

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

29 ABR. 2005

Granada
VICESECRETARIO GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE
APERTURA DE VIAL EN MANZANA CATASTRAL 77310
Y ORDENACION DE VOLUMENES EN PARCELA 02
del Término Municipal de Granada.

PROMUEVE:

Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

C.S.I.C.



DIEGO GARZON OSUNA, ARQUITECTO
4309 COA Granada

PLAZA DE SANTO CRISTO Nº 6, 2º. 18001 GRANADA TL/FX 958 252454

1. ANTECEDENTES. PROMOTOR.

El Instituto de Astrofísica de Andalucía (I.A.A) es una institución científica sin ánimo de lucro, tutelada por el Consejo Superior de Investigaciones Científicas (C.S.I.C), que es dependiente del Ministerio de Ciencia y Tecnología.

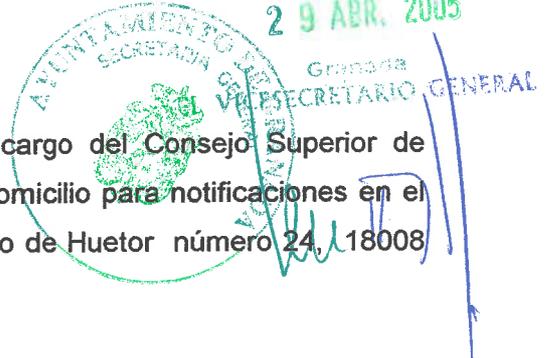
Dicha institución tiene su localización en Granada, mas concretamente entre las calles Camino Bajo de Hueter y Camino de Abencerrajes; es decir, en las parcelas 01 y 02 de la manzana Catastral 77310 del Término Municipal de Granada.

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

29 ABR. 2005

2. AUTOR DEL ENCARGO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo del Consejo Superior de Investigaciones Científicas con C.I.F Q-2.818.002-D y domicilio para notificaciones en el Instituto de Astrofísica de Andalucía (I.A.A), Camino Bajo de Hueter número 24, 18008 Granada.



3. DATOS DE LA PARCELA 77310-02.

3.1 Superficie. Linderos. Topografía.

En esta parcela se asienta el edificio principal del Instituto de Astrofísica de Andalucía, y en la parcela 01, separadas ambas por la calle Sancho Panza, el edificio B.

La parcela principal posee una superficie de 2532,96 m². En ella se encuentra un volumen de plantas baja más dos, con un pequeño torreón que alcanza dos plantas más. El edificio se distribuye en torno a un patio, cubierto por montera, de grandes dimensiones. Completando las edificaciones de la parcela existen dos cocheras y un pequeño almacén.

La distribución actual de superficies construidas computables por planta, en la parcela, es la que sigue:

P. Baja.....	1051 m ²
P. Primera.....	783,40
P. Segunda.....	764
P. Tercera y Cuarta.....	40

Σ SUP.....2638,40 m²

La Ocupación en Planta baja es del 46,58%, considerando la superficie construida neta de esta planta, 1180 m², no la computable.

La edificabilidad consumida por los volúmenes en la parcela es de $2638,40/2532,96= 1,042$ m²/m²s

3.2 Condiciones Urbanísticas de la manzana.

Siendo de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Granada del año 2000 las características urbanísticas sancionadas en la norma son las que siguen por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha

- **Clase de Suelo.** Urbano Consolidado.

- **Calificación** de Unifamiliar Aislada.

- **Edificabilidad** 0,90 m²/m²

- **Alineaciones.** De conformidad con los planos "Calificación y Ordenación Física" y con el Art. 7.11.3.

- **Altura** reguladora de 3 (tres), incluida la planta baja.

- **Ocupación** de Parcela Máxima del 30% en cada una de las plantas

- **Ocupación bajo rasante** (Art. 7.11.5) el perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante. Sólo se permite una planta sótano o semisótano.

- **Altura y número de plantas** (Art. 7.11.6) para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte centímetros.

- **Parcela Mínima** (Art. 7.11.2) se establece como parcela mínima la de 250 metros cuadrados y lindero frontal de 10 metros.

3.3 Condiciones Urbanísticas de la parcela.

Siendo de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Granada del año 2000, las características urbanísticas sancionadas en la norma son las que siguen:

- **Clase de Suelo.** Urbano Consolidado.

- **Calificación** de Equipamiento Comunitario.

- **Calificación Pormenorizada** de Universitario.

4. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente estudio de detalle persigue dos objetivos:

- **Apertura de vial**, sobre superficie de la parcela catastral 77310-02, con el objetivo de articular la circulación rodada y peatonal, restringida a los residentes, del interior de la manzana.

De este modo, se da continuidad al vial que posibilita el acceso a la parcela interior número 04, y 20 eliminando de este modo el vial en fondo de saco actual.

- **Establecer las Condiciones Urbanísticas**, para la ordenación de volúmenes de

la parcela 02, con la definición de la calificación dominante en la manzana catastral 77310.

5. ELECCION DE LA FIGURA URBANISTICA.

Es perfectamente clara la elección del estudio de detalle como figura urbanística idónea para resolver los objetivos propuestos y ya mencionados, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 11 de diciembre de 2002, y el vigente PGOU-2000 de Granada.

Más directamente, en el Artículo 15, de la LOUA, define que:

1. 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, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

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

29 ABR. 2005

Granada

EL VICESECRETARIO GENERAL



6. SOLUCIÓN ADOPTADA.

Es intención del Consejo Superior de Investigaciones Científicas reordenar los volúmenes de la parcelas catastral 77310-02, que es de su propiedad. En ella se encuentra la sede central del Instituto de Astrofísica de Andalucía, con un edificio principal de oficinas y centros de investigación científica y dos anexos, uno destinado a cocheras, y otro destinado a almacén.

La solución pretende organizar los volúmenes del centro, atendiendo a sus nuevas necesidades y programa, así como, atender al principal problema de la manzana, que es su vertebración y accesibilidad, con la creación de un nuevo vial de tráfico restringido, peatonal para los residentes de las parcelas interiores afectadas.

El mencionado vial conectará de este modo, el acceso de la manzana desde el Camino Bajo de Huetor, hasta la calle Camino de Abencerrajes.

Este camino actualmente es un "fondo de saco". Articula el acceso rodado y peatonal de las parcelas 04 y 20, disminuyendo la libertad de movilidad del residente, así como dificultando la labor de accesibilidad en caso de emergencia o evacuación.

El ancho o ámbito propuesto, coincide con el que actualmente posee este vial entre las parcelas 04 y 20, que es de 3,78 metros. La nueva proyección del vial, hasta la calle denominada Camino de Abencerrajes, tendrá un perfil descendente, pasando de la cota +680.59 hasta la 678.76, con una ligera rampa de 18.86 metros de longitud y por tanto, una pendiente del 9,70%, cumpliendo de este modo con la normativa actual sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

En referencia a la reordenación de los volúmenes edificadas en la parcela catastral 77310-02, el presente PGOU de Granada, en sus documentos gráficos, lo regula como Equipamiento Comunitario integrado en una unidad morfológica superior –la manzana 77310-.

La mencionada manzana por su parte aparece grafiada con la calificación de Residencial Unifamiliar Aislada.

El presente estudio de detalle pretende demostrar que la calificación dominante de la manzana catastral 77310, no es la de Unifamiliar Aislada.

De este modo, las Condiciones Particulares de la Calificación de Equipamiento Comunitario, atendiendo al punto 1 del Artículo 7.20.2, de parcelas calificadas como *Equipamiento Comunitario*, **ubicadas en manzanas**, donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en los capítulos noveno al duodécimo del título séptimo del PGOU, **se atenderán a las condiciones establecidas en dicha calificación dominante**, en lo que se refiere a las siguientes condiciones:

- Parcelación.
- Alineaciones a viales o Espacios Públicos.
- Ocupación de Parcela.
- Ocupación bajo rasante.
- Altura y Número de plantas de la edificación.
- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- Edificabilidad Máxima.
- Tipos y dimensiones de los patios.
- Dimensiones máximas de las edificaciones.
- Particulares de estética.
- Correspondientes a Actuaciones Singulares.

6.1 Calificación dominante en la Manzana Catastral 77310.

A continuación se analiza parcela por parcela cual es su calificación en función de los parámetros de superficie de parcela, edificabilidad consumida, ocupación y alturas. Excluimos de

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

29 ABR. 2005

Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL

este análisis la parcela 01, por entender que no pertenece a esta manzana, ya que sus lindes están definidas por viales, sin tener ningún vínculo físico con el resto de parcelas.

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

29 ABR. 2005

Granada
EL VICESecretARIO GENERAL

PARCELA	superficie parcela (m2)	edificabilidad (m2/m2)	ocupación %	alturas	CALIFICACION	desajustes
02	2533	1,04	47,81	III	B.A	
03	591	0,45	55	B+I	U.A	↑ocupación
04	796	3,69	100	IV	B.A	↑ocupación ↑edific
05	267	1,38	52,6	B+II	A.L	
06	809	0,30	14,1	B+I	U.A	
06-bis	180	0,02	36,5	B	A.L	
07	430	0,36	36,5	B	U.A	↑ocupación

PARCELA	superficie parcela (m2)	edificabilidad (m2/m2)	ocupación %	alturas	CALIFICACION	desajustes
08	925	0,39	31,7	B+I	U.A	
09	294	0,45	45,5	B+I	U.A	↑ocupación
10	292	0,60	32	B+I	U.A	
11	595	2,95	61	B+IV	B.A	↑ocupación ↑edific
12	582	1,78	55	B+II	B.A	↑ocupación ↑edific
13	709	1,37	85,3	B+I	B.A	↑ocupación ↑edific
14	228	1,20	49,6	B+II	A.L	

PARCELA	superficie parcela (m2)	edificabilidad (m2/m2)	ocupación %	alturas	CALIFICACION	desajustes
15	237	1,27	65,2	B+II	A.L	
16	193	1,29	64,3	B+I	A.L	↑edificabilidad
17	186	2,01	63,1	B+II	A.L	↑edificabilidad
18	189	1,20	60,1	B+I	A.L	
19	269	-	-	-	A.L	
20	275	1,46	64	B+II	A.L	
21	432	1	36,6	B+II	U.A	↑ocupación ↑edific

Ampliando el análisis obtenemos las siguientes Calificaciones y su proporción porcentual en función de la superficie total de la manzana (11.012,09m2):

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Parcela 02. 2532,96m2 de superficie.

Relación de la Calificación o Uso del Suelo en la manzana:

2532,96/11.012,09x100= 23%

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno de fecha

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Parcela 03. 590,63m2 de superficie.

Parcela 06. 808,98 "

Parcela 07. 429,90 "

Parcela 08. 924,70 "

Parcela 09. 294,20 "

Parcela 10. 292 "

Parcela 21. 431,70 "

29 ABR. 2005



SUMAN 3772,11m2 de superficie.

Relación de la Calificación o Uso del Suelo en la manzana:

3772,11/11.012,09x100= 34,25%

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.

Parcela 05. 267,39m2 de superficie.

Parcela 06-BIS. 180,52 "

Parcela 14. 228 "

Parcela 15. 237,20 "

Parcela 16. 193,24 "

Parcela 17. 185,84 "

Parcela 18. 188,73 "

Parcela 19. 269,40 "

Parcela 20. 275,50 "

SUMAN 2025,82m2 de superficie.

Relación de la Calificación o Uso del Suelo en la manzana:

2025,82/11.012,09x100= 18,40%

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO.

Parcela 04. 795,80m2 de superficie.

Parcela 11. 594,90 "

Parcela 12. 581,60 "

Parcela 13. 708,90 "

SUMAN 2681,20m2 de superficie.

Relación de la Calificación o Uso del Suelo en la manzana:

2681,20/11.012,09x100= 24,35%

De estos datos se desprende que el resumen porcentual de superficies calificadas es como sigue:

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	23%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	34,25%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES	18,40%
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO	24,35%

De este modo no existe una calificación dominante, es decir, que supere el 50% de la superficie de manzana, pero asimilando las condiciones del Equipamiento a las de Bloque Abierto, tal cual estipula la ordenanza en su artículo 7.20.2, título séptimo, resulta que el uso predominante (el mayor de los minoritarios) es el Bloque Abierto, ya que supondría un porcentaje de $23+24,35= 47.35\%$.

Por otro lado, el presente estudio de detalle comprende la cesión para vial restringido a residentes de una superficie propiedad de la parcela 77310-02; con la apertura del vial, la manzana matriz, se segrega en dos, entendiendo que la región de parcelas rodeada de viales constituye manzana.

Analizamos nuevamente la relación porcentual de Calificaciones sobre la manzana resultante de la segregación por la apertura de vial. La nueva superficie total de la manzana resultante es de 4186,78m²:

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Parcela 02. 2532,96m² de superficie.
Relación de la Calificación o Uso del Suelo en la manzana:
 $2532,96/4186,78 \times 100 = 60,5\%$

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Parcela 03. 590,63m² de superficie.
Relación de la Calificación o Uso del Suelo en la manzana:
 $590,63/4186,78 \times 100 = 14,1\%$

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.

Parcela 05. 267,39m² de superficie.
Relación de la Calificación o Uso del Suelo en la manzana:
 $267,39/4186,78 \times 100 = 6,4\%$

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO.

Parcela 04. 795,80m² de superficie.
Relación de la Calificación o Uso del Suelo en la manzana:
 $795,80/4186,78 \times 100 = 19\%$

De estos datos se desprende que asimilando el equipamiento a bloque abierto, el uso dominante en la manzana es la Calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto.

6.2 Condiciones Urbanísticas de la parcela 77310-02.

El presente estudio de detalle define por tanto que la parcela catastral 77310-02, se asienta sobre manzana matriz o segregada, donde la Calificación dominante entendida como la mayor de las minoritarias o la mayoritaria, respectivamente, es la de Calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto.

Como la manzana está grafada en el PGOU con una altura reguladora máxima de 3 alturas, se definen las condiciones urbanísticas para la parcela como:

- Clase de Suelo. Urbano Consolidado.
- Calificación de Equipamiento Comunitario. Atendiendo al punto 1 del Artículo 7.20.2, las parcelas calificadas como Equipamiento Comunitario, ubicadas en manzanas, donde la

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

29 ABR 2005



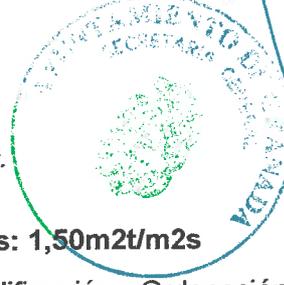
calificación dominante (**Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto**) sea alguna de las reguladas en los capítulos noveno al duodécimo del título séptimo del PGOU, se atenderán a las condiciones establecidas en dicha calificación dominante, en lo que se refiere a las siguientes condiciones:

- Parcelación.
- Alineaciones a viales o Espacios Públicos.
- Ocupación de Parcela.
- Ocupación bajo rasante.
- Altura y Número de plantas de la edificación.
- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- Edificabilidad Máxima.
- Tipos y dimensiones de los patios.
- Dimensiones máximas de las edificaciones.
- Particulares de estética.
- Correspondientes a Actuaciones Singulares.

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

29 ABR. 2005

Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL



- Edificabilidad máxima para edificios de 3 plantas: 1,50m²/m²s
- Alineaciones. De conformidad con los planos "Calificación y Ordenación Física" y con el Art. 7.13.3.
 - Altura reguladora de 3 (tres), incluida la planta baja.
 - Ocupación de Parcela Máxima del 75% en planta baja (por uso distinto de vivienda) y del 50% en el resto de plantas.
 - Ocupación **bajo rasante** (Art. 7.13.6) el perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante. Se permite un máximo de 4 plantas sótano incluida la de semisótano.
 - **Altura y número de plantas** (Art. 7.13.8) para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte centímetros.
 - **Parcela Mínima** (Art. 7.13.2) se establece como parcela mínima la de 500 metros cuadrados.
 - **Dimensiones máximas de las edificaciones** (Art. 7.13.11). La fachada no superará los 60 metros lineales.

6.3 Ordenación de volúmenes de la parcela 77310-02. Memoria justificativa y descriptiva.

La parcela se reordena con la supresión de los volúmenes de las cocheras y el almacén y la propuesta de un nuevo edificio para alojar el Nuevo Laboratorio Informático del Instituto de Astrofísica de Andalucía.

Este edificio se proyecta semienterrado con la única finalidad de no eliminar en exceso las vistas que gozaban los residentes de las viviendas del bloque que ocupa la parcela 04. Si bien el edificio se entierra, no se considera esta planta como semisótano, y por tanto computa al cien por cien, ya que la distancia desde la rasante de la calle Camino de Abencerrajes hasta la parte superior del forjado de techo supera 130 centímetros (250cm).

Se han guardado lindes muy superiores a los tres metros con los vecinos y hasta de 713cm en la zona más cercana con el límite de propiedad de la parcela 04, y de 432cm con la linde propia de nuestra parcela en el mismo punto.

La superficie construida computable, queda perfectamente grafiada en los planos 3.0 a 3.3 es la que sigue:

- P. Baja 1294,75m²
- P. Primera 1147,20 "
- P. Segunda 764 "
- P. Tercera y Cuarta 40 "

SUMAN 3245,95m²

Siendo la superficie de la parcela de 2532,96 m², la ocupación en P. Baja es de $1294,75/2532,96 \times 100 = 51,11\%$, que es inferior al 75% máximo.

La edificabilidad consumida es de $3245,95/2532,96 = 1,281m^2/m^2s$, que es inferior a lo dictado por la ordenanza para Bloque Abierto en edificios de tres plantas (1,5% max).

6.4 Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.

El presente proyecto contempla la ejecución de aparcamiento subterráneo con capacidad para 15 plazas, una de ellas para minusválido (1plaza/50 o fracción). Dado que la ejecución de más plantas subterránea supondría un desarrollo técnico muy importante por la proximidad de los edificios enclavados en las parcelas 04 y 21, y en prevención y cautela arqueológica por la proximidad de la Villa Romana descubierta en las proximidades, se justifica la dotación de una plaza cada 100m² construidos entendiendo a Equipamiento en su conjunto, es decir, el Instituto de Astrofísica de Andalucía, está formado por dos parcelas, una frente a otra, la 01 y la 02, de este modo la dotación de aparcamiento es solidaria y se reparte de este modo:

Edificio principal y nuevo Laboratorio:
Parcela 77310-02
3245,95 metros cuadrados computables.
15 plazas de aparcamiento.

Edificio "B":
Parcela 77310-01
822,60 metros cuadrados computables.
26 plazas de aparcamiento.

Instituto de Astrofísica de Andalucía (suma de los edificios):
4068,55 metros cuadrados computables.
41 plazas de aparcamiento.

La dotación de cálculo es de $4068,55/100 = 40,68$ plazas, luego las propuestas cumplen.



6.5 Cumplimiento de normativa en materia de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

El mencionado **vial de nueva apertura** conectará el acceso de la manzana desde el Camino Bajo de Huetor, hasta la calle Camino de Abencerrajes.

Este camino actualmente es un "fondo de saco". Articula el acceso rodado y peatonal de las parcelas 04 y 20, disminuyendo la libertad de movilidad del residente, así como dificultando la labor de accesibilidad en caso de emergencia o evacuación.

El ancho o ámbito propuesto, coincide con el que actualmente posee este vial entre las parcelas 04 y 20, que es de 3,78 metros. La nueva proyección del vial, hasta la calle denominada Camino de Abencerrajes, tendrá un perfil descendente, pasando de la cota +680.59 hasta la 678.76, con una ligera rampa de 18.86 metros de longitud y por tanto, una pendiente del 9,70%, cumpliendo de este modo con la normativa actual sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

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

29 ABR, 2005

Granada
VICESECRETARIO GENERAL

Anexo al Estudio de Detalle se presenta un anteproyecto, con la definición correcta del volumen, y ordenación interior no vinculante sino orientativa.

Dicho proyecto se desarrollará sujeto a encargo cuando lo entienda oportuno la Oficina Técnica de Obras del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

En Granada a Uno de Noviembre de 2004

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
10 FEB. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de planos adheridos al dorso de la obra, según los memoria.

Diego Garzón Osuna. Arquitecto

Existe Estudio de Detalle en C/Abencerrajes S/N, Granada, redactado por el arquitecto Juan A. Torres Lacal, con aprobación definitiva del Excmo. Ayuntamiento de Granada el 29/11/96, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 27/2/97

Manzana 77310 :

Calificación y uso del suelo por P.G.O.U.-2000 GRANADA, Residencial Unifamiliar Aislada.

Altura Máxima: III alturas
 Ocupación 30 %
 Parcela Mínima 250 m2
 Edif. máx. 0,90 m2t/ms

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. de fecha 29 ABR. 2005



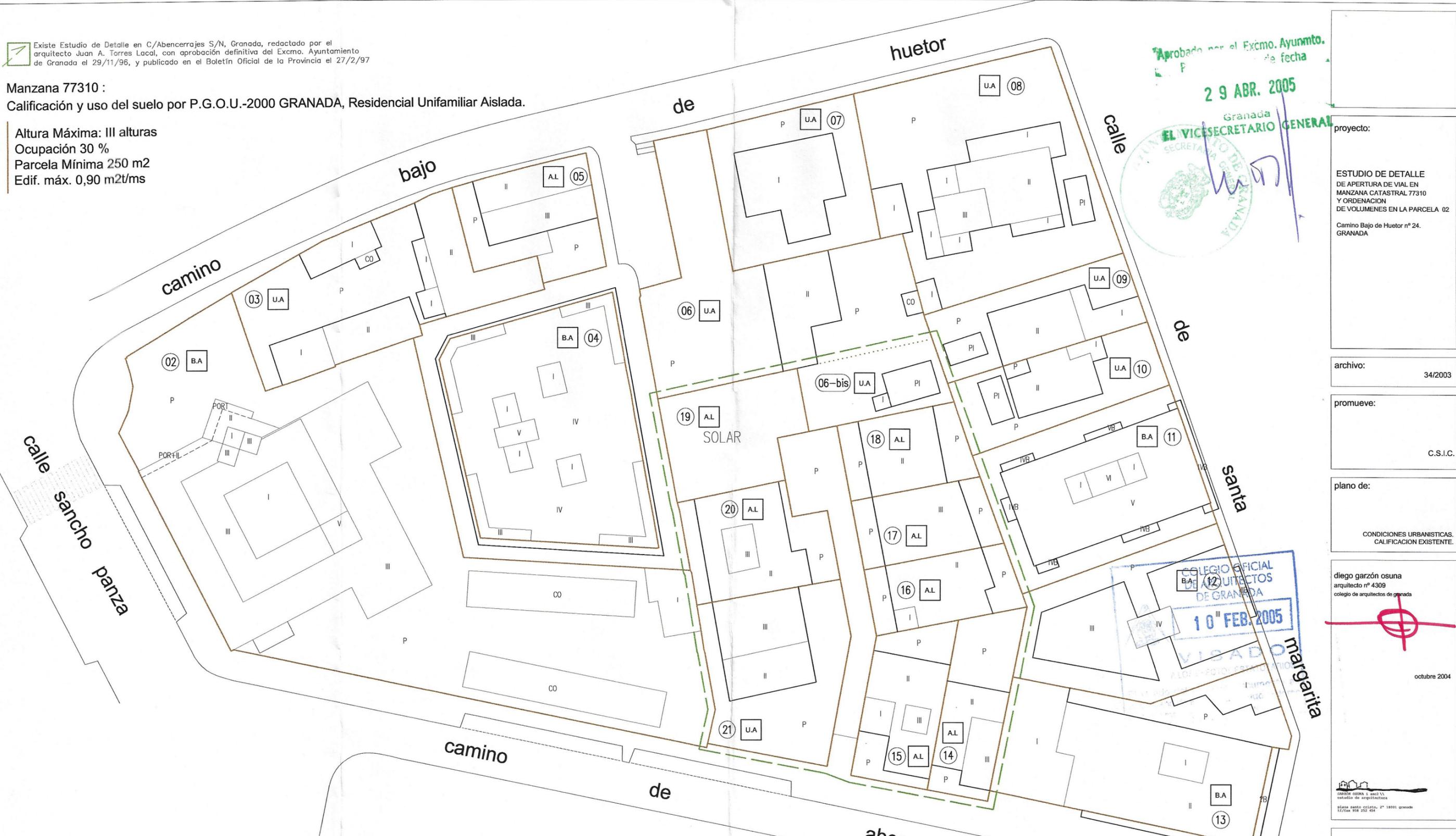
proyecto:
 ESTUDIO DE DETALLE DE APERTURA DE VIAL EN MANZANA CATASTRAL 77310 Y ORDENACION DE VOLUMENES EN LA PARCELA 02
 Camino Bajo de Hueter nº 24. GRANADA

archivo: 34/2003

promueve: C.S.I.C.

plano de: CONDICIONES URBANISTICAS. CALIFICACION EXISTENTE.

diego garzón osuna arquitecto nº 4309 colegio de arquitectos de granada



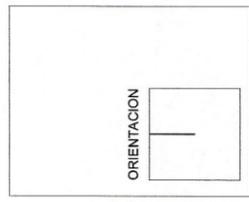
PARCELA	superficie parcela (m2)	edificabilidad (m2/m2)	ocupación %	alturas	CALIFICACION	desajustes
02	2533	1,04	47,81	III	B.A	
03	591	0,45	55	B+I	U.A	↑ocupación
04	796	3,69	100	IV	B.A	↑ocupación ↑edific
05	267	1,38	52,6	B+II	AL	
06	809	0,30	14,1	B+I	U.A	
06-bis	180	0,02	36,5	B	AL	
07	430	0,36	36,5	B	U.A	↑ocupación

PARCELA	superficie parcela (m2)	edificabilidad (m2/m2)	ocupación %	alturas	CALIFICACION	desajustes
08	925	0,39	31,7	B+I	U.A	
09	294	0,45	45,5	B+I	U.A	↑ocupación
10	292	0,60	32	B+I	U.A	
11	595	2,95	61	B+IV	B.A	↑ocupación ↑edific
12	582	1,78	55	B+II	B.A	↑ocupación ↑edific
13	709	1,37	85,3	B+I	B.A	↑ocupación ↑edific
14	228	1,20	49,6	B+II	AL	

PARCELA	superficie parcela (m2)	edificabilidad (m2/m2)	ocupación %	alturas	CALIFICACION	desajustes
15	237	1,27	65,2	B+II	AL	
16	193	1,29	64,3	B+I	AL	↑edificabilidad
17	186	2,01	63,1	B+II	AL	↑edificabilidad
18	189	1,20	60,1	B+I	AL	
19	269	-	-	-	AL	
20	275	1,46	64	B+II	AL	
21	432	1	36,6	B+II	U.A	↑ocupación ↑edific

LEYENDA CALIFICACIONES

U.A	Residencial Unifamiliar Aislada
AL	* Unifamiliar Asociaciones Lineales
B.A	* Plurifamiliar Bloque Abierto



ESTUDIO DE DETALLE
 1:500
 1.0
 CONDICIONES URBANISTICAS. CALIFICACION ACTUAL.
 sustituye a:

EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO

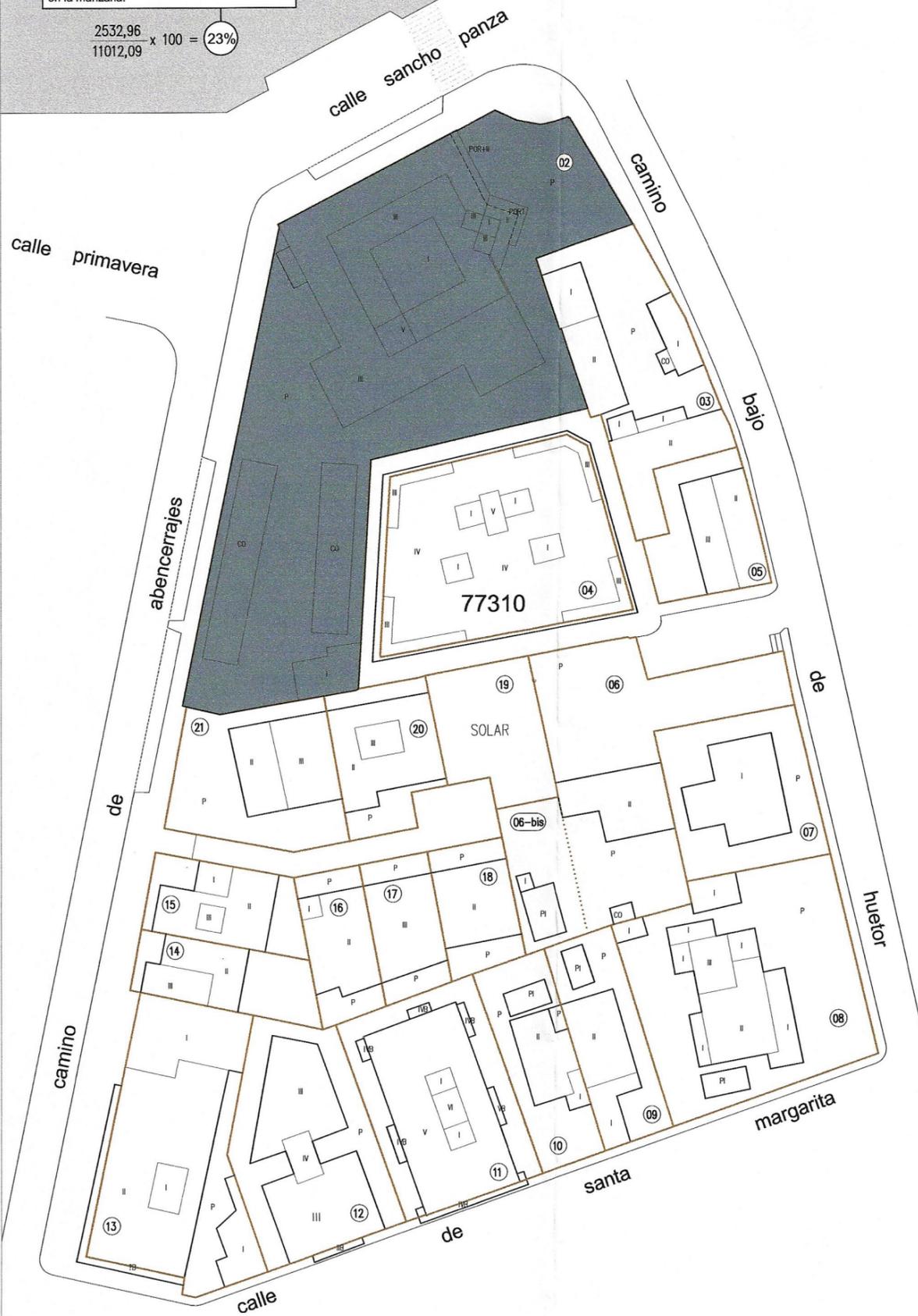
superficie (m2)

PARCELA 02 2532,96

MANZANA 77310 11012,09

Relación de la Calificación o Uso del Suelo en la manzana:

$$\frac{2532,96}{11012,09} \times 100 = 23\%$$



U.A RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

superficie (m2)

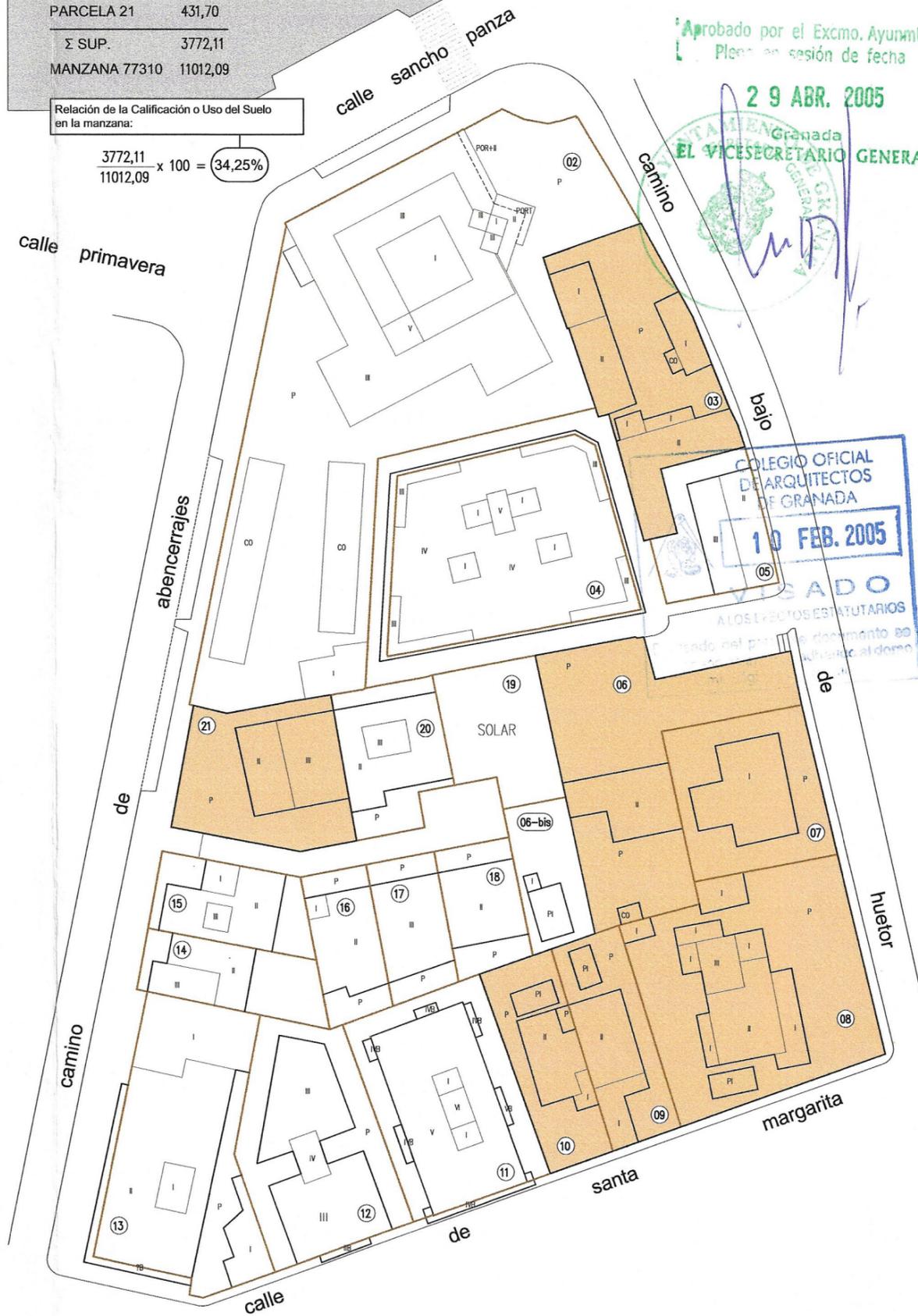
PARCELA 03 590,63
 PARCELA 06 808,98
 PARCELA 07 429,90
 PARCELA 08 924,70
 PARCELA 09 294,20
 PARCELA 10 292
 PARCELA 21 431,70

Σ SUP. 3772,11

MANZANA 77310 11012,09

Relación de la Calificación o Uso del Suelo en la manzana:

$$\frac{3772,11}{11012,09} \times 100 = 34,25\%$$



Condiciones Particulares:

Parcela Mínima: 250 m2

Ocupación: 30%

Edificabilidad: para edif. de I planta: 0,30 m2t/m2s
 para edif. de II plantas: 0,60 m2t/m2s
 para edif. de III planta: 0,90 m2t/m2s

proyecto:

ESTUDIO DE DETALLE DE APERTURA DE VIAL EN MANZANA CATASTRAL 77310 Y ORDENACION DE VOLUMENES EN LA PARCELA 02
 Camino Bajo de Huotor nº 24. GRANADA

archivo: 34/2003

promueve: C.S.I.C.

plano de: CALIFICACION ACTUAL, USOS DE SUELO, MANZANA 77310.

diego garzón osuna arquitecto nº 4309 colegio de arquitectos de granada
 octubre 2004

ORIENTACION

ESTUDIO DE DETALLE 1:750
 1.1 CALIFICACION ACTUAL, USOS DE SUELO, MANZANA 77310

A.L. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES

superficie (m²)

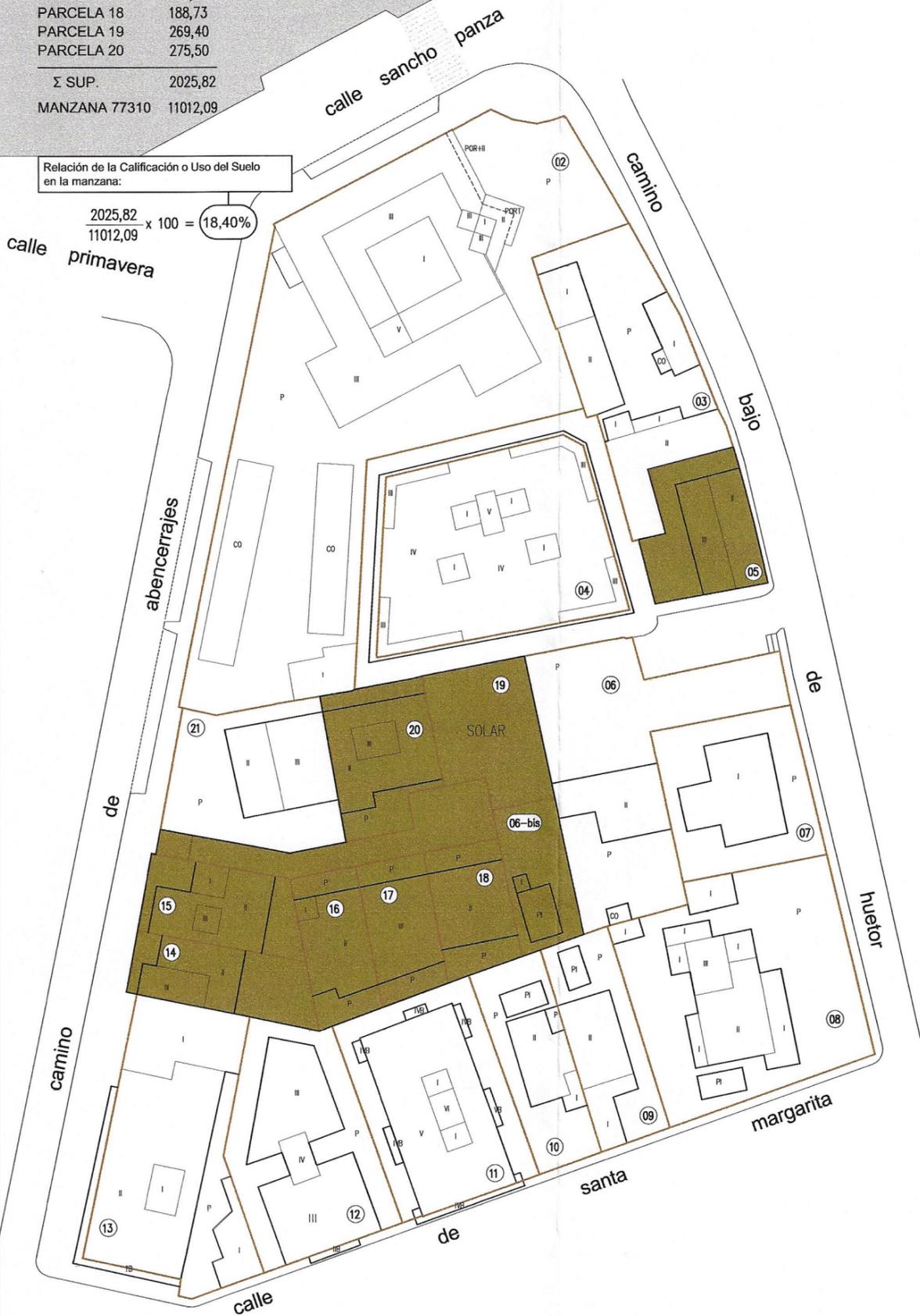
PARCELA 05	267,39
PARCELA 06-BIS	180,52
PARCELA 14	228
PARCELA 15	237,20
PARCELA 16	193,24
PARCELA 17	185,84
PARCELA 18	188,73
PARCELA 19	269,40
PARCELA 20	275,50
Σ SUP.	2025,82
MANZANA 77310	11012,09

Condiciones Particulares:

Parcela Mínima: 120 m²
 Ocupación: 60%
 Edificabilidad: para edif. de II plantas: 1,20 m²/m²s
 para edif. de III planta: 1,80 m²/m²s

Relación de la Calificación o Uso del Suelo en la manzana:

$$\frac{2025,82}{11012,09} \times 100 = 18,40\%$$



B.A. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO

superficie (m²)

PARCELA 04	795,80
PARCELA 11	594,90
PARCELA 12	581,60
PARCELA 13	708,90
Σ SUP.	2681,20
MANZANA 77310	11012,09

Condiciones Particulares:

Parcela Mínima: 500 m²
 Ocupación: 50% <75% en P.Baja para usos distintos a vivienda
 para edif. de II plantas: 1 m²/m²s
 para edif. de III plantas: 1,50 m²/m²s
 para edif. de IV planta: 2 m²/m²s
 para edif. de V plantas: 2,50 m²/m²s

Relación de la Calificación o Uso del Suelo en la manzana:

$$\frac{2681,20}{11012,09} \times 100 = 24,35\%$$



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
 Planificación de fecha
29 ABR. 2005
 EL VICESECREARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
10 FEB. 2005
 VISADO A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS
 El contenido del presente documento se acompaña de informe de estudio del dorso de la parcela 04.

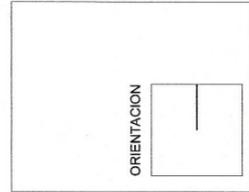
proyecto:
 ESTUDIO DE DETALLE DE APERTURA DE VIAL EN MANZANA CATASTRAL 77310 Y ORDENACION DE VOLUMENES EN LA PARCELA 02
 Camino Bajo de Huertor nº 24. GRANADA

archivo: 34/2003

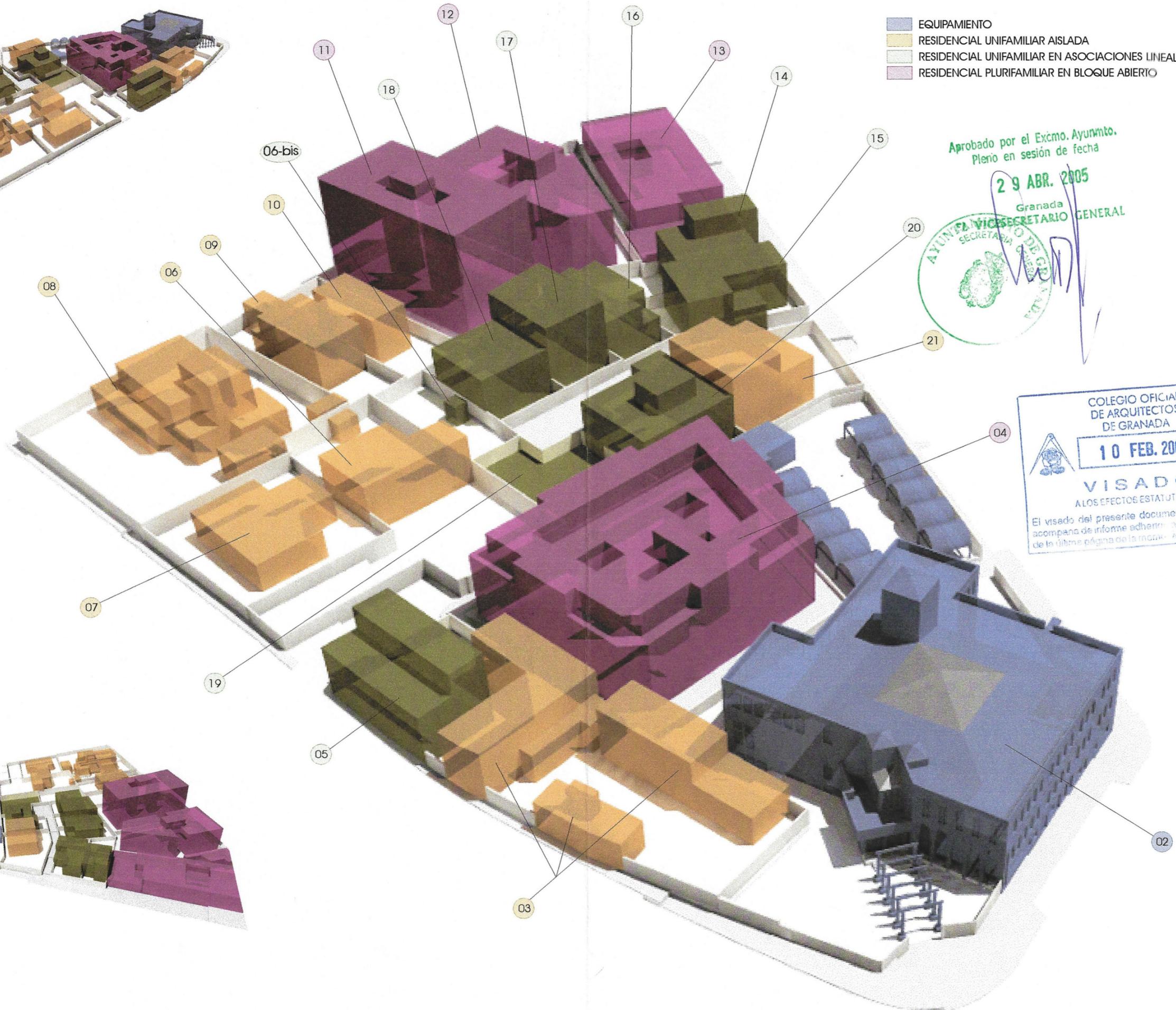
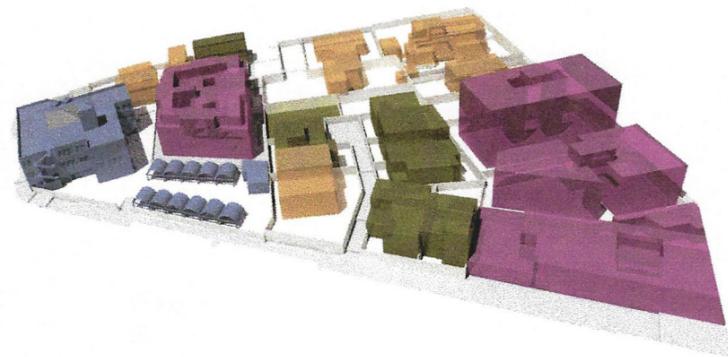
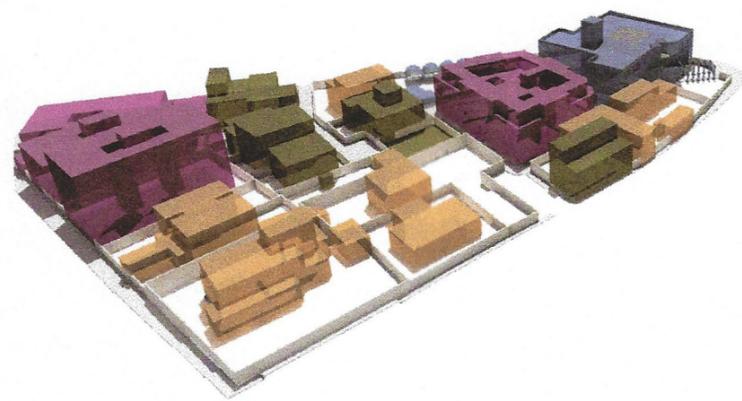
promueve: C.S.I.C.

plano de: CALIFICACIÓN ACTUAL. USOS DE SUELO. MANZANA 77310.

diego garzón osuna
 arquitecto nº 4309
 colegio de arquitectos de granada
 octubre 2004



ESTUDIO DE DETALLE
 1:750
1.2
 CALIFICACIÓN ACTUAL. USOS DE SUELO. MANZANA 77310
 sustituye a:



- EQUIPAMIENTO
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO

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

29 ABR. 2005

Granada



proyecto:

ESTUDIO DE DETALLE.
DE APERTURA DE VIAL EN
MANZANA CATASTRAL 77310
Y ORDINACIÓN
DE VOLUMENES EN PARCELA
Camino Bajo de Huetor nº 24.
GRANADA

archivo:

34/2003

promueve:

C.S.I.C.

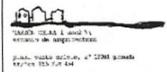
plano de:

PARCELA 77310.
CALIFICACIÓN ACTUAL.
USO DE SUELO.

diego garzón osuna
arquitecto nº 4309
colegio de arquitectos de granada



septiembre 2004



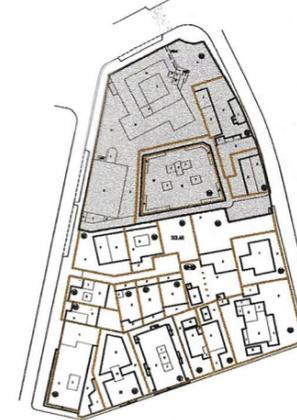
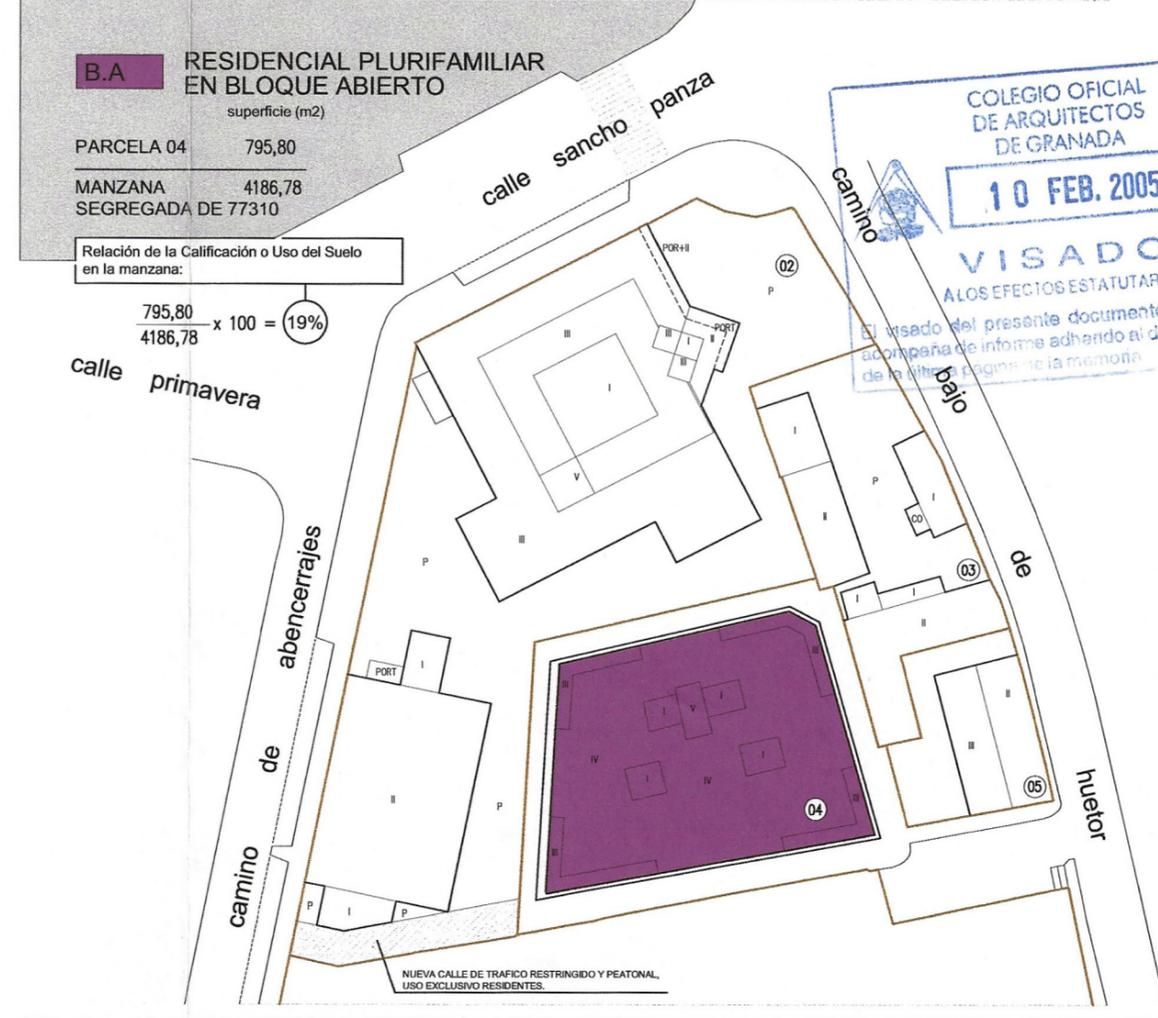
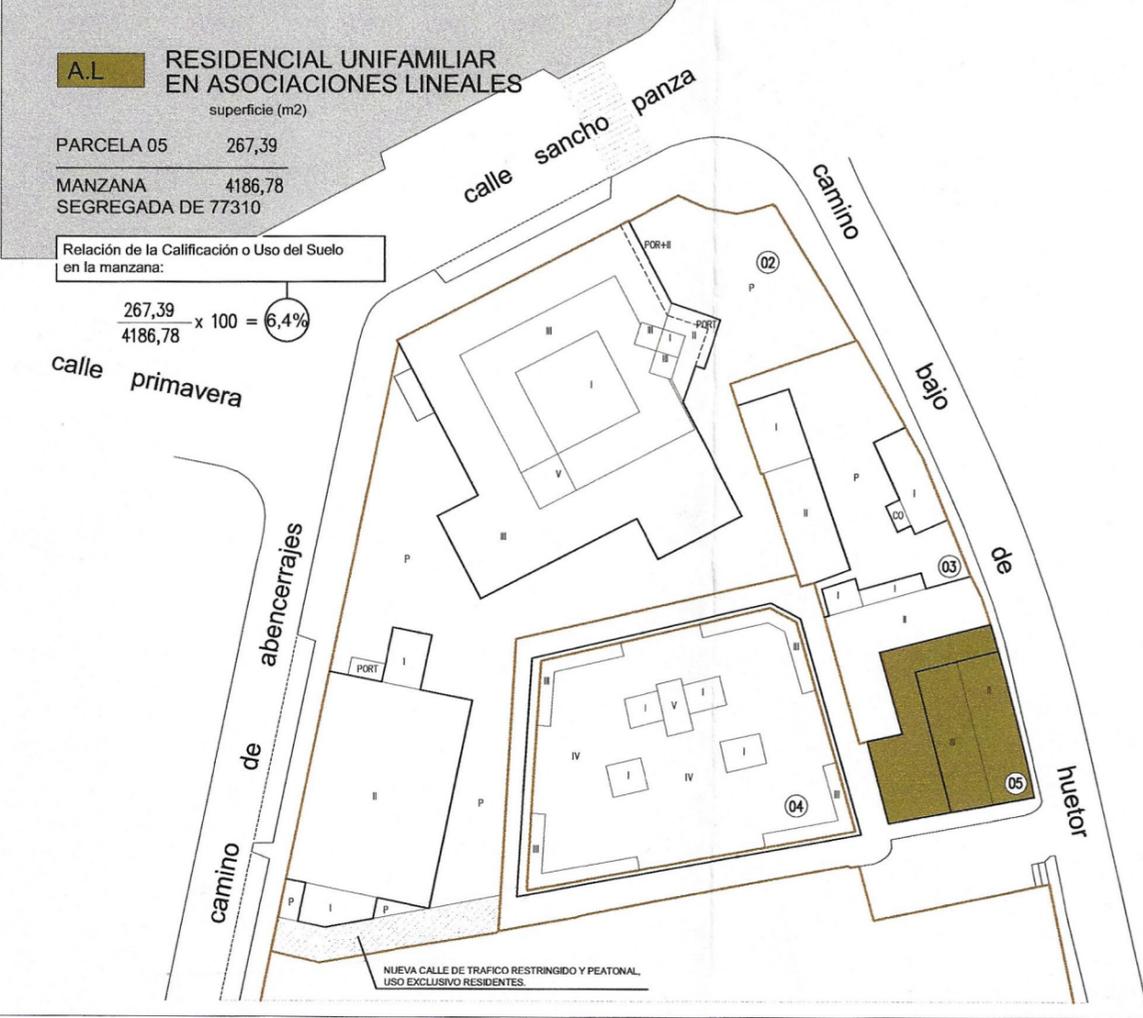
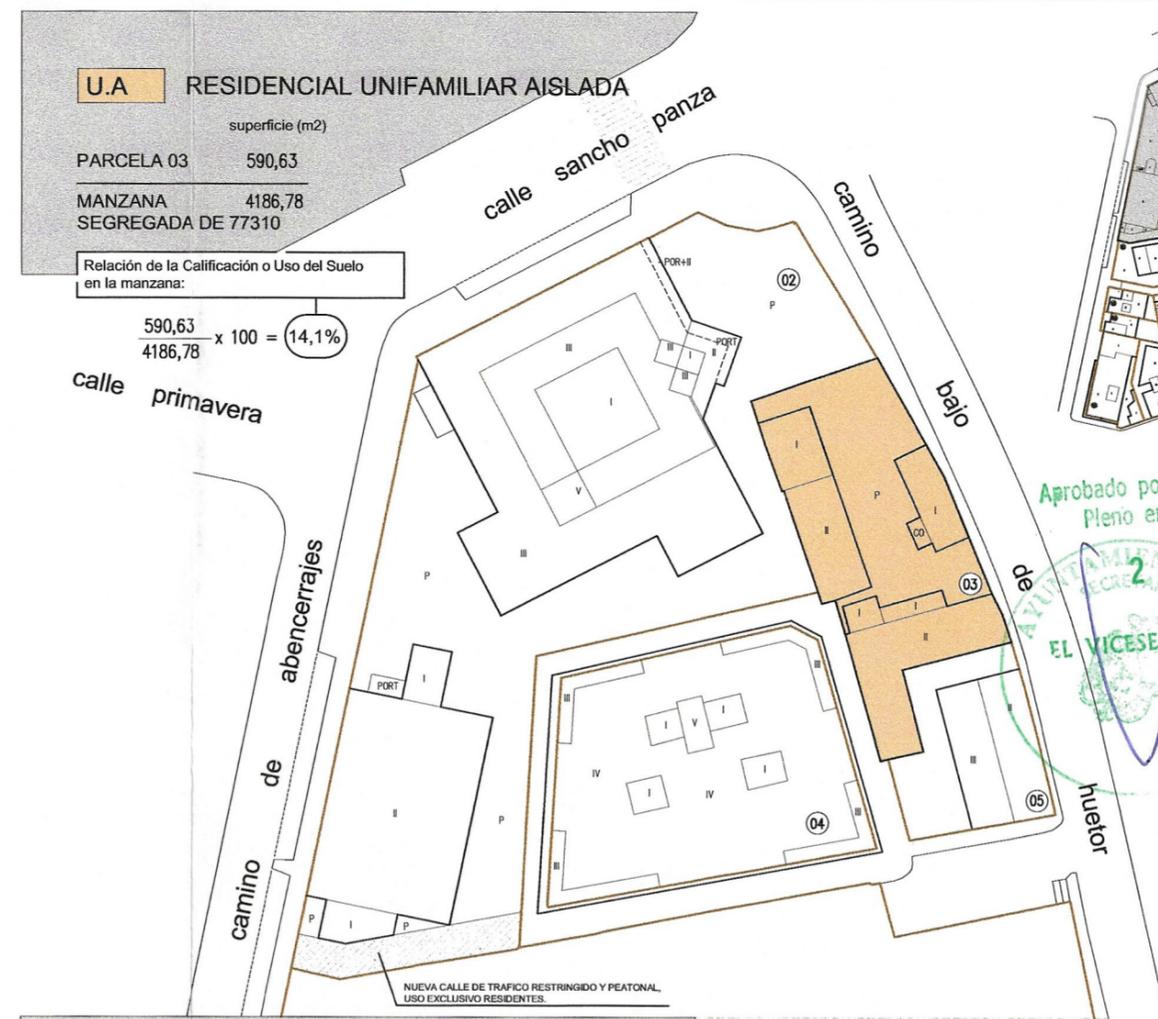
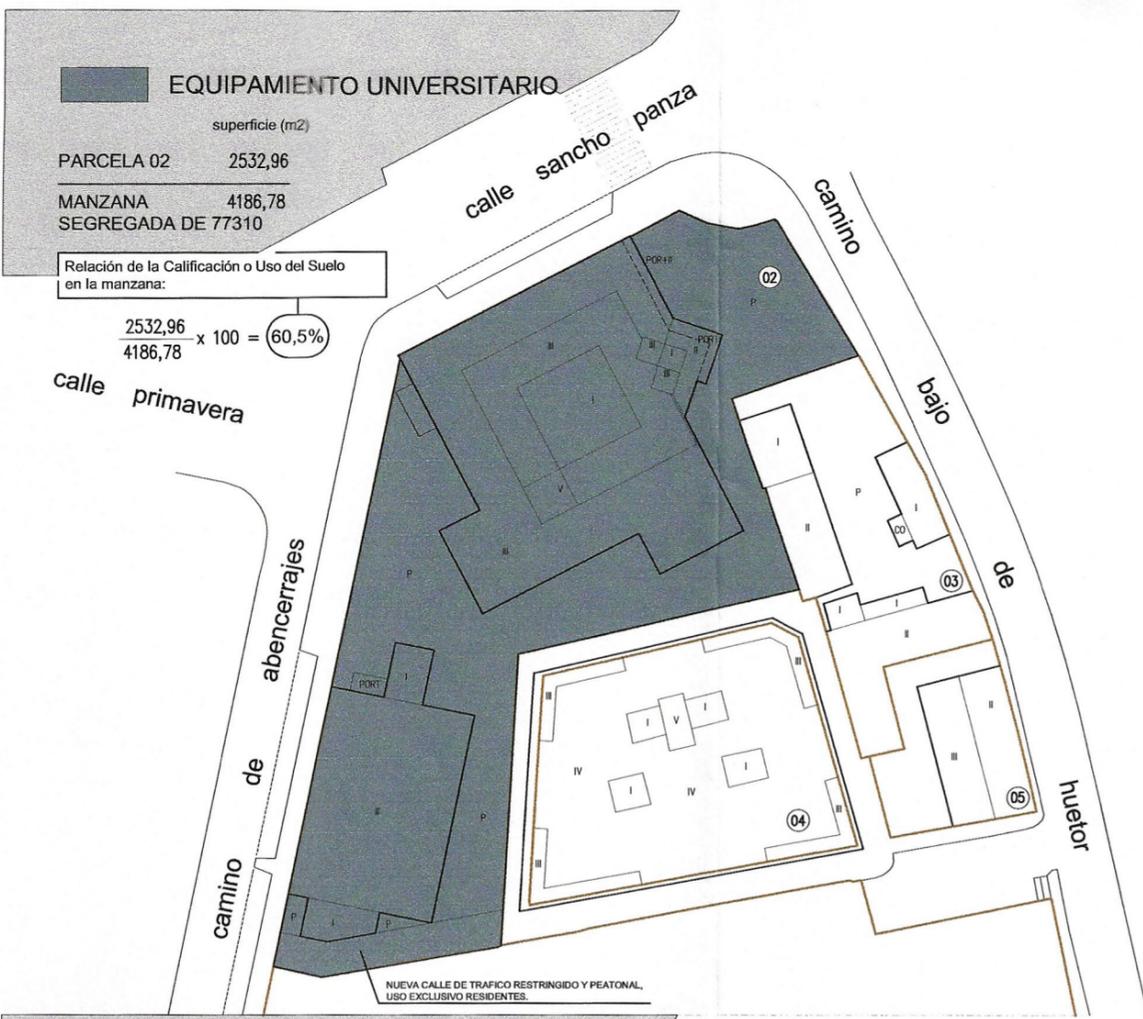
ORIENTACION

ESTUDIO DE DETALLE

1.3

PARCELA 77310.
CALIFICACIÓN ACTUAL.
USO DE SUELO.

Sustituye a:



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
29 ABR. 2005
Granada
EL VICESecretARIO GENERAL

proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE DE APERTURA DE VIAL EN MANZANA CATASTRAL 77310 Y ORDENACION DE VOLUMENES DE LA PARCELA 02
Camino Bajo de Hueter nº 24, GRANADA

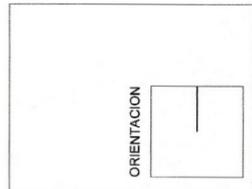
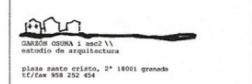
archivo: 34/2003

promueve: C.S.I.C.

plano de: CALIFICACIÓN ACTUAL. USOS DE SUELO. NUEVA MANZANA 77310. TRAS APERTURA DE VIAL.

diego garzón osuna
arquitecto nº 4309
colegio de arquitectos de granada

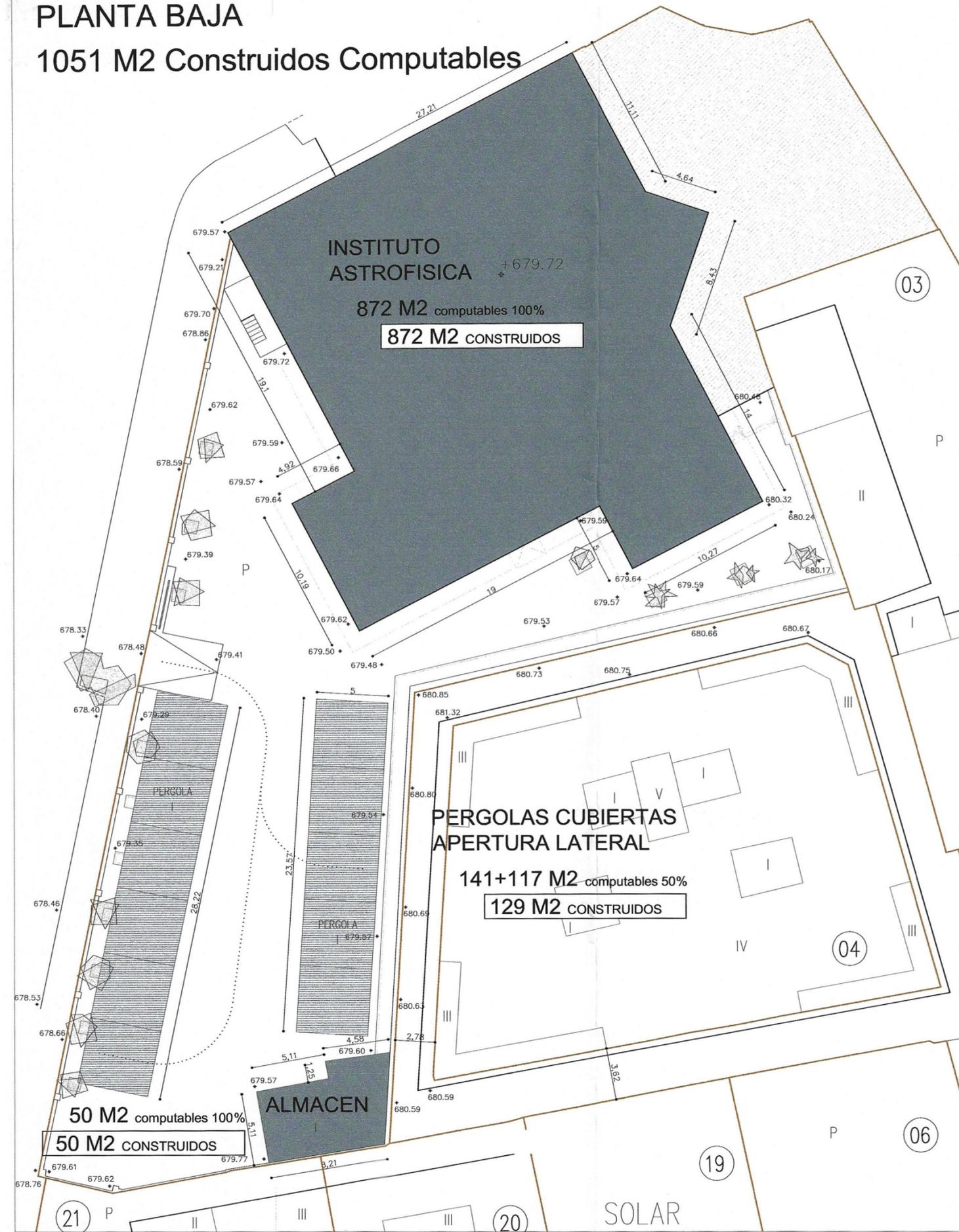
septiembre 2004



e ESTUDIO DE DETALLE
1:750
1.4
CALIFICACIÓN ACTUAL. USOS DE SUELO. NUEVA MANZANA 77310. TRAS APERTURA DE VIAL.
sustituye a

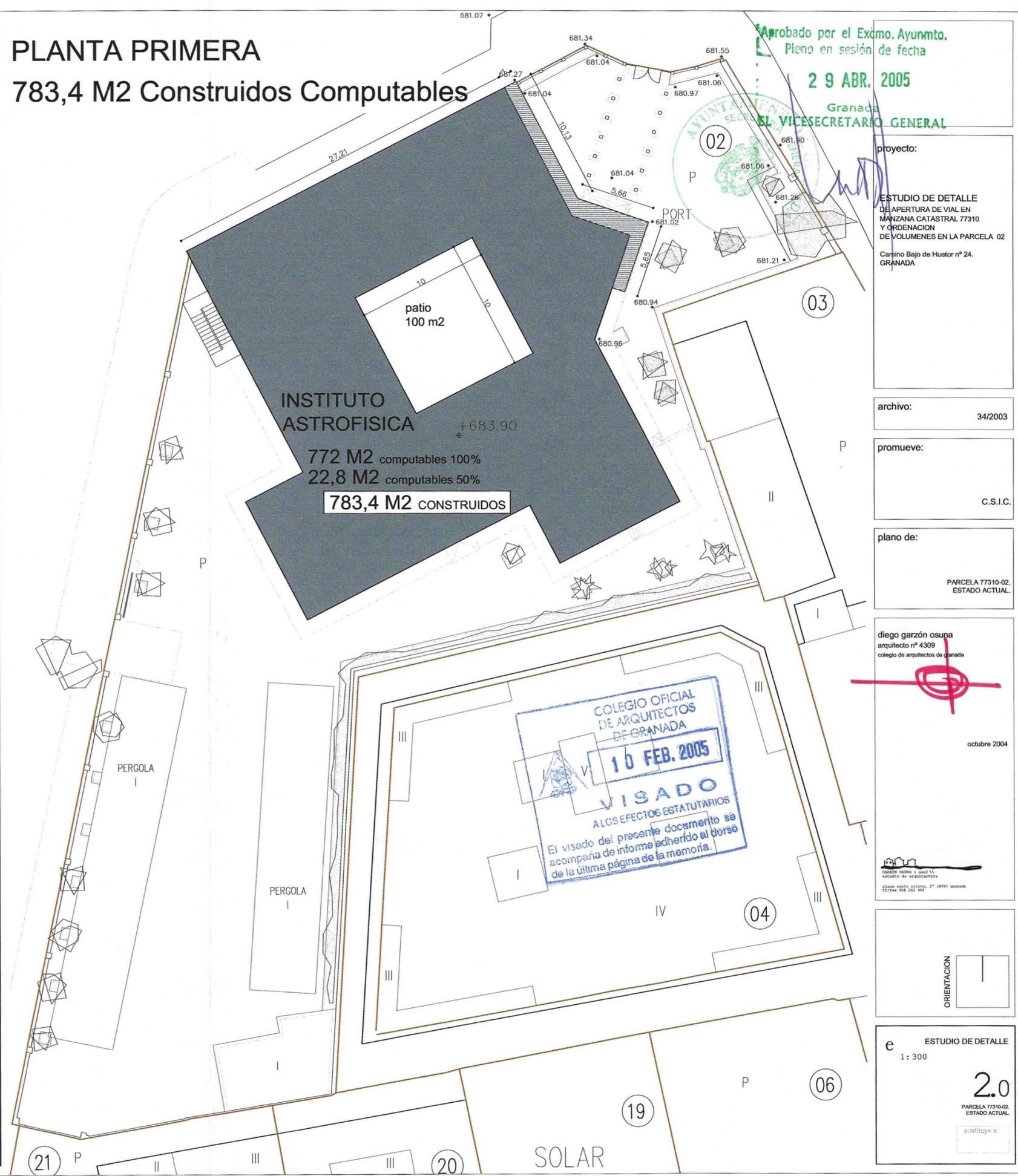
PLANTA BAJA

1051 M2 Construidos Computables



PLANTA PRIMERA

783,4 M2 Construidos Computables



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
29 ABR. 2005
Granada
EL VICESecretario GENERAL

proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE
DE APERTURA DE VIAL EN
MANZANA CATASTRAL 77310
Y ORDENACION
DE VOLUMENES EN LA PARCELA 02
Carrino Bejo de Huelor nº 24.
GRANADA

archivo: 34/2003

promueve: C.S.I.C.

plano de: PARCELA 77310-02.
ESTADO ACTUAL.

diego garzón osuna
arquitecto nº 4309
colegio de arquitectos de granada

octubre 2004

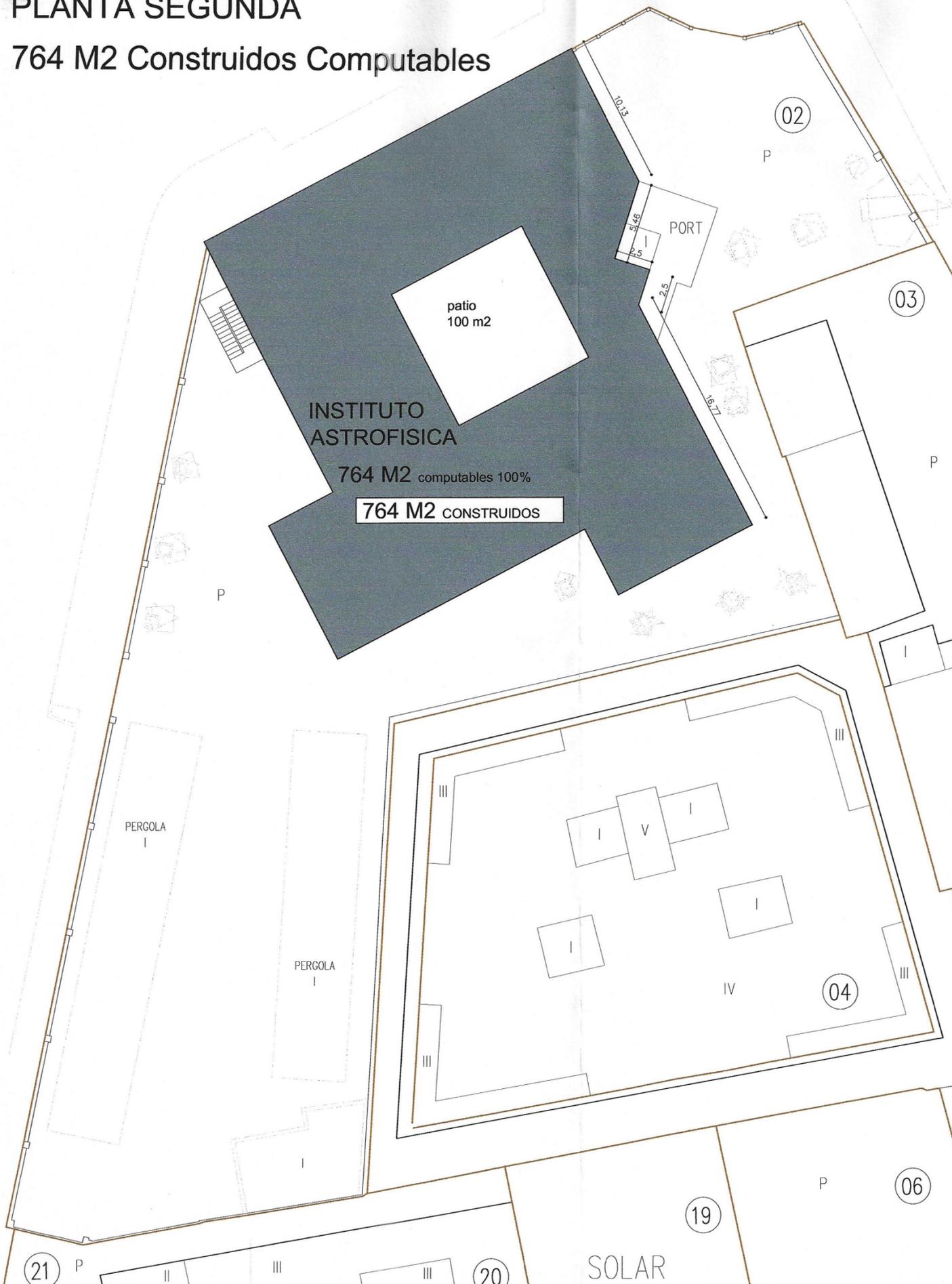
COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
10 FEB. 2005
VISADO
ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se
acompaña de informe adherido al dorso
de la última página de la memoria.

ORIENTACION

e ESTUDIO DE DETALLE
1:300
2.0
PARCELA 77310-02.
ESTADO ACTUAL.

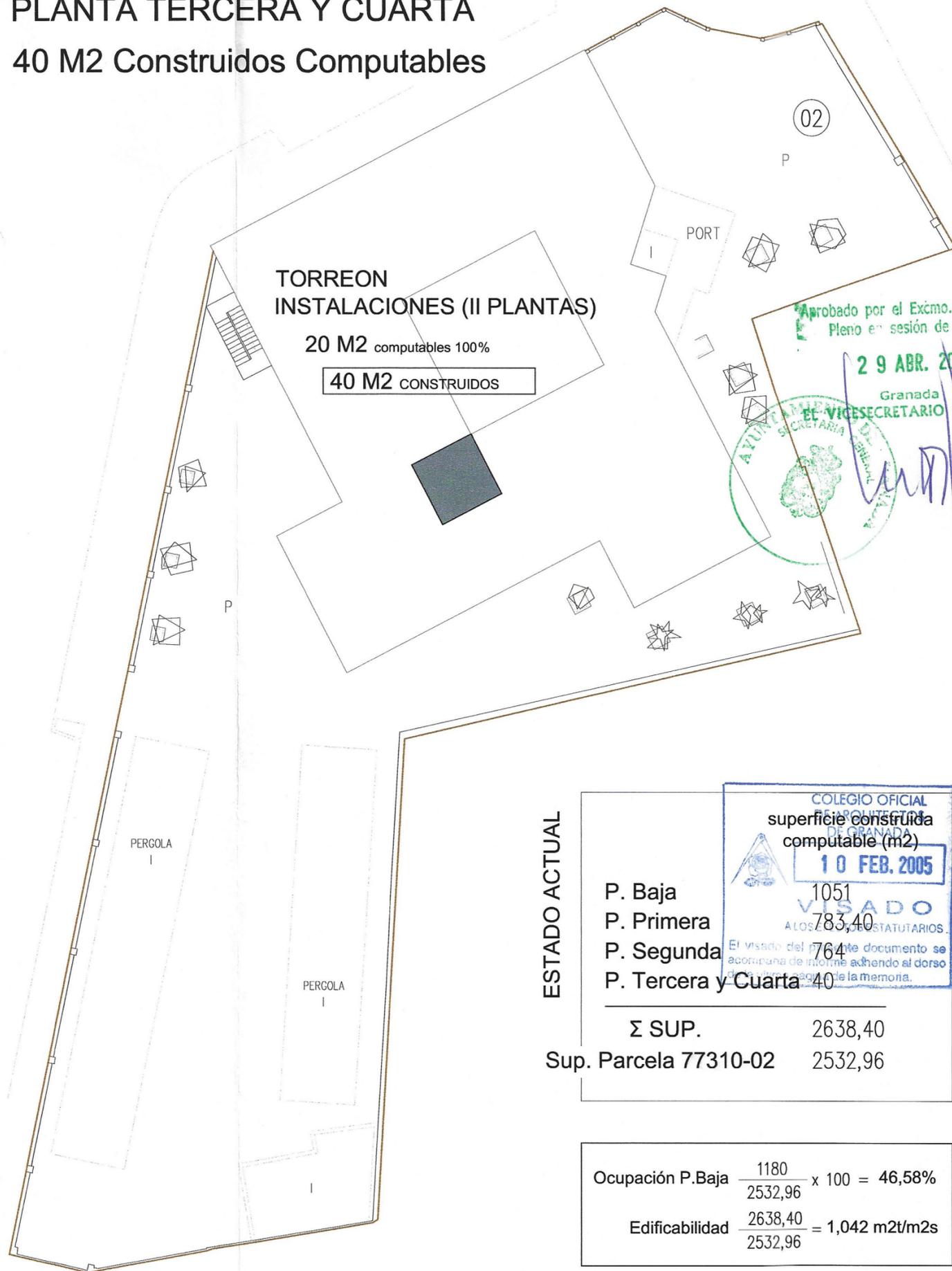
PLANTA SEGUNDA

764 M2 Construidos Computables



PLANTA TERCERA Y CUARTA

40 M2 Construidos Computables



ESTADO ACTUAL

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE GRANADA superficie construida computable (m2) 10 FEB. 2005 VISTADO A LOS EFECTOS LEGISLATARIOS. El visado del presente documento se acompaña de informe adjuntando al dorso de la cubierta de la memoria.	
P. Baja	1051
P. Primera	783,40
P. Segunda	764
P. Tercera y Cuarta	40
Σ SUP.	2638,40
Sup. Parcela 77310-02	2532,96

Ocupación P.Baja	$\frac{1180}{2532,96} \times 100 = 46,58\%$
Edificabilidad	$\frac{2638,40}{2532,96} = 1,042 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

proyecto:

ESTUDIO DE DETALLE DE APERTURA DE VIAL EN MANZANA CATASTRAL 77310 Y ORDENACION DE VOLUMENES EN LA PARCELA 02
Camino Bajo de Hueltor nº 24. GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha **29 ABR. 2005**
Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL

archivo: 34/2003

promueve: C.S.I.C.

plano de: PARCELA 77310-02. ESTADO ACTUAL.

diego garzón osuna
arquitecto nº 4309
colegio de arquitectos de granada

octubre 2004

ORIENTACION

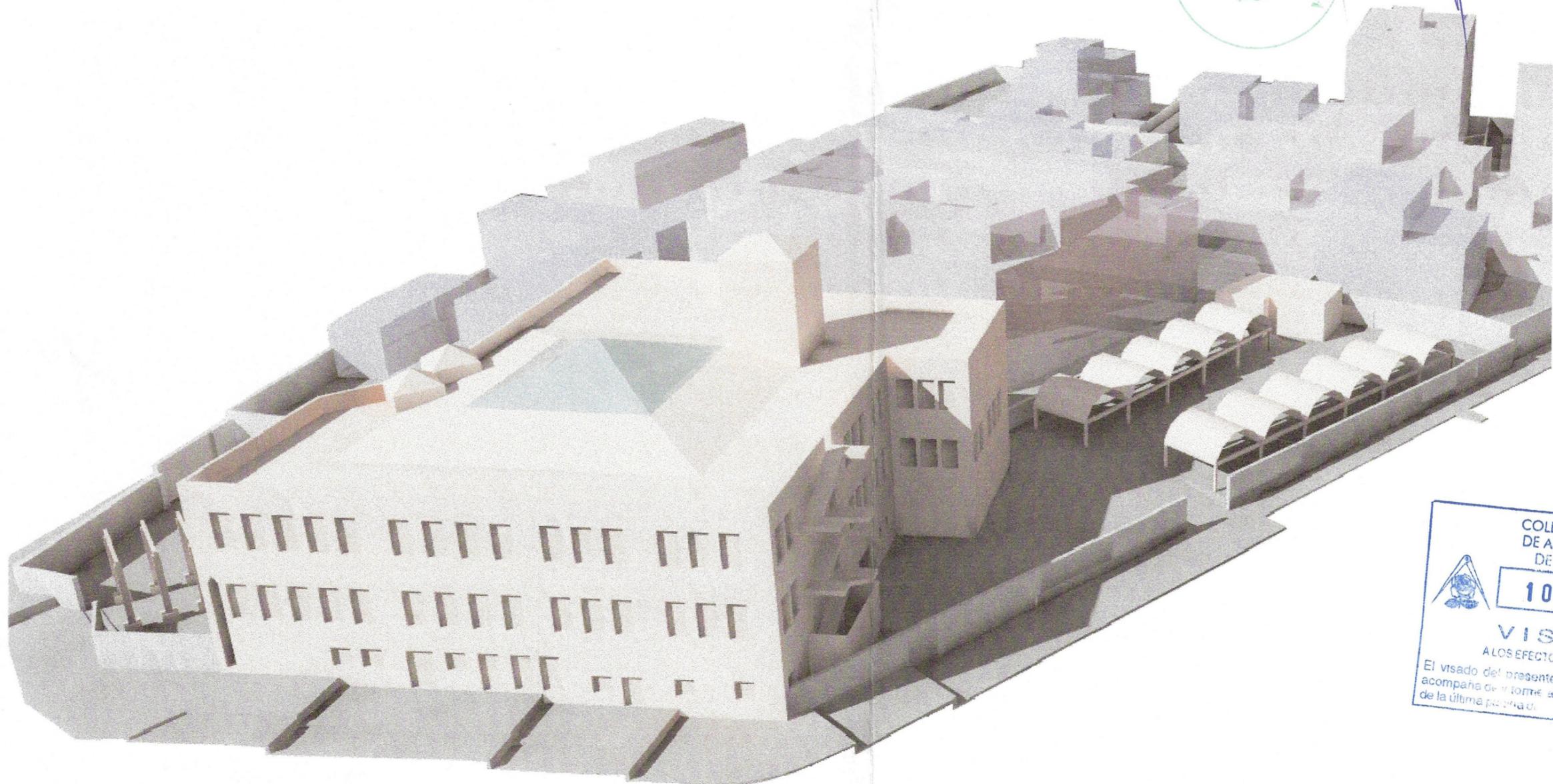
e ESTUDIO DE DETALLE
1:300

2.1
PARCELA 77310-02.
ESTADO ACTUAL.

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

29 ABR. 2005

Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL



proyecto:

ESTUDIO DE DETALLE
DE APERTURA DE VIAL EN
MANZANA CATASTRAL 77310
Y ORDENACION
DE VOLUMENES EN LA PARCELA 02

Camino Bajo de Hueter nº 24.
GRANADA

archivo:

34/2003

promueve:

C.S.I.C.

plano de:

PARCELA 77310-02.
VISTA 3D. ESTADO ACTUAL.

diego garzón osuna
arquitecto nº 4309
colegio de arquitectos de granada



septiembre 2004



ORIENTACION



e ESTUDIO DE DETALLE
1:300

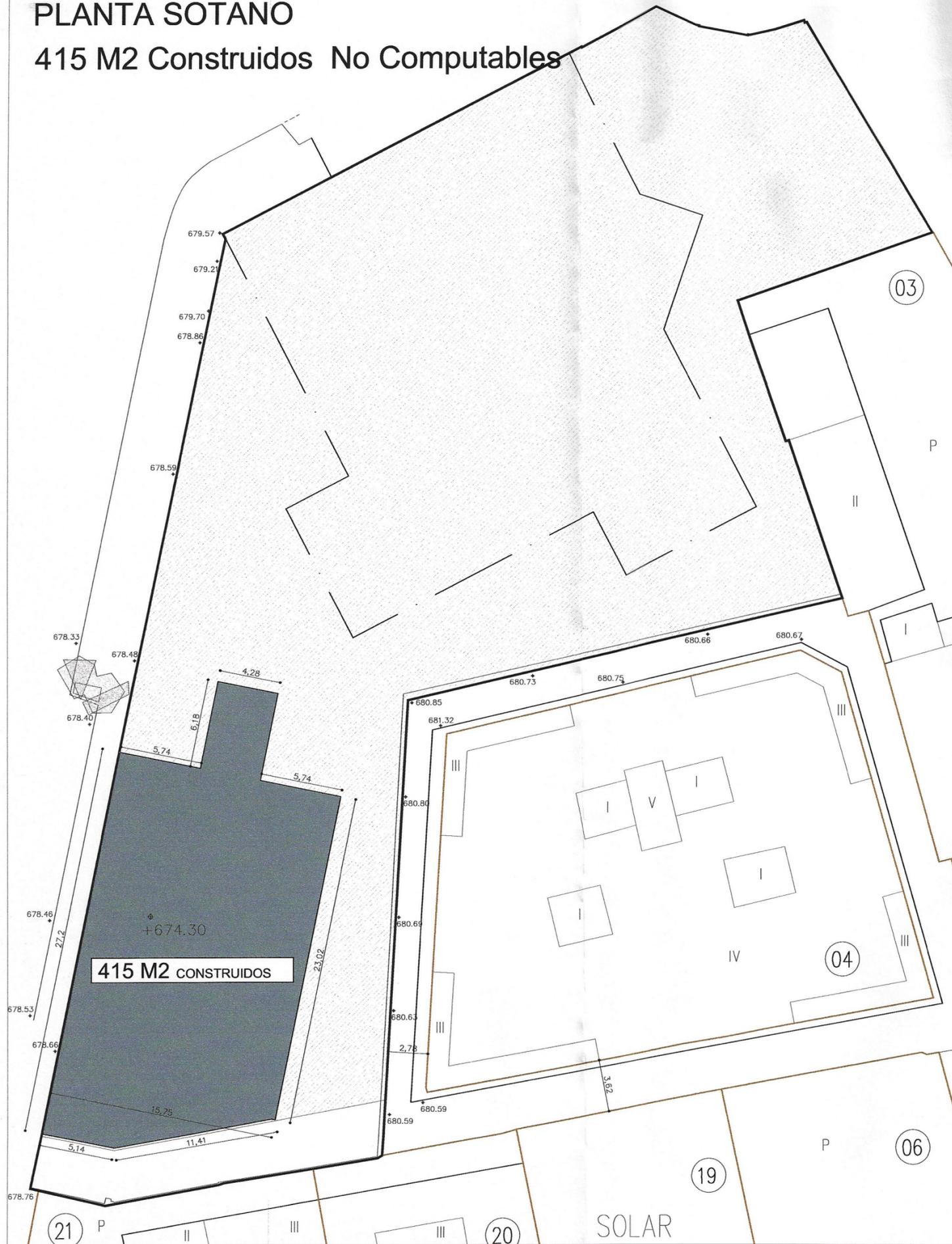
2.2

PARCELA 77310-02.
VISTA 3D. ESTADO ACTUAL.

substituto:

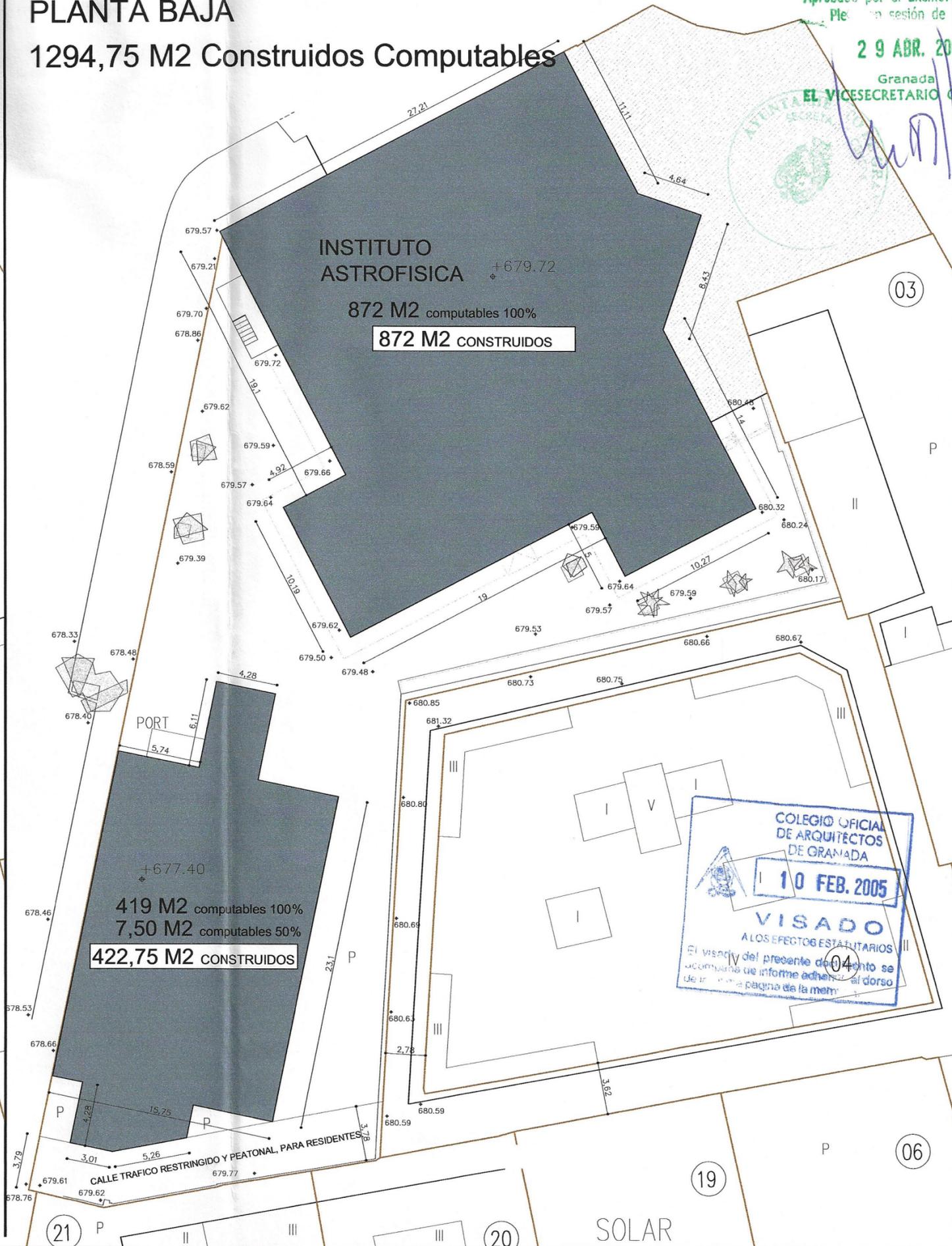
PLANTA SOTANO

415 M2 Construidos No Computables



PLANTA BAJA

1294,75 M2 Construidos Computables



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Plano de sesión de fecha

29 ABR. 2005

Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL



proyecto:

ESTUDIO DE DETALLE
DE APERTURA DE VIAL EN
MANZANA CATASTRAL 77310
Y ORDENACION
DE VOLUMENES EN LA PARCELA 02

Camino Bajo de Huetor nº 24.
GRANADA

archivo:

34/2003

promueve:

C.S.I.C.

plano de:

PARCELA 77310-02.
ESTADO PROPUESTO.

diego garzón osuna
arquitecto nº 4309
colegio de arquitectos de granada



octubre 2004



plaza de san cristóbal, 2º 18001 granada
t 952 222 454



ESTUDIO DE DETALLE
1:300

3.0

PARCELA 77310-02.
ESTADO PROPUESTO.

sustituye a:

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

29 ABR. 2005

Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL



proyecto:

ESTUDIO DE DETALLE
DE APERTURA DE VIAL EN
MANZANA CATASTRAL 77310
Y ORDENACION
DE VOLUMENES EN LA PARCELA 02
Camino Bajo de Huetor nº 24,
GRANADA

archivo:

34/2003

promueve:

C.S.I.C.

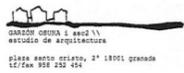
plano de:

PARCELA 77310-02.
ESTADO PROPUESTO.
DEFINICION NUEVO VOLUMEN Y RASANTES.

diego garzón osuna
arquitecto nº 4309
colegio de arquitectos de granada



octubre 2004



OSUNA GARZÓN DIEGO
ESTUDIO DE ARQUITECTURA
C/Granada 100, 1º 18001 Granada
Tel/Fax 958 252 454

ORIENTACION



ESTUDIO DE DETALLE

1:150

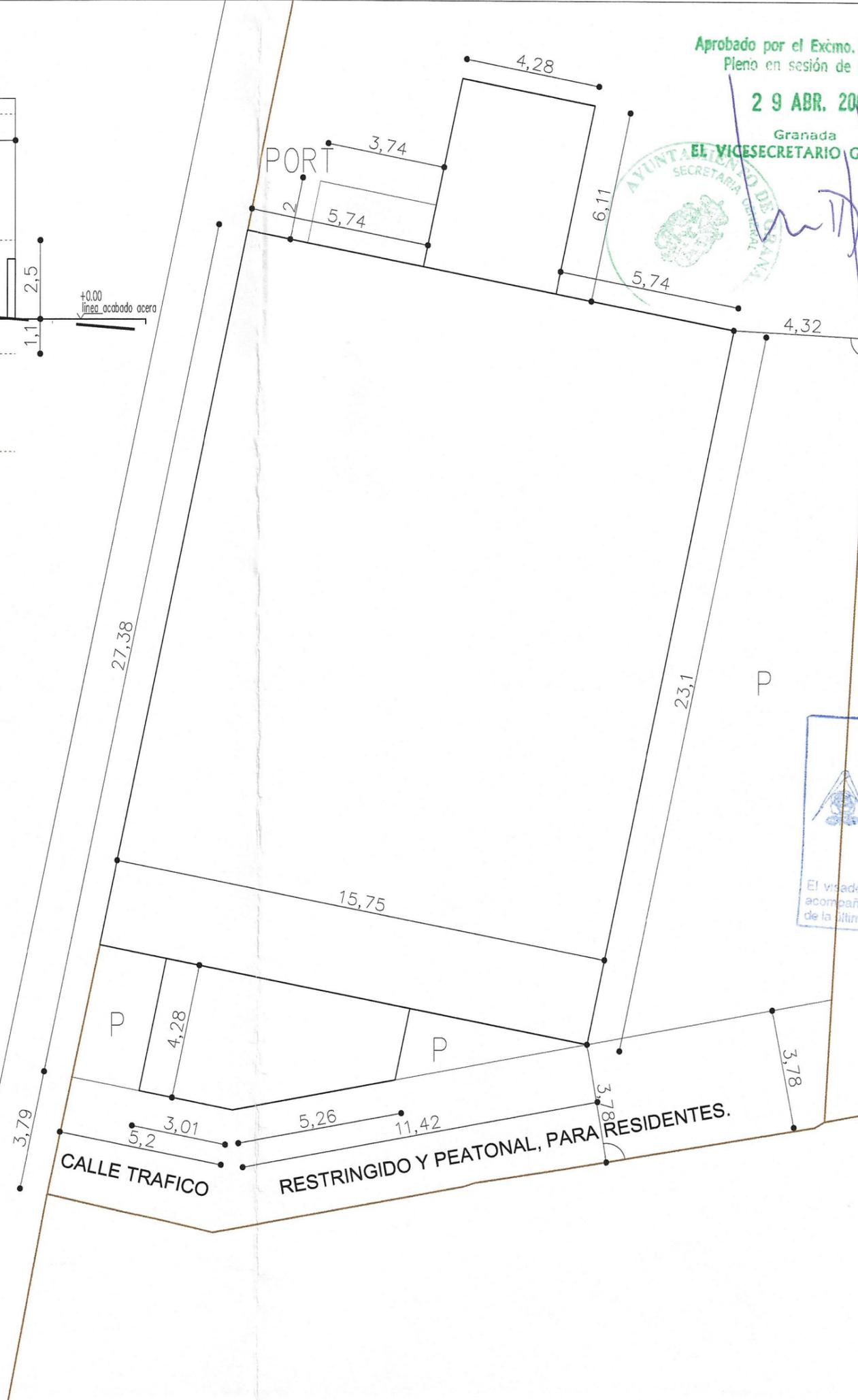
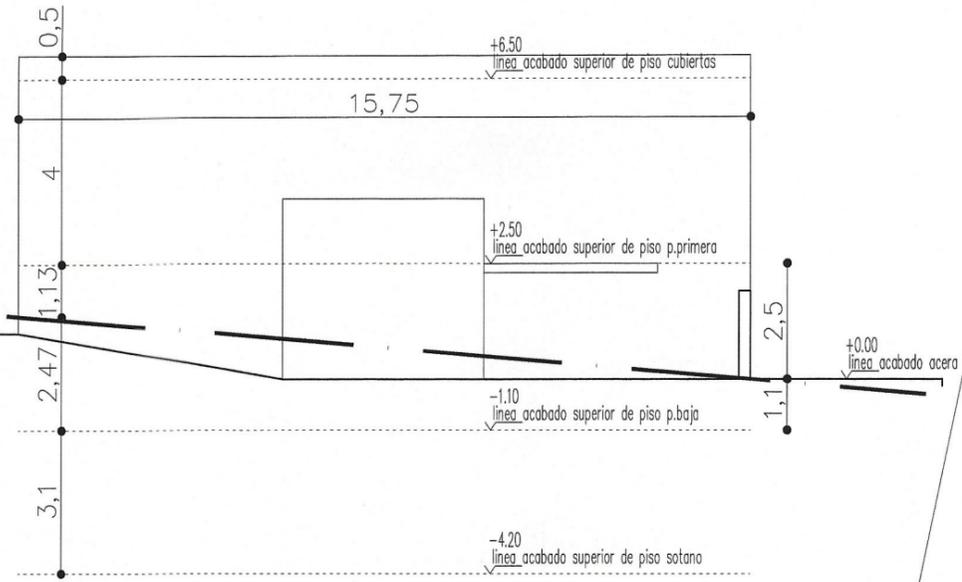
3.4

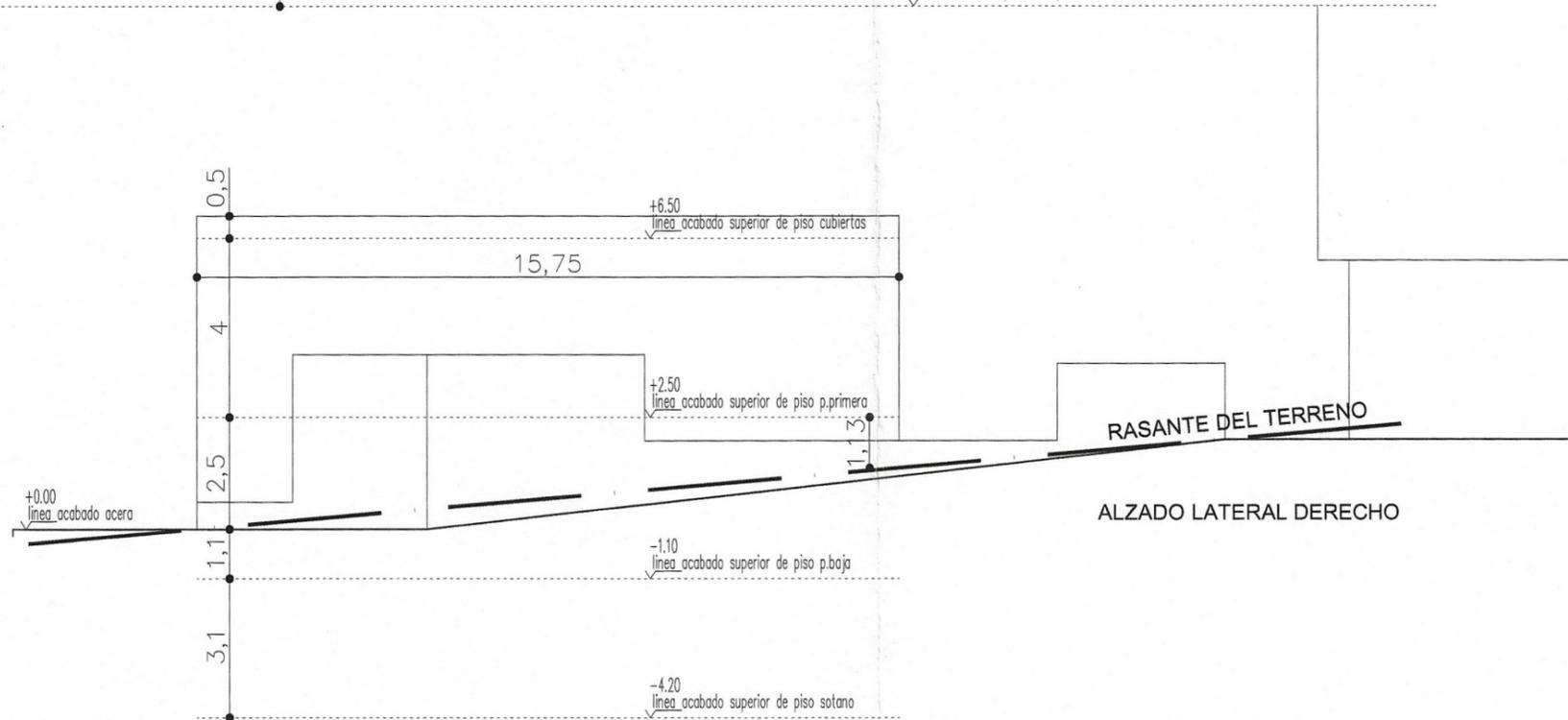
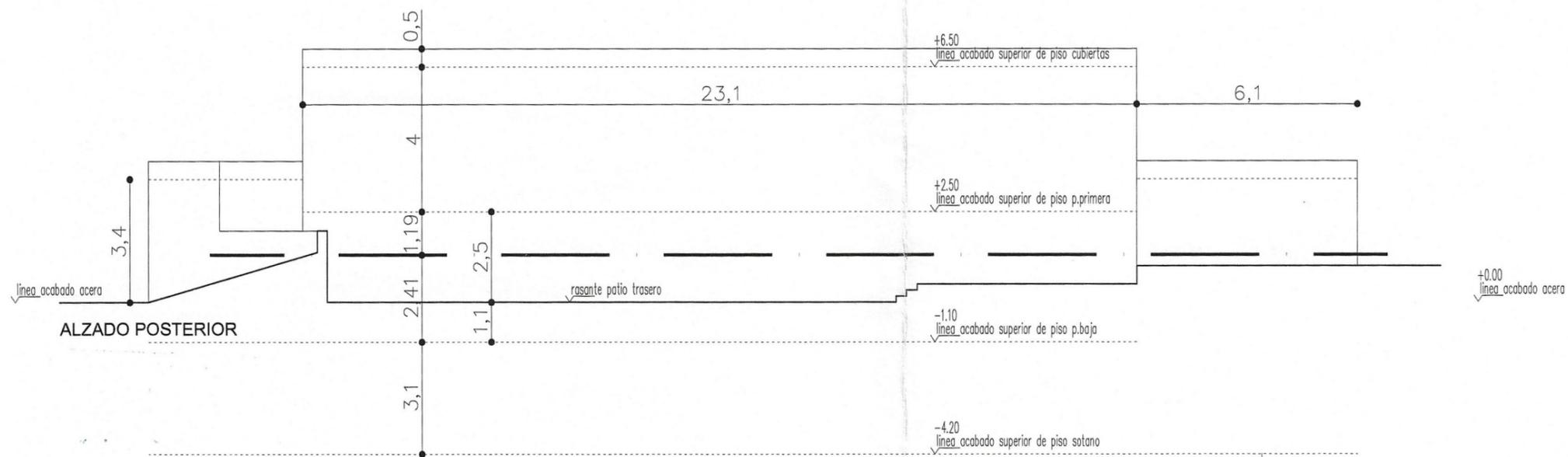
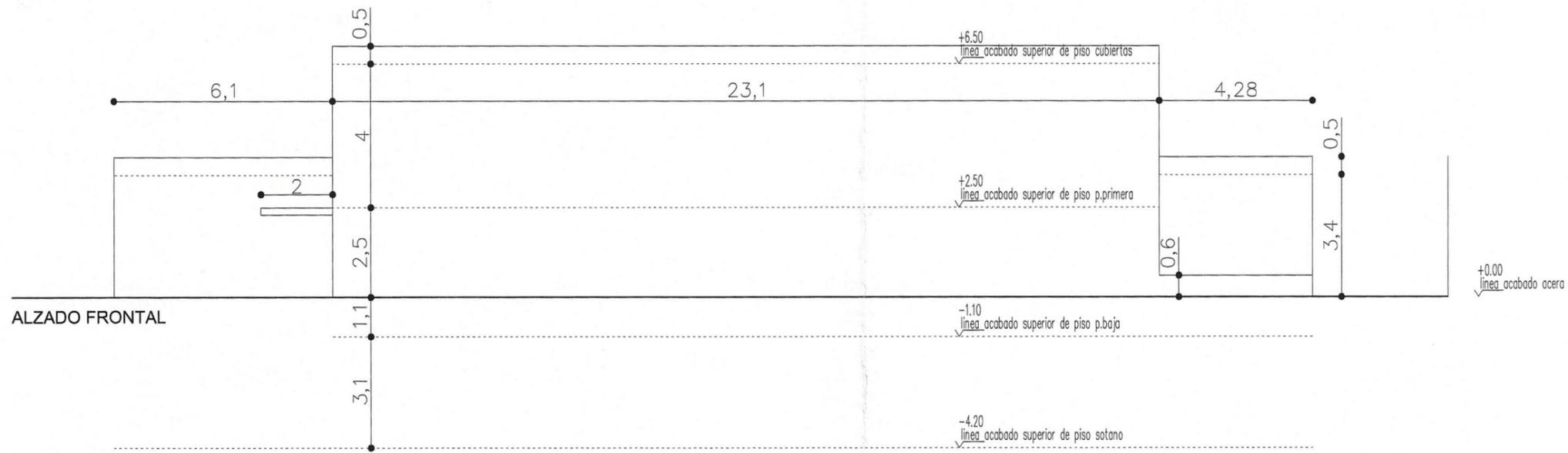
PARCELA 77310-02.
ESTADO PROPUESTO.
DEFINICION NUEVO VOLUMEN Y RASANTES.

sustituye a:

RASANTE DEL TERRENO

ALZADO LATERAL IZQUIERDO





proyecto:

ESTUDIO DE DETALLE
DE APERTURA DE VIAL EN
MANZANA CATASTRAL 77310
Y ORDENACION
DE VOLUMENES EN LA PARCELA 02

Camino Bajo de Huetor nº 24.
GRANADA

archivo:

34/2003

promueve:

C.S.I.C.

plano de:

PARCELA 77310-02.
ESTADO PROPUESTO.
DEFINICION NUEVO VOLUMEN Y RASANTES.

diego garzón osuna
arquitecto nº 4309
colegio de arquitectos de granada



octubre 2004



OSUNA GARZÓN OSUNA S. ASOCIADOS
ARQUITECTOS DE GRANADA
C/Granada 988 18011 Granada
Tf: 958 282 424

ORIENTACION



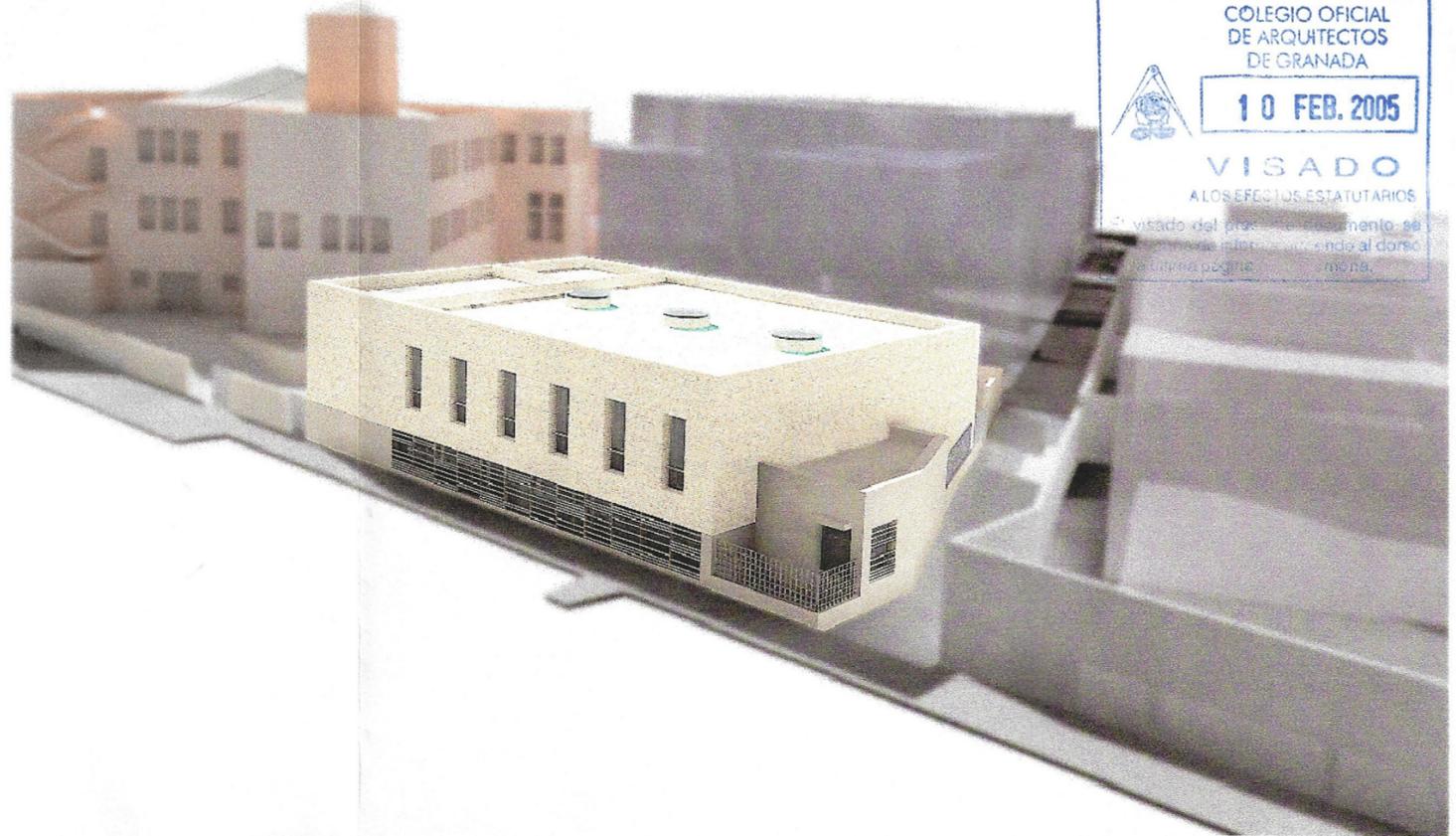
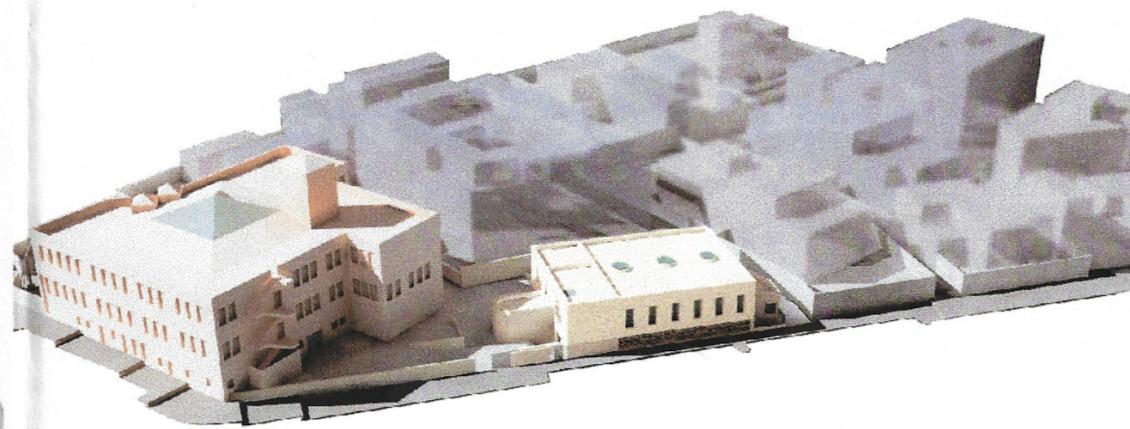
ESTUDIO DE DETALLE

1 : 150

3.5

PARCELA 77310-02.
ESTADO PROPUESTO.
DEFINICION NUEVO VOLUMEN Y RASANTES.

sustituye a:



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
29 ABR. 2005
Granada
EL VICESECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
10 FEB. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTADUTARIOS

proyecto:
ESTUDIO DE DETALLE
DE APERTURA DE VIAL EN
MANZANA CATASTRAL 77310
Y ORDENACION
DE VOLUMENES EN LA PARCELA 02
Camino Bajo de Huetor nº 24.
GRANADA

archivo: 34/2003

promueve:
C.S.I.C.

plano de:
PARCELA 77310-02.
VISTAS 3D. ESTADO PROPUESTO.

diego garzón osuna
arquitecto nº 4309
colegio de arquitectos de granada
octubre 2004

diego garzón osuna, s. socio i.i.
estudio de arquitectura
plaza sanjo. cristó. 2º 18001 granada
tlf: 958 432 454

ORIENTACION

e ESTUDIO DE DETALLE
1:
3.6
PARCELA 77310-02.
VISTAS 3D. ESTADO PROPUESTO.