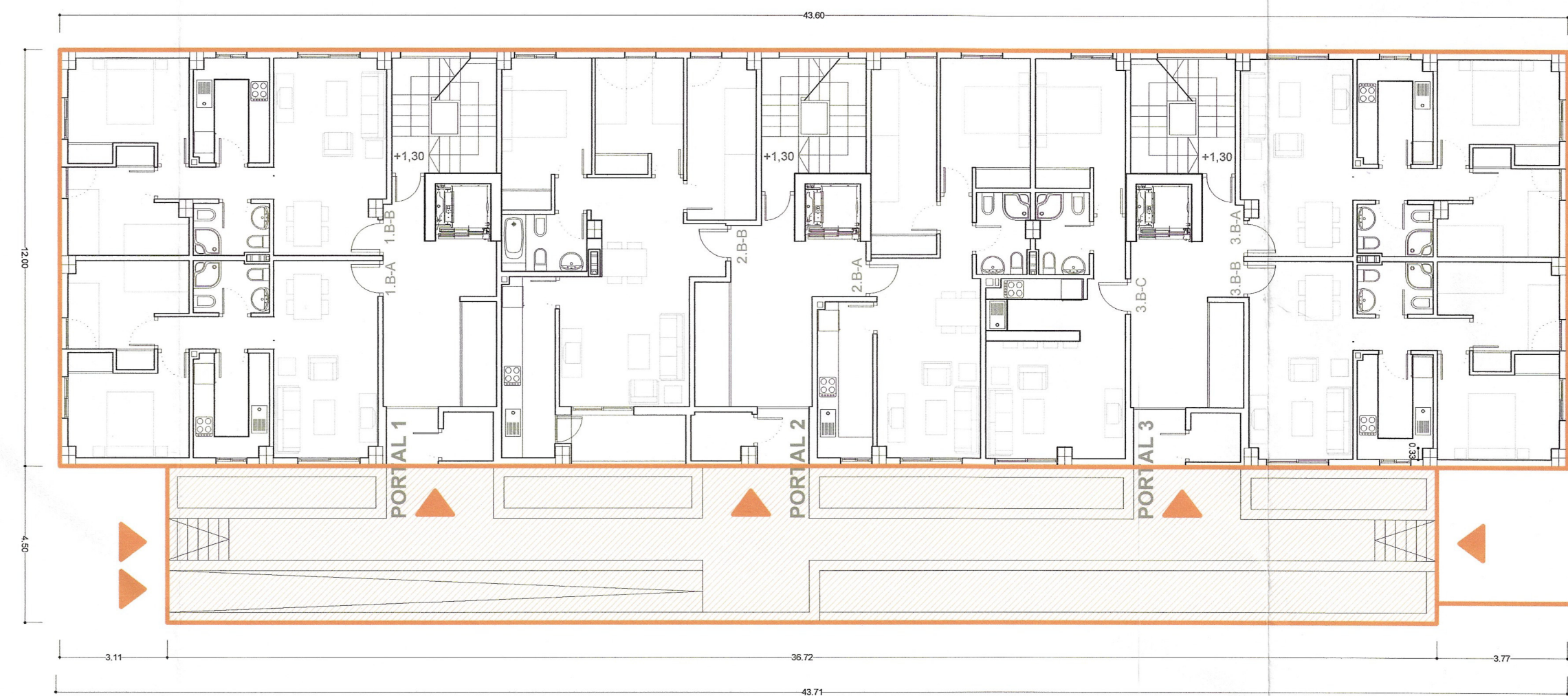
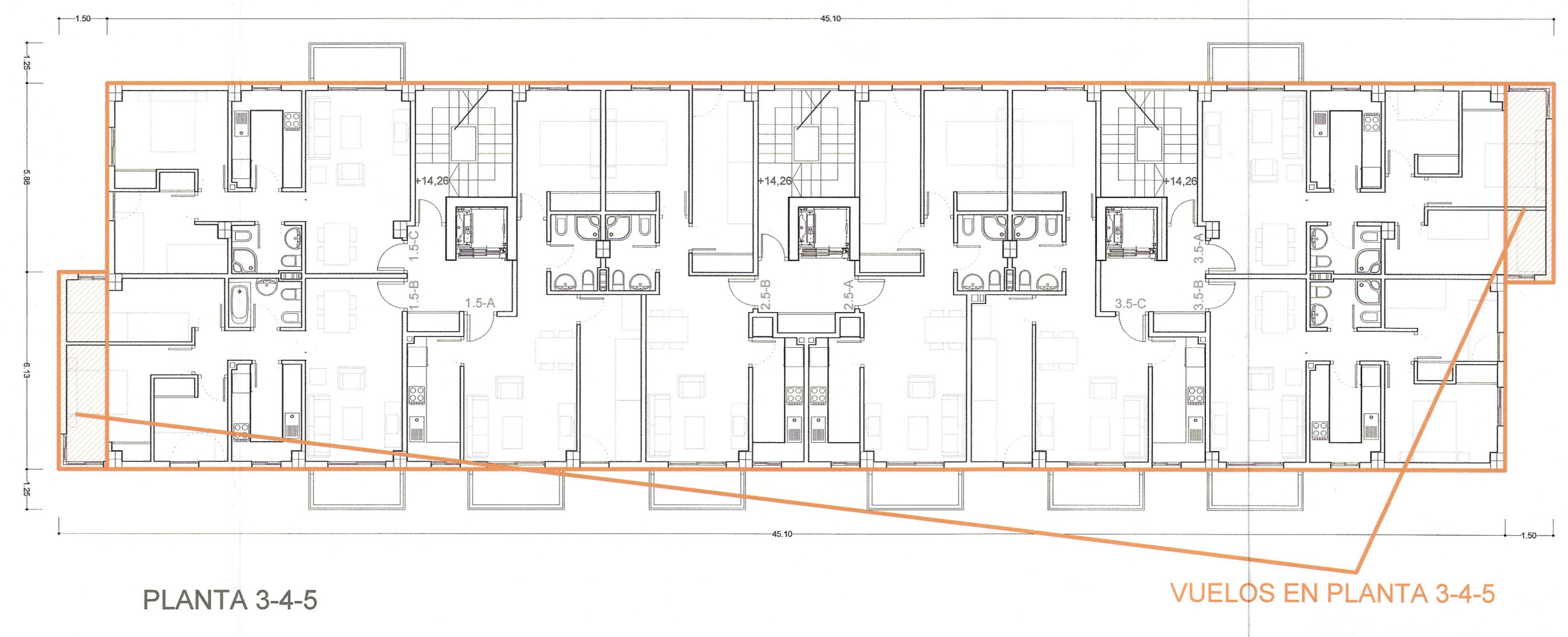
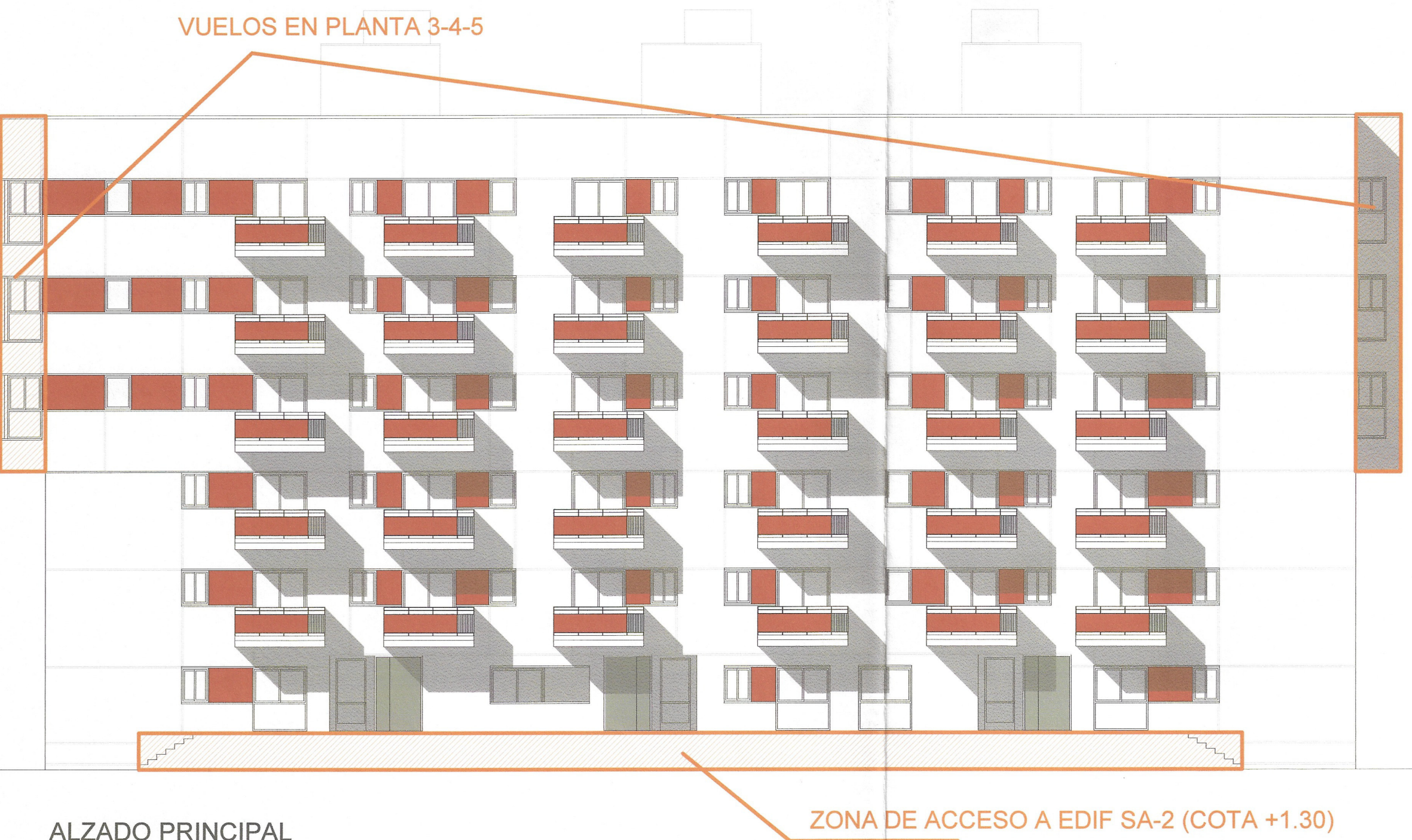
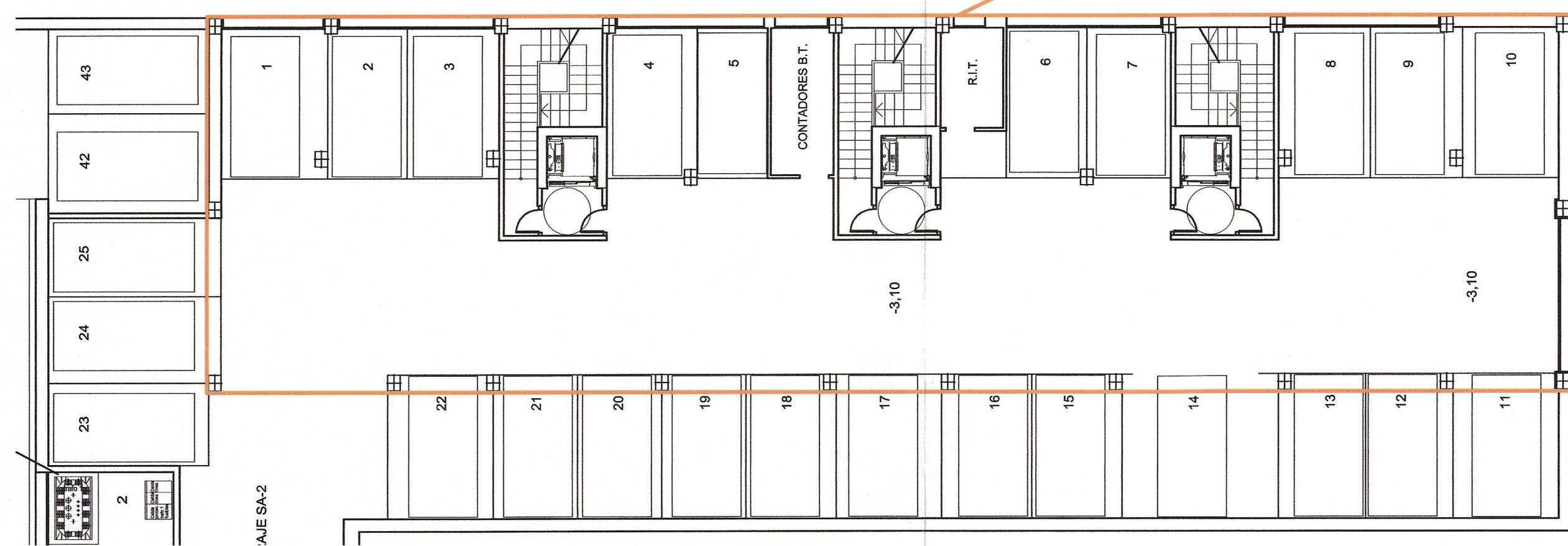
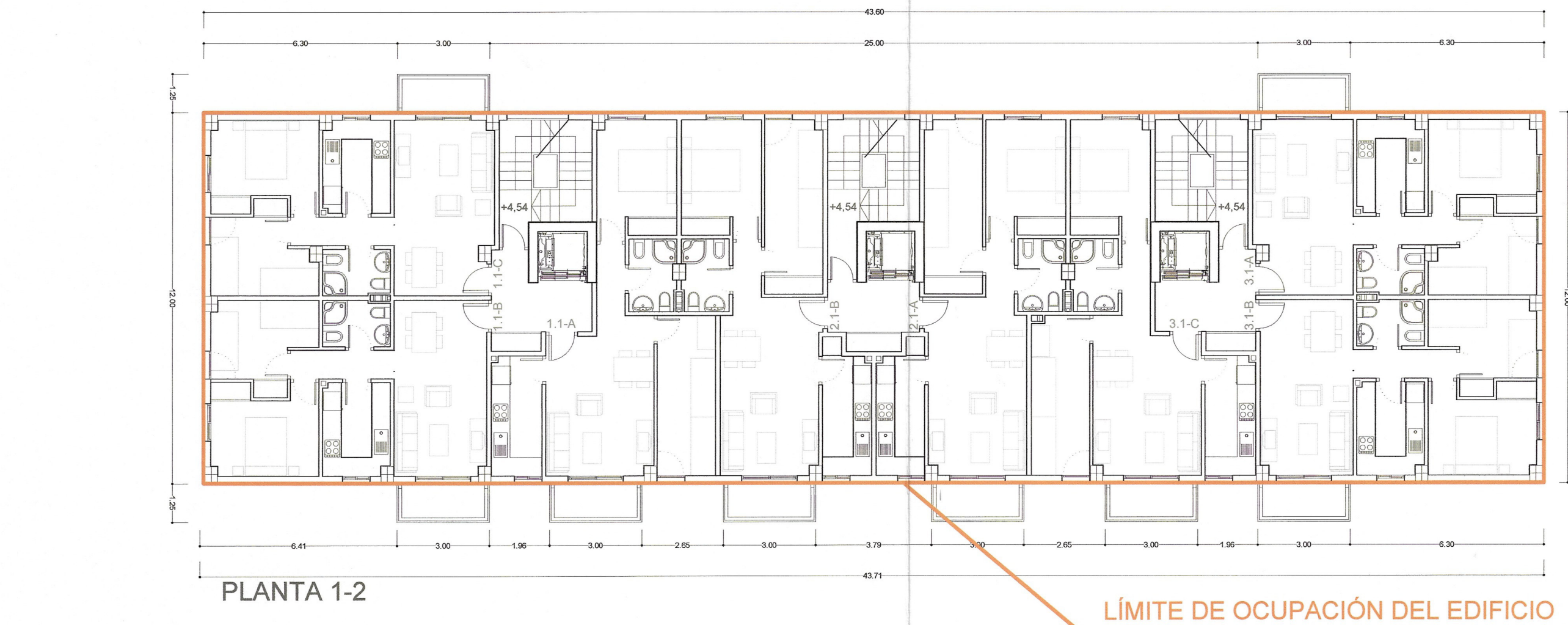
AR DCO S.L.

JOSE IBÁÑEZ BERBEL

ELISA OSORIO GARCÍA

ARQUITECTOS

JESUS KAYSER MATA. ARQUITECTO COLABORADOR.



EDIFICABILIDAD

PLANTA	EDIFICIO SA-2
BAJA	441,94 m ²
1ª	508,46 m ²
2ª	508,46 m ²
3ª	526,89 m ²
4ª	526,89 m ²
5ª	526,89 m ²
TOTAL PROPUESTA	3039,53 m ²
SEGÚN P.E.R.I.	3145,50 m ²
DIFERENCIA	105,97 m ² EXCEDENTES

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
30 SET. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



EDIFICIO SA-1

ESTUDIO DE DETALLE

AREA DE INTERVENCIÓN 1
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1
P.E.R.I.
SANTA ADELA

P.G.O. de GRANADA



ALINEACIONES Y OCUPACIÓN
EDIFICIO SA-2

ESCALA 1:150

MAYO 2005

ARDCO S.L.

JOSE IBÁÑEZ BERBEL
ELISA OSORIO GARCÍA
ARQUITECTOS

JESUS KAYSER MATA ARQUITECTO COLABORADOR.