

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

07 JUL. 2006

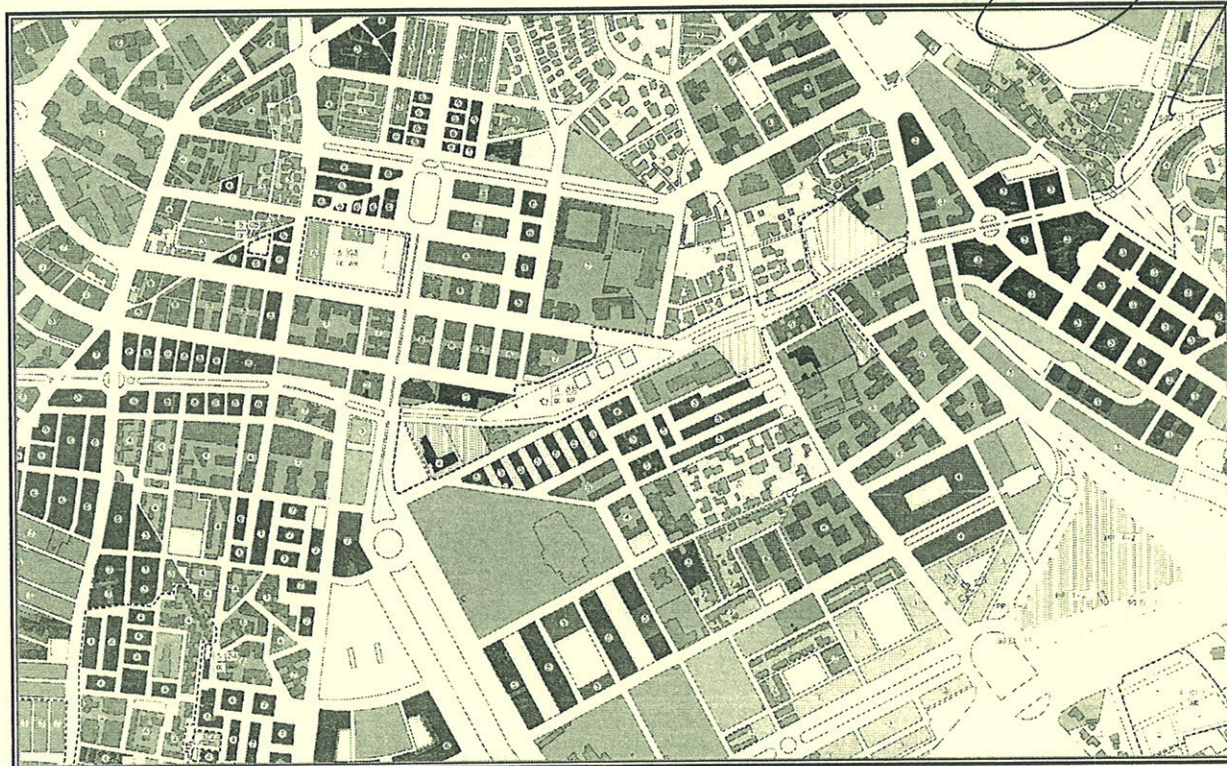
Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

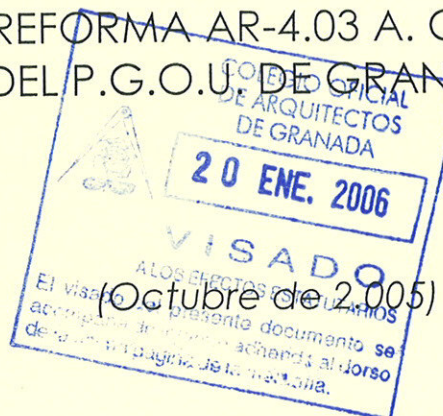


Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha

29 SET. 2006

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

ESTUDIO DE DETALLE
DE LAS PARCELAS C2, C3 Y C4
DEL ÁREA DE REFORMA AR-4.03 A. CIRCUNVALACIÓN
DEL P.G.O.U. DE GRANADA



RECAMPAL.Nº	84
REG.AUT.Nº	

El Arquitecto autor del Estudio de Detalle: D. Juan Miguel Peñarrubia Rodríguez

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS C2, C3 Y C4

DEL ÁREA DE REFORMA AR-4.03 A. CIRCUNVALACIÓN DEL P.G.O.U. DE GRANADA

Situación: Área de Reforma AR-4.03 A. Circunvalación, sita entre Carretera de Huétor Vega y la Carretera de la Zubia (Barrio del Zaidín; en Granada.

Promotor: Inmobiliaria La Vega, S.L.; cuyo C.I.F. es B-18.204.925, y con sede social en calle Pavaneras, nº-5, Bajo; en Granada.

Arquitecto: D. Juan Miguel Peñarrubia Rodríguez

CONTENIDO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

- 1.01.- Objeto.
- 1.02.- Promotor.
- 1.03.- Situación.
- 1.04.- Documentación.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

- 2.01.- Caracteres del Territorio.
- 2.02.- Datos de las Parcelas contenidos en el Plan Especial de Reforma Interior AR-4.03.-
- 2.03.- Solicitud Previa al Presente Estudio de Detalle.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.01.- Determinaciones del Presente Estudio de Detalle.
- 3.02.- Parcela C2: Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada.
- 3.03.- Parcela C3: Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto.
- 3.04.- Parcela C4: Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales.
- 3.05.- Transferencias de Aprovechamientos entre las Parcelas C2, C3 y C4.
- 3.06.- Calle de Nueva Apertura (Perpendicular a la Calle Maestro Faus).

4.- MEMORIA DE GESTIÓN.

- 4.01.- Justificación.

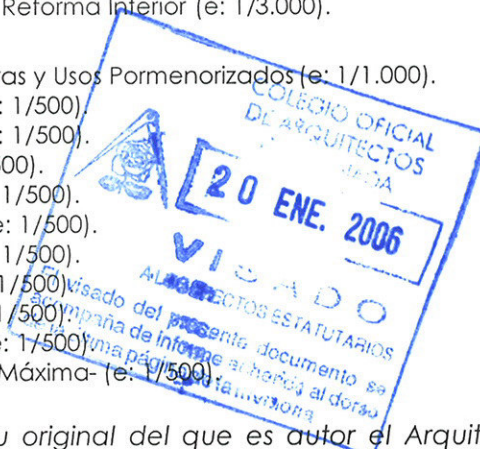
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN:

- Plano 01: Plano de Situación P.G.O.U. (e: 1/5.000).
- Plano 02: Plano de Situación Plan Especial de Reforma Interior (e: 1/3.000).

2.- PLANOS DE PROPUESTA:

- Plano 03: Plano de Solares, Alineaciones, Alturas y Usos Pormenorizados (e: 1/1.000).
- Plano 04: Plano de Imagen Final -Sótano 2- (e: 1/500).
- Plano 05: Plano de Imagen Final -Sótano 1- (e: 1/500).
- Plano 06: Plano de Imagen Final -Baja- (e: 1/500).
- Plano 07: Plano de Imagen Final -Primera- (e: 1/500).
- Plano 08: Plano de Imagen Final -Segunda- (e: 1/500).
- Plano 09: Plano de Imagen Final -Tercera- (e: 1/500).
- Plano 10: Plano de Imagen Final -Cuarta- (e: 1/500).
- Plano 11: Plano de Imagen Final -Quinta- (e: 1/500).
- Plano 12: Plano de Imagen Final -Cubierta- (e: 1/500).
- Plano 13: Plano de Imagen Final -Envolvente Máxima- (e: 1/500).



"El presente Documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto Juan Miguel Peñarrubia Rodríguez. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa del autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo".

Granada, Octubre de 2.005

El Arquitecto:

Fdo.: D. Juan Miguel Peñarrubia Rodríguez

Estudio de Detalle de las Parcelas C2, C3 y C4 del Área de Reforma AR-4.03 A.
Circunvalación del P.G.O.U. de Granada.
(Octubre 2.005)



MEMORIA

El Arquitecto autor del Estudio de Detalle: D. Juan Miguel Peñarrubia Rodríguez

1.- ANTECEDENTES.-

1.01.- OBJETO.-

El objeto del presente Estudio de Detalle son las parcelas denominadas C2, C3 y C4 de las incluidas en el Área de Reforma AR-4.03 A. Circunvalación del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

Se redacta el presente Estudio de Detalle para concretar las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior AR-4.03 A. Circunvalación (Texto Refundido Enero 2.004). Por tanto el presente Estudio de Detalle principalmente propondrá para las parcelas C2, C3 y C4:

- a) Concretar Alineaciones.
- b) Ajustar condiciones urbanísticas de ocupación de parcelas.
- c) Ordenación de Volúmenes.

Todo ello sin variar la edificabilidad ni el uso (esto es el aprovechamiento); todo esto en base al artículo 15 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

"[...]"

Artículo 15.- Estudios de Detalle.

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, Planes 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.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
 - a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
 - b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
 - c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
 - d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

"[...]"



1.02.- PROMOTOR.-

El presente **Estudio de Detalle**, se desarrolla por iniciativa de la empresa **Inmobiliaria La Vega, S.L.**, cuyo C.I.F. es B-18.204.925, con sede social en calle Pavaneras, nº-5, Bajo, en Granada, y representada por **D. Juan Manuel Mochón Alonso**. Lo hace como propietario de las parcelas objeto de este estudio de Detalle.

1.03.- SITUACIÓN.-

El Área de Reforma AR-4.03 A. Circunvalación, en la que están incluidas las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, está situada entre la Carretera de Huétor Vega y la Carretera de la Zubia, en el Barrio del Zaidín, en Granada.

En cuanto a las parcelas en sí, su situación es la siguiente:

Parcela C2: situada al Este del ámbito del Área de Reforma AR-4.03. Linda al norte con calle Pianista Pepita Bustamante, al sur con calle de Nueva Apertura (paralela a c/ Pianista Bustamante y perpendicular a c/ Maestro Faus), al este con calle Maestro Faus, y al oeste con calle existente (perpendicular a c/ Pianista Pepita Bustamante).

Parcela C3: situada el Este del ámbito del Área de Reforma AR-4.03. Linda al Norte con calle de Nueva Apertura (paralela a c/ Pianista Bustamante y perpendicular a c/ Maestro Faus), al sur con edificación Plurifamiliar en Parcela Catastral 79291-03, al este con calle Maestro Faus, y al oeste con parcelas 79291-09 (residencia de las religiosas Esclavas de la Inmaculada Niña) y 79291-08 (Colegio de la Inmaculada Niña).

Parcela C4: situada al noroeste del ámbito del Área de Reforma AR-4.03. Linda al norte con ensanche del Callejón de Las Monjas, al sur con ensanche de la calle Pianista Pepita Bustamante, al este con calle de Nueva Apertura (enlace c/ Pianista Pepita Bustamante con Callejón de Las Monjas) y al oeste con Parcelas Catastrales 79327-04, 79327-07 y 79327-08.

Se adjunta en los Planos de Información del presente Estudio de Detalle, plano de situación y emplazamiento de las parcelas objeto del mismo.

1.04.- DOCUMENTACIÓN.-

El presente **Estudio de Detalle**, se desarrolla mediante la siguiente documentación:

MEMORIA:

- 1.- ANTECEDENTES.
- 2.- MEMORIA INFORMATIVA.
- 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- 4.- MEMORIA DE GESTIÓN.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

- 1.- PLANOS DE INFORMACIÓN.
- 2.- PLANOS DE PROPUESTA.



2.- MEMORIA INFORMATIVA -

2.01.- CARACTERES DEL TERRITORIO.-

Como se ha citado en apartados anteriores, las parcelas objeto de este estudio de Detalla están incluidas en el Ámbito de Actuación del Área de Reforma AR-4.03 A. Circunvalación, la cual presenta una topografía de la que se puede destacar el desnivel existente en su sentido longitudinal, de unos 24 m. aproximadamente.

En cuanto a las parcelas en sí, podemos destacar lo siguiente:

- Parcela C2: entre las calles Maestro Faus y la calle existente (perpendicular a Pianista Pepita Bustamante), existe un desnivel de aproximadamente 2,30 m., pendiente que salva la calle Pianista Pepita Bustamante en la otra fachada de esta parcela.

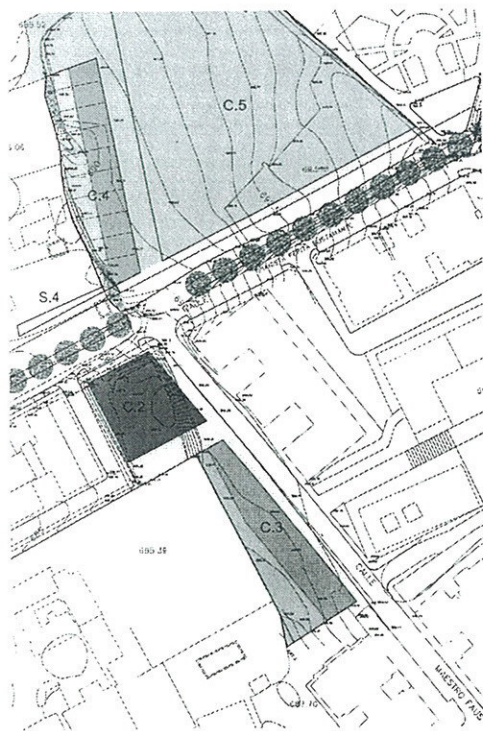
- Parcela C3: esta parcela presenta una topografía regular, adaptándose a la de la calle Maestro Faus (fachada principal de esta parcela).

- Parcela C4: esta parcela presenta una topografía regular en su fachada a la calle de Nueva Apertura (comunicación Callejón de las Monjas con calle Pianista Pepita Bustamante), mientras que en su fachada a la calle Pianista Pepita Bustamante presenta un desnivel de aproximadamente 1,20 m. (pendiente de dicha calle).

Actualmente las obras de urbanización del ámbito de actuación del Área de Reforma AR-4.03 A. Circunvalación están en fase de ejecución en base al Proyecto de Urbanización tramitado al efecto.

2.02.- DATOS DE LAS PARCELAS CONTENIDOS EN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR AR-4.03.-

En el citado Plan Especial de Reforma Interior AR-4.03, las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, quedaban definidas del siguiente modo:



En este esquema observamos la ubicación de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, tal y como quedaban recogidas en el plano de Calificaciones Urbanísticas del Plan Especial.

En cuanto a Calificación tenemos:

- C2: Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada
- C3: Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto
- C4: Residencial Unifamiliar Asociaciones Lineales

Del contenido de dicho Plan Especial, en cuanto a determinaciones urbanísticas para las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, analizando dicho Plan Especial, observamos que en su memoria se transcriben las condiciones urbanísticas generales recogidas en el P.G.O.U. de Granada, para las calificaciones que encontramos en el AR-4.03 (en lo referente a este estudio de detalle Res. Plurifamiliar Manzana Cerrada, Bloque Abierto y Res. Unifamiliar en Asociaciones Lineales). Estudiando la documentación gráfica del Plan Especial, observamos contradicciones entre lo grafiado y el contenido de la memoria. Por ello, entendiendo que el contenido de la documentación gráfica prevalece en este caso sobre la memoria (morfología de las parcelas irregular, dimensiones, etc.), puesto que de no ser así sería inviable el desarrollo del Plan Especial.

Por tanto, las condiciones urbanísticas básicas derivadas del Plan Especial, en lo que respecta a las parcelas residenciales objeto de este Estudio de Detalle, son las siguientes:

Parcela / Calificación	Sup. Suelo (m ² s)	Edif. (m ² t/m ² s)	Sup. Techo (m ² t)	Ocup. (%)	Plts
C2 Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada	789,00	4,40	3.472,00	100/80	6
C3 Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto	1.280,00	3,00	3.840,00	60	6
C4 Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales	1.358,00	1,80	2.444,00	60	3

Cabría hacer mención de ciertos aspectos que emanan de la documentación gráfica del Plan Especial con respecto a las parcelas residenciales:

- Parcela C3: el frente de fachada de esta parcela a vía pública (calle Maestro Faus) presenta una longitud de aproximadamente 70,30 m. Se fija igualmente una alineación trasera al interior de la parcela, que origina un ancho o fondo de la edificación de aproximadamente unos 12,00 m.

- Parcela C4: el frente de fachada de esta parcela a vía pública (calle de Nueva Apertura perpendicular a c/ Pianista Pepita Bustamante) presenta una longitud de aproximadamente 74,50 m. Se fija igualmente una alineación trasera al interior de la parcela, que origina un ancho o fondo de la edificación de aproximadamente unos 10,50 m.

2.03.- SOLICITUD PREVIA AL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.-

Con anterioridad al presente (en Marzo de 2.004), y previo a la redacción del Proyecto de Reparcelación que a día de hoy está en tramitación, se solicitó por parte de Inmobiliaria la Vega, S.L. al Excelentísimo Ayuntamiento de Granada, que en el documento de aprobación definitiva del Plan Especial, se aclarasen ciertos aspectos referentes a las parcelas C2, C3 y C4. Para una mejor comprensión del contenido y objeto de este Estudio de Detalle, transcribimos a continuación el contenido de dicha solicitud:



"[...]"

PROPUESTA CONDICIONES PARA PROYECTO DE REPARCELACIÓN

La empresa Inmobiliaria de la Vega, S.L., con sede social en calle Pavaneras, nº-5, Bajo, en Granada; representada por D. Manuel Mochón Morcillo:

EXPONE:

Como propietarios de las parcelas de referencia catastral 79327-01, 79327-02, 79291-01 y 79291-02, incluidas en el Área de Reforma Interior AR-4.03 A. Circunvalación, del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, que ha sido objeto de Plan Especial de Reforma Interior, pendiente de aprobación definitiva, y considerando que dada la ubicación, derechos de Aprovechamiento Susceptible de Apropiación, etc., el Proyecto de Reparcelación que desarrolle el citado Plan Especial, deberá asignarnos las parcelas C2, C3 y C4; y estando por tanto realizando los estudios previos necesarios para analizar la capacidad real de dichas parcelas C2, C3 y C4 para materializar la edificabilidad a que tienen derecho.

SOLICITA:

Solicitamos que en el documento de aprobación definitiva del referido Plan Especial queden aclarados los siguientes extremos:

1.- La ordenación de las citadas parcelas será la que queda reflejada en el Plano de Calificación del citado Plan Especial en especial en lo referente a:

a) No limitación de 40 m. máximo de fachada continua en la parcela C4 de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales.

"Art. 4.3.7: Dimensiones Máximas de Fachadas y Parcelaciones Continuas.

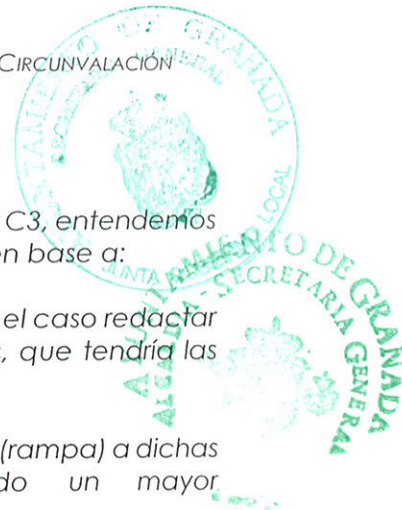
Para la presente calificación de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, no se admiten frentes continuos de fachadas y/o parcelaciones de longitud superior a cuarenta (40) metros."

b) La ocupación de la parcela C3 que refleja el citado plano de Calificación del Plan Especial, deberá entenderse en cualquier caso en base al artículo 4.5.7 del Plan Especial, ya que de no ser así, el citado solar quedaría inedificable, por lo que sería de aplicación lo recogido en dicho artículo.

"Art. 4.5.7: Situaciones Excepcionales de Parcelas y Edificaciones Existentes con Calificación Plurifamiliar en Bloques Abiertos.

1.- Excepcionalmente, y para el caso de una sola edificación sobre parcela ya existente, tanto de nueva planta como por sustitución, donde quede suficientemente justificado que el cumplimiento de las condiciones de ocupación y separación mínima entre edificaciones establecidas en los artículos anteriores conllevan a la situación de inedificabilidad de dicha parcela, podrá aumentarse el porcentaje de ocupación por planta establecido como máximo para la presente calificación, y reducir la separación de dicha edificación a linderos hasta la tercera parte de la altura de la edificación proyectada, con un mínimo de tres (3) metros. Se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes.

2.- En ningún caso podrá superarse la edificabilidad máxima establecida en la presente calificación."



2.- Unión de las parcelas C2 y C3.

Dada la ubicación y la morfología de las parcelas C2 y C3, entendemos que sería conveniente permitir la unión de dichas parcelas, en base a:

1.- Propietario único de ambas parcelas, que podrá llegado el caso redactar un único proyecto de edificación para las dos parcelas, que tendría las siguientes finalidades:

- a) Posibilitar la disposición de una única zona de acceso (rampa) a dichas plantas de garaje bajo rasante, obteniendo un mayor aprovechamiento de éstas.
- b) Compartir espacios libres sobre rasante por ambas edificaciones (en parcela C2 y C3).

Para materializar dicha solución, sería necesario pasar de dominio público a privado la calle peatonal prevista en el Plan Especial (superficie aproximada de 248 m² de suelo), dejando dicha superficie de suelo sin aprovechamiento, pero permitiendo la edificación bajo rasante.

[...].

Dado que dicha solicitud no fue recogida en la aprobación definitiva del Plan Especial, procedemos a la redacción de este Estudio de Detalle para aclarar dichos aspectos y concretar la realidad de las parcelas.



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

3.01.- DETERMINACIONES DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.-

Para recoger las determinaciones del presente Estudio de Detalle, se procederá para cada una de las parcelas objeto del mismo, a su análisis individualizado; concretando para cada una de ellas las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior AR-4.03 A. Circunvalación (Texto Refundido Enero 2.004).

Para los parámetros no citados en el presente Estudio de Detalle, se estará a lo dispuesto en el citado Plan Especial de Reforma Interior así como en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

Del mismo modo, ya que se pretende el reajuste de la rasante de vial de nueva apertura, se analiza en apartado específico.

3.02.- PARCELA C2: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA.-

Las concreciones a realizar para las determinaciones de esta parcela son:

- a) *Concreción de Alineaciones:* serán las recogidas en el Plan Especial de Reforma Interior, basándonos en los anchos de calle a respetar y las alineaciones de edificaciones existentes adyacentes. Con dichas alineaciones y tras replantear in situ la parcela, la misma queda con las dimensiones recogidas en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle (Planos de Propuesta). La superficie de solar que obtenemos en base al replanteo in situ efectuado es de 844,40 m²s. Este aumento de solar no conllevará aumento de la edificabilidad de derecho que el Plan Especial y el Proyecto de Reparcelación asignan a esta parcela (3.472,00 m²t).
- b) *Criterios cómputo edificabilidad:* dado el desnivel existente entre las dos fachadas del solar (por un lado a calle Maestro Faus, y por otro con la calle existente perpendicular a c/ Pianista Pepita Bustamante), de aproximadamente 2,30 m., entendemos que la planta sótano destinada a garajes (sótano por c/ Maestro Faus, y planta baja por calle existente), debería computarse a efectos urbanísticos (edificabilidad) hasta un fondo máximo de 7,50 m. por la alineación de la calle existente perpendicular a c/ Pianista Pepita Bustamante, entendiendo que con fondos mayores a 7,50 m. obtendríamos espacios inhabitables (totalmente bajo rasante). Este criterio se aplica en base a que la relación entre la fachada (30,05 m.) y el fondo medio (28,10 m.) es mayor que 1,00 y posibilita el aprovechamiento (por habitabilidad) de parte de esta planta semisótano.
- c) *Ordenación de Volúmenes:* dada la topografía indicada en el apartado anterior, para que en el vial existente perpendicular a c/ Pianista Pepita Bustamante, no se genere en esta alineación un cuerpo de edificación con siete plantas de altura, la planta sexta de esta edificación, en esta alineación presentará un retranqueo mínimo de 3,00 m. Este mismo criterio se aplicará en la fachada de la edificación a c/ Pianista Pepita Bustamante, donde la edificación, en su planta sexta se retranqueará 3,00 m.

Así pues, y a modo de resumen, con las concreciones realizadas en este Estudio de Detalle junto con las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior, las características de la Parcela C2 serían las recogidas en el siguiente cuadro:

PARCELA C2	
1. CONDICIONES DE PARCELA.	
Superficie Parcela:	844,40 m ² s
Alineaciones:	Ver Documentación Gráfica Estudio Detalle (Planos de Propuesta)
Dimensión Fachadas:	- A calle Maestro Faus 30,66 m. - A calle Pianista Pepita Bustamante 25,07 m. - A calle existente 30,05 m.
2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueos	Se fija en planta sexta (por calle Maestro Faus) un retranqueo mínimo de 3,00 m. en la alineación a calle existente (perpendicular a c/Pianista Pepita Bustamante y paralela a calle Maestro Faus) y en la alineación a calle Pianista Pepita Bustamante.
Alturas	- 6 Plantas (Baja + 5) - Equivale (Bj+5) = 21,10 m. La planta semisótano destinada a garajes (sótano por c/ Maestro Faus y baja por c/ existente) computará a efectos urbanísticos con un fondo máximo de 7,50 m. desde la alineación a c/ existente.
Ocupaciones Máximas	
Plantas Sótano	- Cien (100) por ciento de la parcela
Planta Baja:	- Ochenta (80) por ciento de la parcela
Otras Plantas:	- Ochenta (80) por ciento de la parcela
Edificabilidad Máxima	4,40 m ² t/m ² s
3. CONDICIONES DE USO	
Uso Global	Residencial
Uso Pormenorizado	Plurifamiliar
Tipología	Manzana Cerrada

3.03.- PARCELA C3: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE ABIERTO.-

Las concreciones a realizar para las determinaciones de esta parcela son:

- a) *Concreción de Alineaciones:* serán las recogidas en el Plan Especial de Reforma Interior, basándonos en los anchos de calle a respetar y las alineaciones de edificaciones existentes adyacentes. Alineación interior con un fondo de edificación de unos 12,00 m. Con dichas alineaciones y tras replantear in situ la parcela, la misma queda con las dimensiones recogidas en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle (Planos de Propuesta). La superficie de solar que obtenemos en base al replanteo in situ efectuado es de 1.297,57 m²s. Este aumento de solar no conllevará aumento de la edificabilidad de derecho que el Plan Especial y el Proyecto de Reparcelación asignan a esta parcela (3.840,00 m²t).

- b) *Ordenación de Volúmenes:* El Plan Especial preveía en esta parcela un retranqueo a lindero posterior de unos 4,00 m. Dada la forma de la parcela por un lado y en aras de no generar medianerías vistas por otro, para las plantas sobre rasante de la edificación, fijaremos un retranqueo a lindero posterior mayor o igual que 4,75 m. y un retranqueo a lindero lateral (izquierda de la parcela) mayor o igual que 4,50 m.
- c) *Ocupaciones de Parcela:* Para un mejor aprovechamiento de la parcela y poder materializar la edificabilidad que tiene asignada, en base al artículo 4.5.7. del Plan Especial AR-4.03 se fijan las siguientes ocupaciones, en plantas bajo rasante serán iguales o inferiores al 80% de la parcela (ocupación de la edificación con sus accesos). En plantas sobre rasante serán iguales o inferiores al 55% de la parcela.
- d) *Limite Fachada:* El Plan Especial, en su memoria (apartado 4.4.10.) fijaba un máximo de 60 m. en frente continuo de fachada; si bien en su documentación gráfica se indicaba como zona edificable el frente completo de la parcela a calle Maestro Faus, con una longitud aproximada de unos 70,30 m. Por ello el presente Estudio de Detalle, tras el ajuste de alineaciones a la realidad el entorno, entiende que la dimensión máxima de frente de manzana debería ser de 70,30 m.

Así pues, y a modo de resumen, con las concreciones realizadas en este Estudio de Detalle junto con las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior, las características de la Parcela C3 serían las recogidas en el siguiente cuadro:

PARCELA C3	
1. CONDICIONES DE PARCELA.	
Superficie Parcela:	1.297,57 m ² s
Alineaciones:	Ver Documentación Gráfica Estudio Detalle (Planos de Propuesta)
Dimensión Fachadas:	- A calle Maestro Faus 70,30 m. - A calle Nueva Apertura 10,85 m.
2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueos	- Lindero Posterior Mayor o igual que 4,75 m. - Lindero Lateral Izquierdo . Mayor o igual que 4,50 m.
Alturas	- 6 Plantas (Baja + 5) - Equivale (Bj+5) = 21,10 m.
Ocupaciones Máximas	
Plantas Sótano	- Ochenta (80) por ciento de la parcela
Planta Baja:	- Cincuenta y cinco (55) por ciento de la parcela
Otras Plantas:	- Cincuenta y cinco (55) por ciento de la parcela
Edificabilidad Máxima	3,00 m ² t/m ² s
3. CONDICIONES DE USO	
Uso Global	Residencial
Uso Pormenorizado	Plurifamiliar
Tipología	Bloque Abierto



3.04.- PARCELA C4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.-

Las concreciones a realizar para las determinaciones de esta parcela son:

- a) *Concreción de Alineaciones:* serán las recogidas en el Plan Especial de Reforma Interior, basándonos en los anchos de calle a respetar y las alineaciones de edificaciones existentes adyacentes. Alineación interior con un fondo de edificación de unos 10,50 m. Sobre esta alineación se permitirán vuelos no computables a efectos de ocupación (al igual que en alineaciones a vía pública), con la única limitación de una separación mínima a lindero trasero de 3,00 m. Con dichas alineaciones y tras replantear in situ la parcela, la misma queda con las dimensiones recogidas en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle (Planos de Propuesta). La superficie de solar que obtenemos en base al replanteo in situ efectuado es de 1.358,10 m²s. En cualquier caso no se produce aumento de la edificabilidad de derecho que el Plan Especial y el Proyecto de Reparcelación asignan a esta parcela (2.444,00 m²t).
- b) *Criterios cómputo edificabilidad:* dado el desnivel existente entre las dos fachadas del solar (por un lado a calle Pianista Pepita Bustamante, y por otro con la Callejón de las Monjas), de aproximadamente 1,20 m., y dado que la relación entre la fachada (14,00 m. a c/ Pianista Pepita Bustamante) y el fondo medio (74,50 m. a conexión con Callejón de las Monjas) es menor que 1,00, entendemos que la planta sótano destinada a garajes (sótano por Callejón de las Monjas y planta baja por calle Pianista Pepita Bustamante), no computará a efectos urbanísticos, entendiendo que cualquier fondo que se adoptara en esta planta obtendríamos espacios inhabitables (totalmente bajo rasante).
- c) *Ocupaciones de Parcela:* Citar únicamente, que se fija a nivel de ocupaciones que la parte de sótano de uso privativo (en caso de garajes con acceso común) deberá ocupar como máximo la proyección de la planta superior (60%), quedando el resto de ocupación bajo rasante (hasta el 100%) para viales de acceso a las zonas privativas.
- d) *Limite Fachada Continua:* El Plan Especial, en su memoria (apartado 4.3.7.) fijaba un máximo de 40 m. en frente continuo de fachada; si bien en su documentación gráfica se indicaba como zona edificable el frente completo de la parcela a calle de nueva apertura, con una longitud aproximada de unos 74,50 m. Por ello el presente Estudio de Detalle entiende que la dimensión máxima de frente continuo debería ser de 74,50 m.

Así pues, y a modo de resumen, con las concreciones realizadas en este Estudio de Detalle junto con las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior, las características de la Parcela C4 serían las recogidas en el siguiente cuadro:

PARCELA C4	
1. CONDICIONES DE PARCELA.	
Superficie Parcela:	- 1.358,10 m ² s
Alineaciones:	Ver Documentación Gráfica Estudio Detalle (Planos de Propuesta)
Dimensión Fachadas:	- Frente Continuo a c/ Nueva Apertura ... 74,50 m.
2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
Retranqueos	- No se establece, edificación alineada en alineación a calle de Nueva Apertura (conexión Callejón de las Monjas con calle Pianista Pepita Bustamante. - En caso de vuelos sobre la alineación trasera, se fija un retranqueo mínimo de 3,00 m. al lindero trasero.
Alturas	- 3 Plantas (Baja + 2) - Equivale (Bj+2) = 11,20 m.
Ocupaciones Máximas	
Plantas Sótano	- Cien (100) por ciento de la parcela
Planta Baja:	- Sesenta (60) por ciento de la parcela
Otras Plantas:	- Sesenta (60) por ciento de la parcela
Edificabilidad Máxima	1,80 m ² t/m ² s
3. CONDICIONES DE USO	
Uso Global	Residencial
Uso Pormenorizado	Unifamiliar
Tipología	Asociaciones Lineales

3.05.- TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS ENTRE LAS PARCELAS C2, C3 Y C4.-

Como ha quedado indicado en el presente Estudio de Detalle, los cambios y/o ajustes de ordenación, alineaciones, etc., en ningún caso conllevarán aumento del aprovechamiento total de las parcelas. No obstante, por las características dimensionales de las parcelas, y para una mejor materialización del aprovechamiento, es preceptivo realizar una transferencia de aprovechamiento entre las parcelas C2, C3 y C4.

La situación de partida (según Plan Especial) sería:

Parcela / Calificación	Sup. Suelo (m ² s)	Sup. Máxima de Techo (m ² t)	Edif. Result. (m ² t/m ² s)	Coef. Uso (UUAA/m ²)	Aprovechamiento (UU.AA)
C2 Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada	789,00	3.472,00	4,40	1,00	3.472,00
C3 Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto	1.280,00	3.840,00	3,00	1,00	3.840,00
C4 Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales	1.358,00	2.444,00	1,80	1,20	2.932,81
SUMA					10.244,81

Tras los reajustes de este estudio de detalle, se llegaría a:

Parcela / Calificación	Sup. Suelo (m ² s)	Sup. Máxima de Techo (m ² t)	Edif. Result. (m ² t/m ² s)	Coef. Uso (UUAA/m ²)	Aprovechamiento (UU.AA)
C2 Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada	844,40	3.685,68	4,36	1,00	3.685,68
C3 Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto	1.297,57	3.838,69	2,96	1,00	3.838,69
C4 Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales	1.358,10	2.267,03	1,67	1,20	2.720,44
SUMA					10.244,81

3.06.- CALLE DE NUEVA APERTURA (PERPENDICULAR A LA CALLE MAESTRO FAUS).-

Con respecto a la calle de Nueva Apertura prevista entre las parcelas C2 y C3 (Calle Peatonal perpendicular a calle Maestro Faus), el presente Estudio de Detalle plantea lo siguiente:

- Ocupación Bajo Rasante del Vial:* con la finalidad de posibilitar la conexión bajo rasante de las plantas de sótano de las edificaciones de las Parcelas C2 y C3, destinadas a garaje, y así disponer una única zona de acceso a las plantas de sótano para obtener un mayor aprovechamiento de las mismas. Tras replanteo in situ, se obtiene que la superficie de ocupación bajo este vial será de aproximadamente 255,50 m²s.
- Reordenación de la rasante:* manteniendo el carácter peatonal de esta calle, y que se dispone para la conexión de la calle Maestro Faus con la calle existente (perpendicular a c/ Pianista Pepita Bustamante), resolver dicha calle peatonal mediante la disposición de tramos de peldaños, tal y como queda recogido en la documentación gráfica de este Estudio de Detalle (Planos de Propuesta). Esta reordenación, a nivel de barreras arquitectónicas, queda complementada con la rasante de la calle Pianista Pepita Bustamante, la cual salva el desnivel sin peldaños en su acerado, ya que en cualquier caso el trazado continuo de la calle peatonal de nueva apertura imposibilitaría la disposición de rampas ajustadas a la normativa de accesibilidad.



4.- MEMORIA DE GESTIÓN.-

4.01.- JUSTIFICACIÓN.-

Dado que el objeto del presente Estudio de Detalle es el de concretar ciertas definiciones contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior AR-4.03 A. Circunvalación, para tres de las parcelas contenidas en el ámbito de dicha Área de Reforma (parcelas C2, C3 y C4, pertenecientes a un único propietario: Inmobiliaria 'La Vega', S.L.); junto con que el desarrollo urbanístico de dicha Área de Reforma AR-4.03, está en marcha ya que se ha tramitado el correspondiente Proyecto de Urbanización, se han comenzado dichos trabajos y se está tramitando el Proyecto de Reparcelación, todo lo referente a la Gestión inherente a las Parcelas C2, C3 y C4 del Área de Reforma AR-4.03 está definido tanto en el Proyecto de Urbanización como en el Proyecto de Reparcelación.

Por todo lo anteriormente expuesto, y dado que el presente Estudio de Detalle no varía el Aprovechamiento del propietario de las tres parcelas (Inmobiliaria 'La Vega', S.L.), nos remitimos tanto al Proyecto de Urbanización como al Proyecto de Reparcelación para su consulta en relación con el sistema de actuación, modo de ejecución de las obras de urbanización, compromisos, garantías, reparcelación y cesiones.





DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

El presente Estudio de Detalle cuenta con la siguiente Documentación Gráfica:

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN:

Plano 01: Plano de Situación P.G.O.U. (e: 1/5.000).

Plano 02: Plano de Situación Plan Especial de Reforma Interior (e: 1/3.000).

2.- PLANOS DE PROPUESTA:

Plano 03: Plano de Solares, Alineaciones, Alturas y Usos Pormenorizados (e: 1/1.000).

Plano 04: Plano de Imagen Final -Sótano 2- (e: 1/500).

Plano 05: Plano de Imagen Final -Sótano 1- (e: 1/500).

Plano 06: Plano de Imagen Final -Baja- (e: 1/500).

Plano 07: Plano de Imagen Final -Primera- (e: 1/500).

Plano 08: Plano de Imagen Final -Segunda- (e: 1/500).

Plano 09: Plano de Imagen Final -Tercera- (e: 1/500).

Plano 10: Plano de Imagen Final -Cuarta- (e: 1/500).

Plano 11: Plano de Imagen Final -Quinta- (e: 1/500).

Plano 12: Plano de Imagen Final -Cubierta- (e: 1/500).

Plano 13: Plano de Imagen Final -Envolverte Máxima- (e: 1/500).



COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTÍN Nº 3. TELÉFONO: 958 80 62 66 FAX: 958 20 91 75. 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 05-06246 N° REGISTRO.....: 06-0000659
FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO
OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE
EMPLAZAMIENTO.....: PARCELA. C2, C3 Y C4 AREA REFORMA AR-4 03 A, CIRCUNVALACION JL
MUNICIPIO: GRANADA
PROMOTOR/ES.....: GRANADA SOL, INMOBILIARIA
ARQUITECTO/S.....: 001927 PEÑARRUBIA RODRIGUEZ, JUAN MIGUE

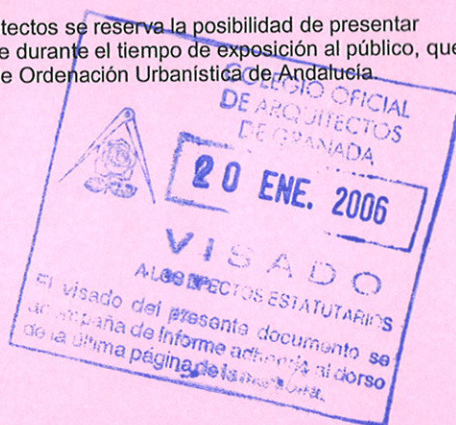
En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

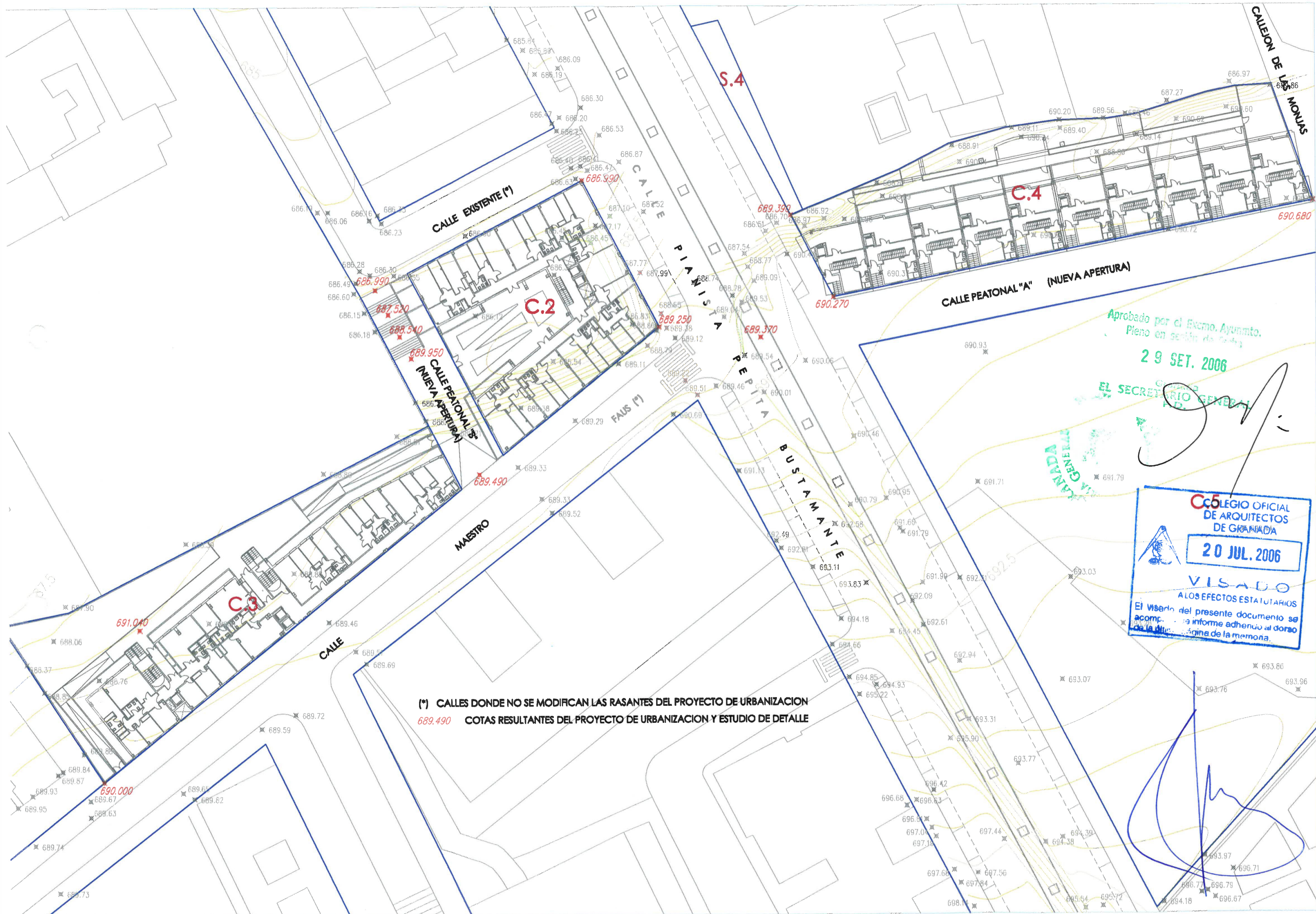
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor.
(Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas 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, 20 de ENERO de 2006



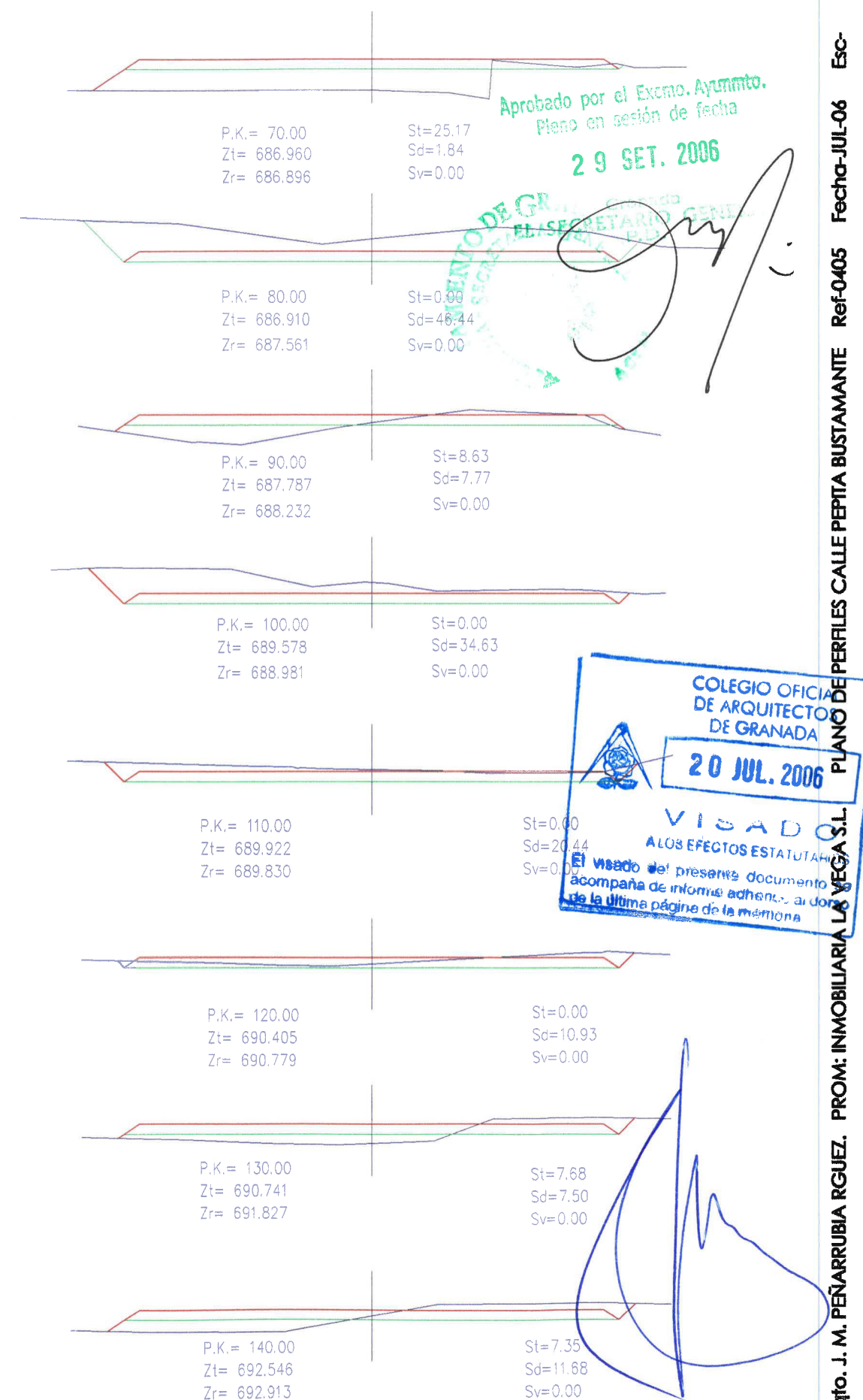
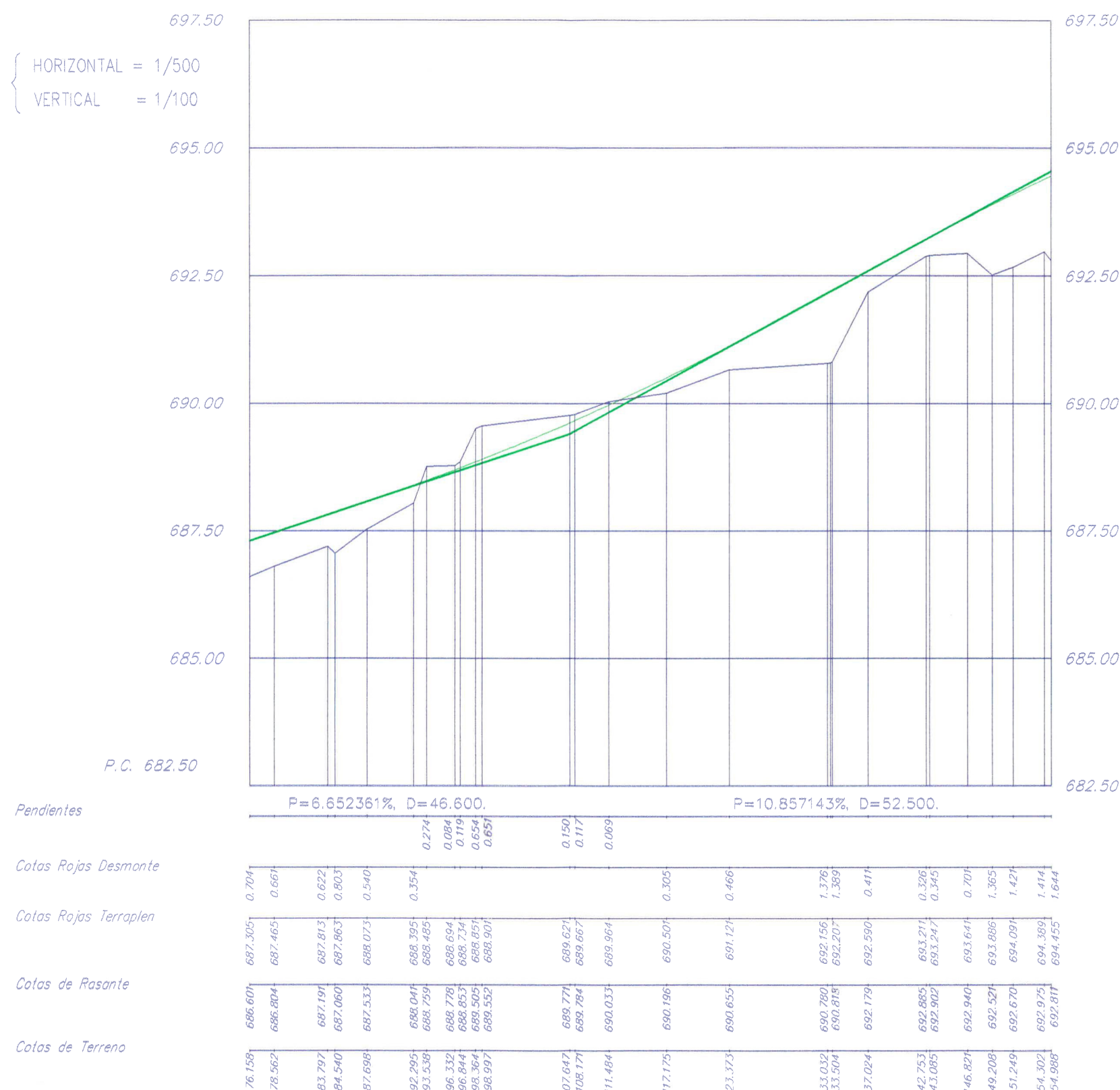


ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS C.2 C.3 C.4 DEL AR-4.03 CIRCUNVALACION · GRANADA ·

SECCIONES TRANSVERSALES CALLE PEPITA BUSTAMANTE E 1:200

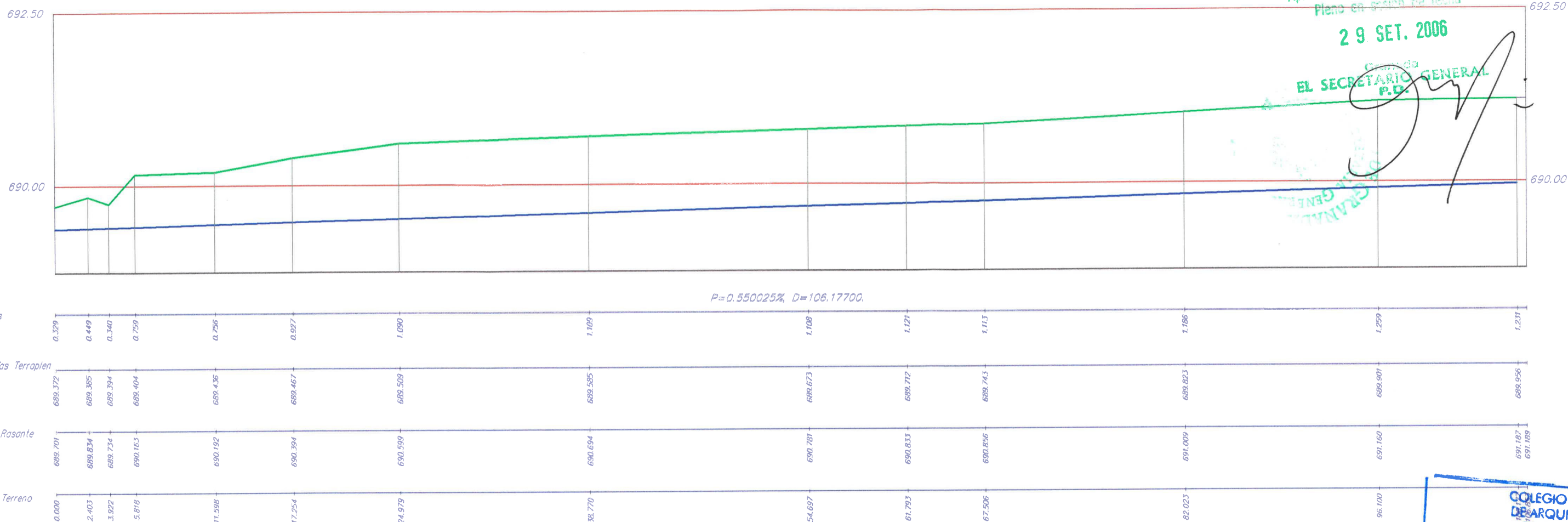
PERFIL LONGITUDINAL CALLE PEPITA BUSTAMANTE

ESCALAS $\left\{ \begin{array}{l} \text{HORIZONTAL} = 1/500 \\ \text{VERTICAL} = 1/100 \end{array} \right.$



PERFIL LONGITUDINAL CALLE PEATONAL A

ESCALAS { HORIZONTAL = 1/600
VERTICAL = 1/120

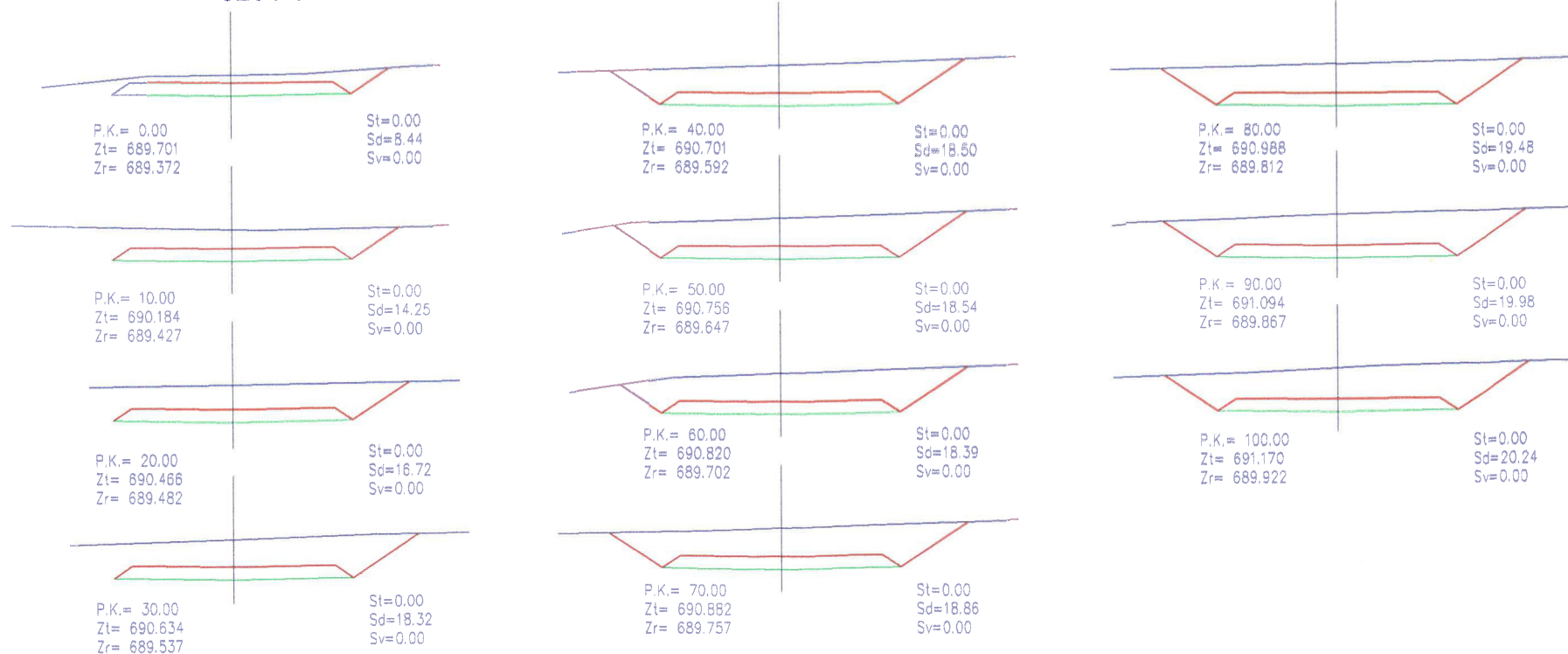


Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

29 SET. 2006

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

SECCIONES TRANSVERSALES CALLE PEATONAL A ESCALA 1:200

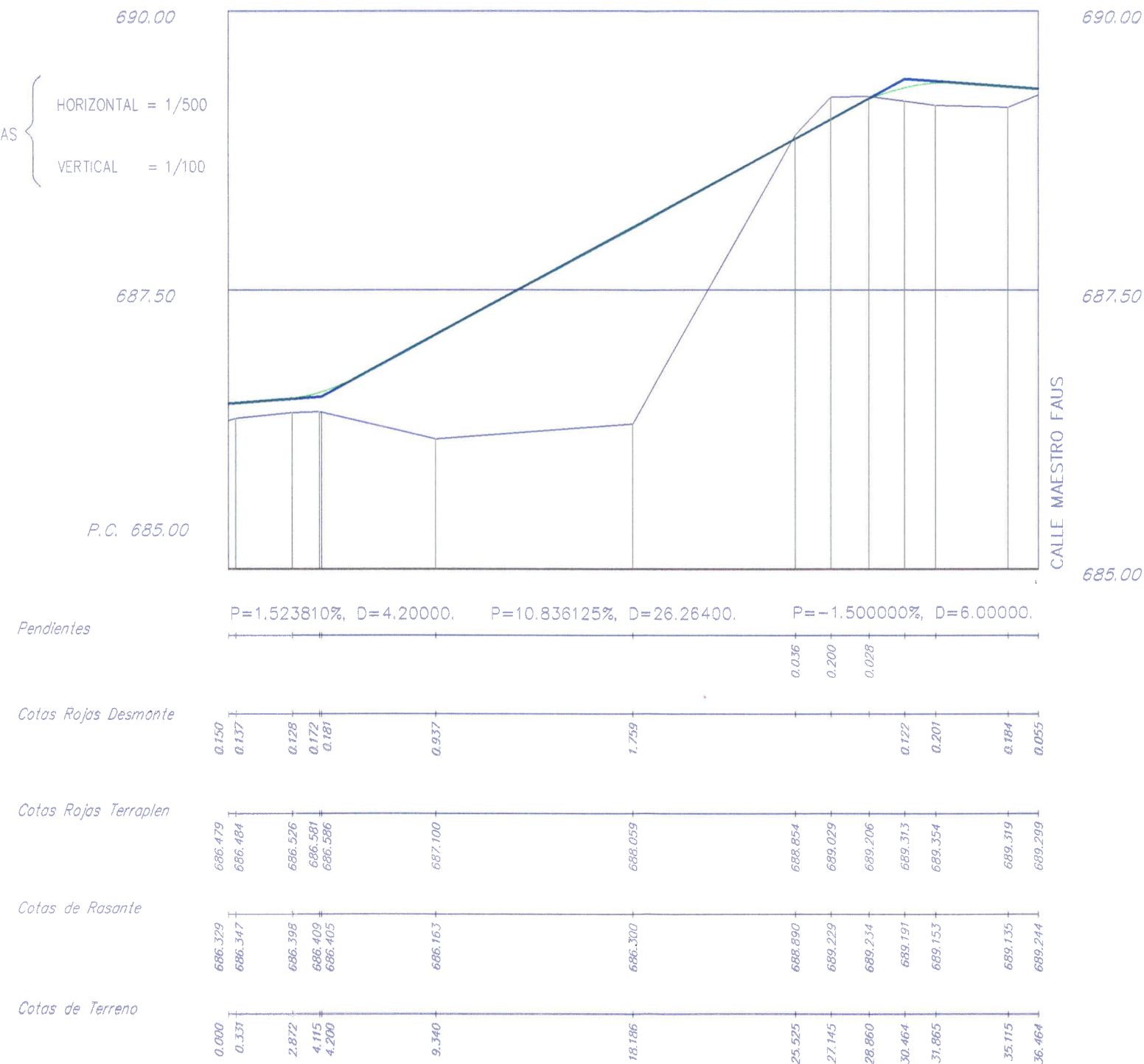


COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
20 JUL. 2006
VISADO
ALOS EFECTOS ESTADUALES
El visado del presente documento se
acompaña de informe adjunto al curso
de la última página de la memoria

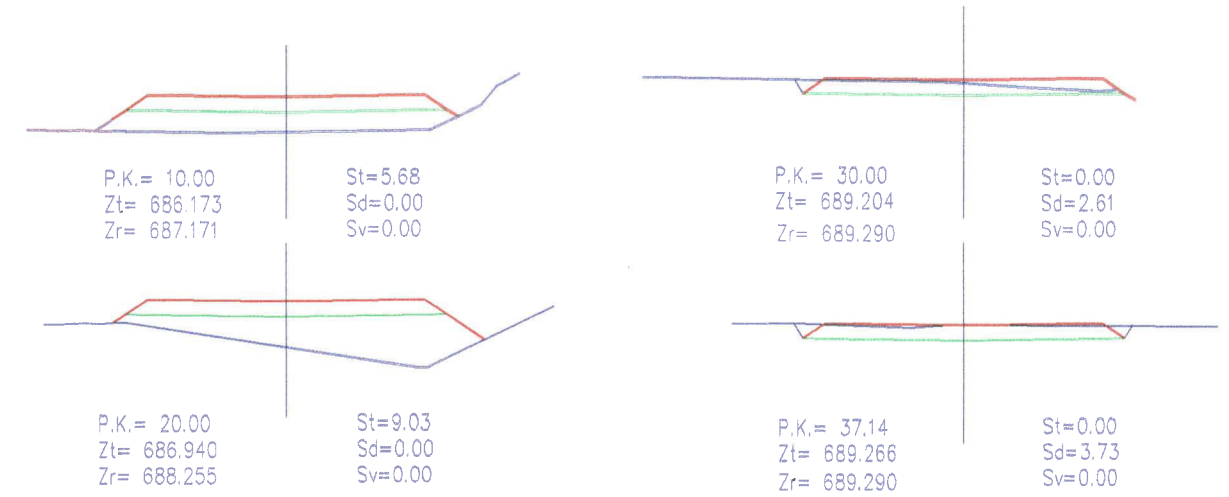
Arqto. J. M. PENARRUBIA RGUEZ. PROM: INMOBILIARIA LA VEGA S.L.

PERFIL LONGITUDINAL CALLE PEATONAL B

ESCALAS
HORIZONTAL = 1/500
VERTICAL = 1/100



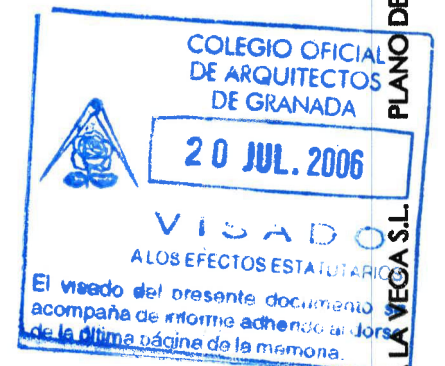
SECCIONES TRANSVERSALES CALLE PEATONAL B E 1:200

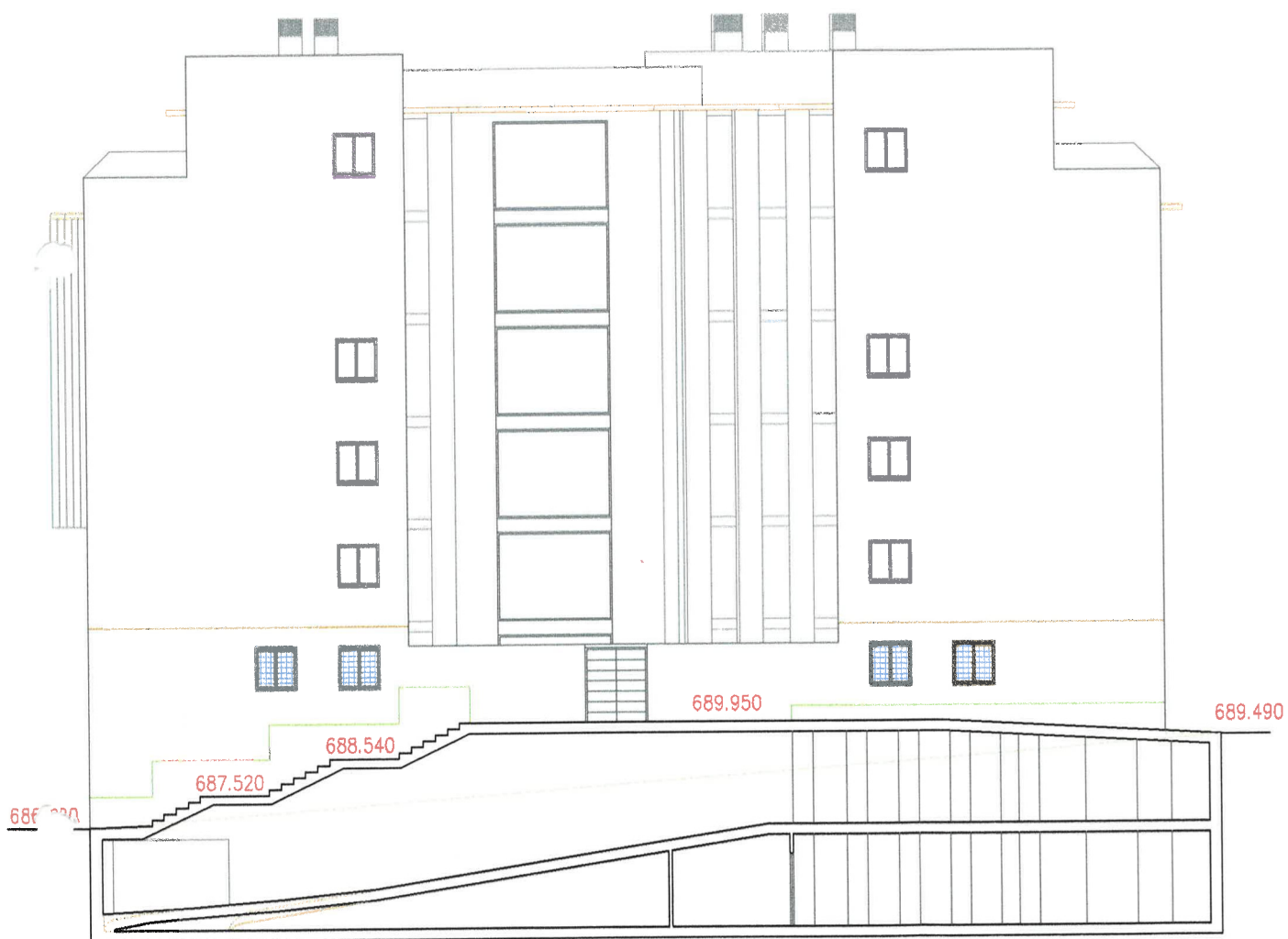


Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

29 SET. 2006

EL SECRETARIO GENERAL





SECCION LONGITUDINAL CALLE PEATONAL (NUEVA APERTURA)



SECCION TRANSVERSAL CALLE PEATONAL (NUEVA APERTURA)

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
29 SET. 2006

EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
20 JUL. 2006
VISTADO
ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento
acompaña de informe adjunto al documento
de la última sesión de la memoria.

Arqto. J. M. PEÑARRUBIA RGUEZ.

Aprobado por el
Pleno en sesión
29 SET. 2006

ALCALDE
ALCALDE
ALCALDE



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA

20 JUL. 2006

**ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE
DE LAS PARCELAS C2, C3 Y C4
DEL ÁREA DE REFORMA AR-403A, CIRCUNVALACIÓN
DEL P.G.O.U. DE GRANADA**

(Julio de 2.006)

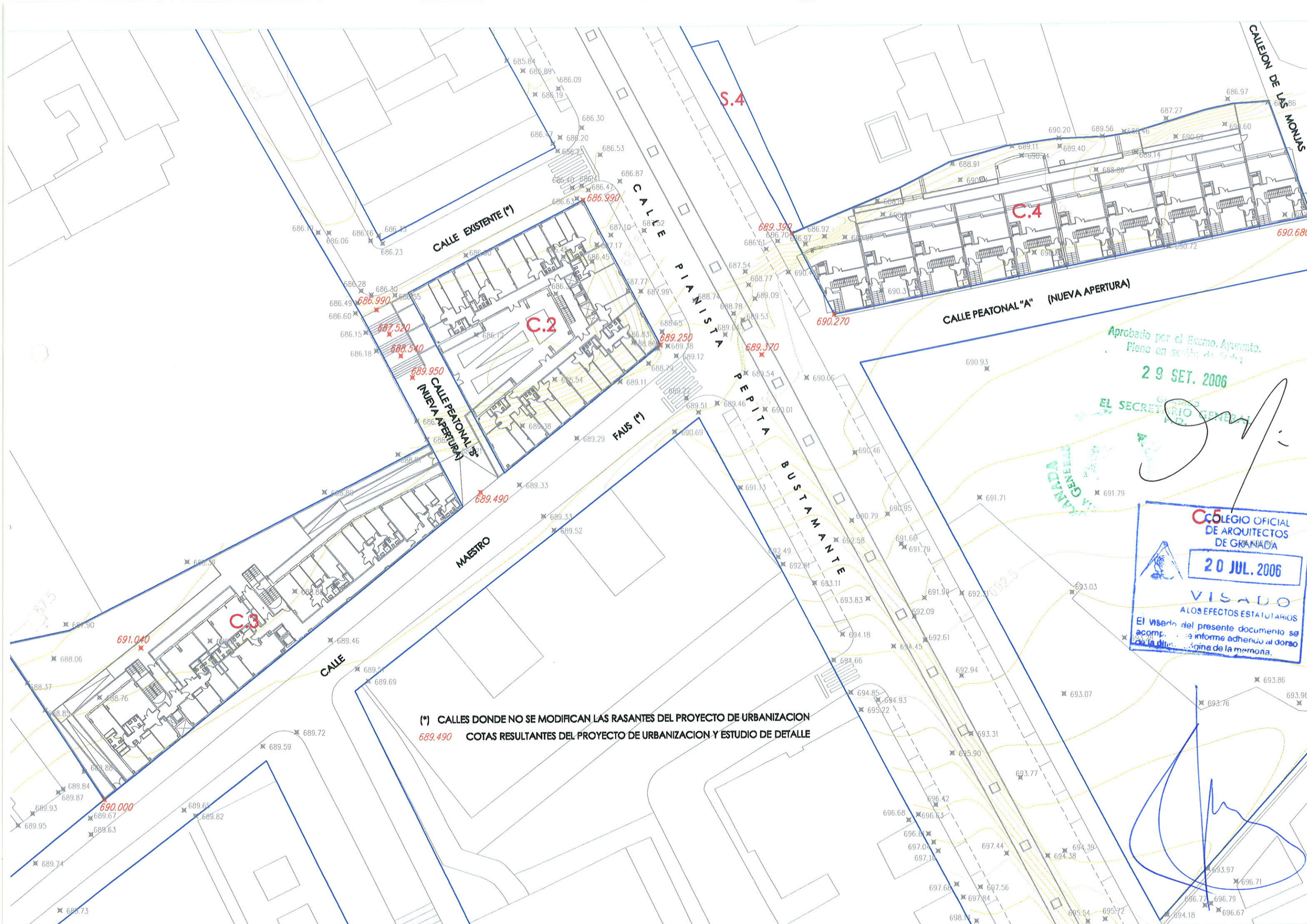
Anexo al Estudio de Detalle de las Parcelas C2, C3 y C4
del Área de Reforma AR-4.03 A. Circunvalación del P.G.O.U. de Granada.
(Julio 2.006)



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

El presente Anexo al Estudio de Detalle cuenta con la siguiente Documentación Gráfica:

Plano 06-R: Plano de Niveles y Topografía (Planta Baja) [e: 1/500].
Plano 14-R: Plano de Perfiles calle Pepita Bustamante [e: varios].
Plano 15-R: Plano de Perfiles calle Peatonal "A" [e: varios].
Plano 16-R: Plano de Perfiles calle Peatonal "B" [e: varios].
Plano 17-R: Plano de Secciones calle Peatonal "A" [e: 1/200].



(*) CALLES DONDE NO SE MODIFICAN LAS RASANTES DEL PROYECTO DE URBANIZACION
689.490 COTAS RESULTANTES DEL PROYECTO DE URBANIZACION Y ESTUDIO DE DETALLE

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
20 JUL. 2006
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se
acompaña de informe adherido al dorso
de la última página de la memoria.

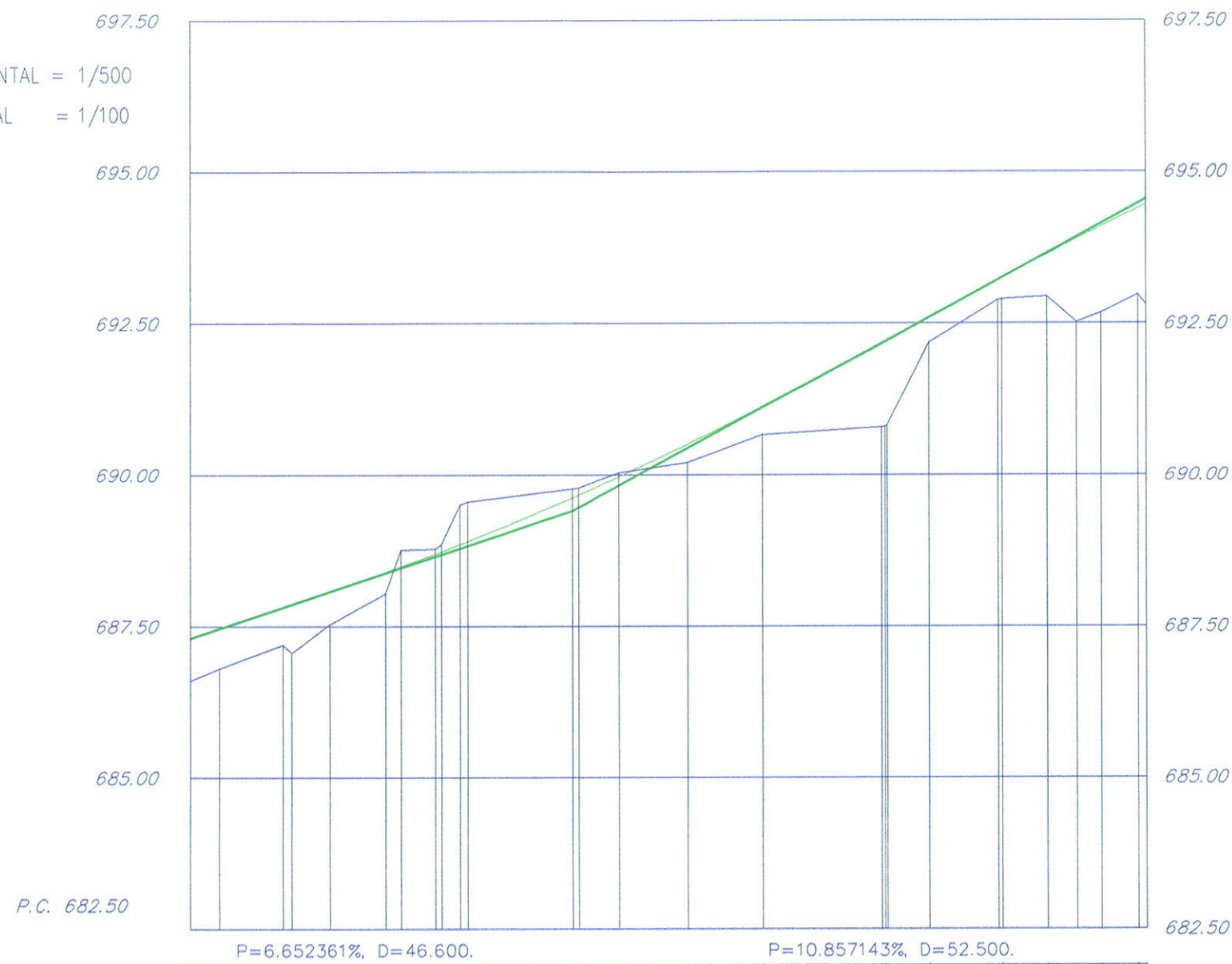
ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS C.2 C.3 C.4 DEL AR-4.03 CIRCUNVALACION · GRANADA ·

SECCIONES TRANSVERSALES CALLE PEPITA BUSTAMANTE E 1:200

PERFIL LONGITUDINAL CALLE PEPITA BUSTAMANTE

ESCALAS

HORIZONTAL = 1/500
VERTICAL = 1/100



Pendientes

P=6.652361%, D=46.600. P=10.857143%, D=52.500.

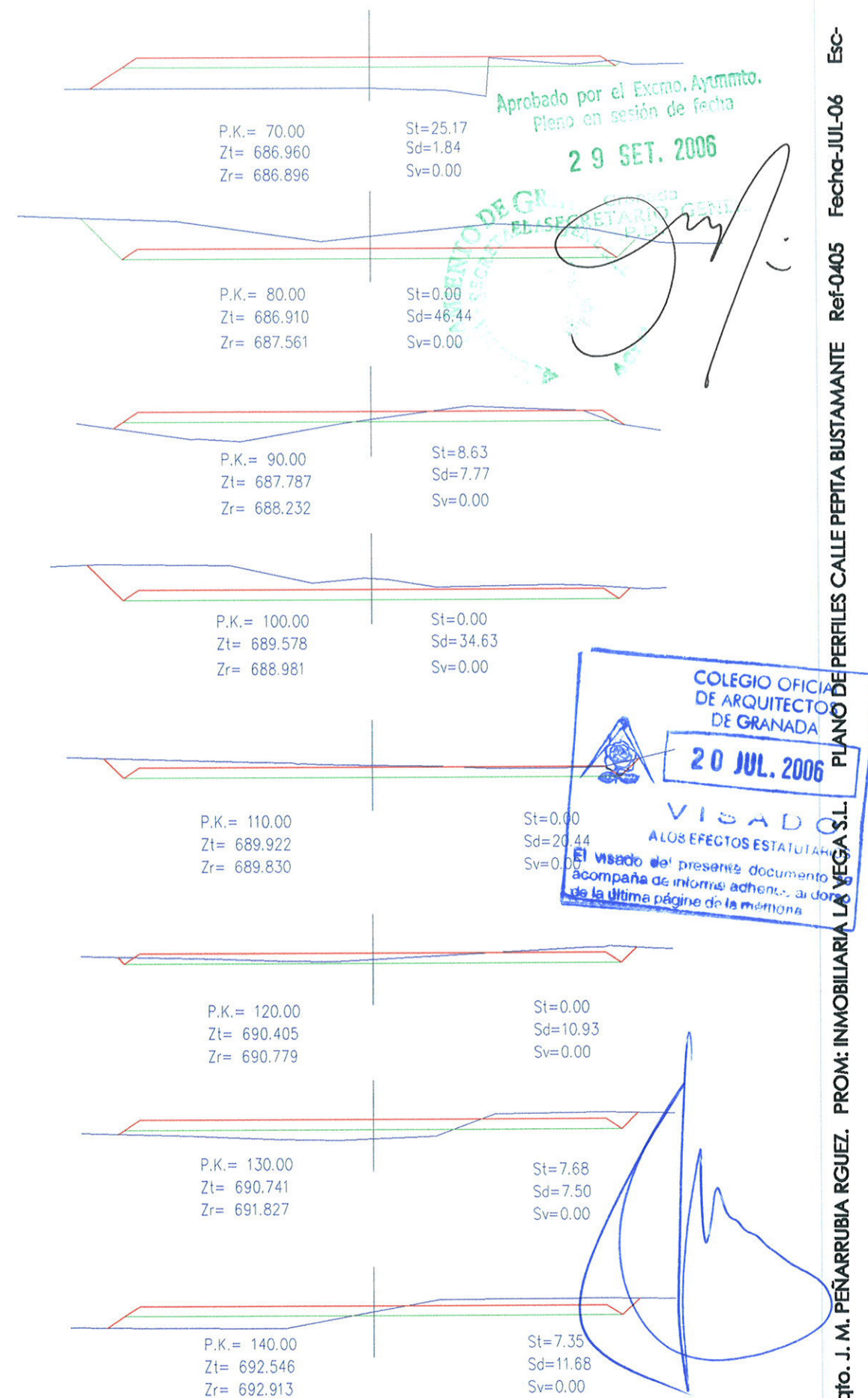
Cotas Rojas Desmonte

Cotas Rojas Terraplen

Cotas de Rasante

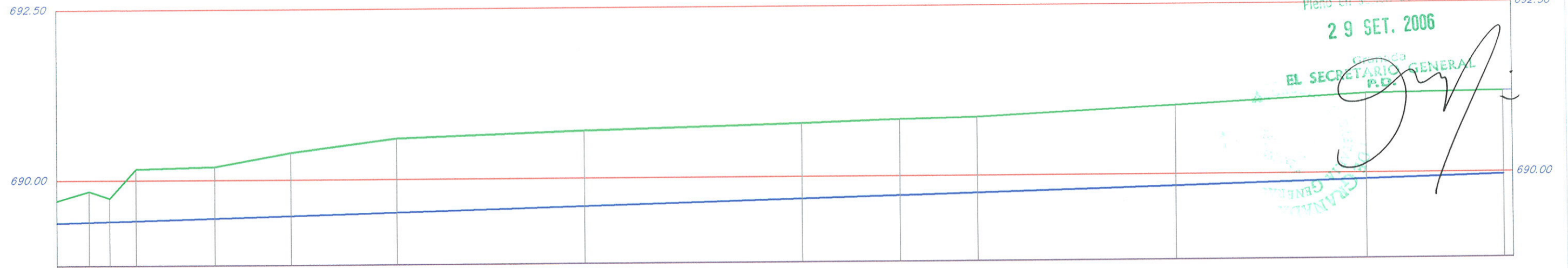
Cotas de Terreno

0.704	0.661	0.622	0.603	0.540	0.354	0.274	0.084	0.119	0.654	0.657	0.150	0.117	0.069	0.305	0.466	1.376	1.389	0.411	0.326	0.345	0.701	1.365	1.421	1.414	1.644
687.305	687.465	687.813	687.863	688.073	688.395	688.485	688.694	688.734	688.851	688.901	689.621	689.667	689.964	690.501	691.121	692.156	692.207	692.590	693.211	693.247	693.641	693.886	694.091	694.389	694.455
686.601	686.804	687.191	687.060	687.533	688.041	688.759	689.778	689.853	689.505	689.552	689.771	689.784	690.033	690.196	690.655	690.780	690.818	692.179	692.885	692.902	693.940	692.521	692.670	692.975	692.811
76.158	78.562	83.797	84.540	87.698	92.295	93.538	96.332	96.844	98.364	98.997	107.647	108.171	111.484	117.175	123.373	133.032	133.504	137.024	142.753	143.085	146.821	149.208	151.249	154.302	154.988



PERFIL LONGITUDINAL CALLE PEATONAL A

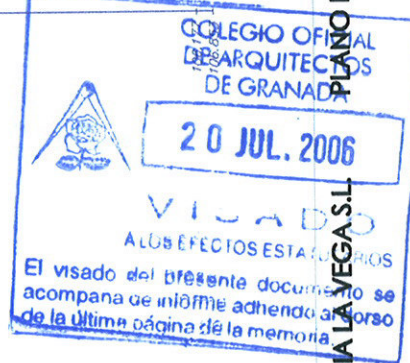
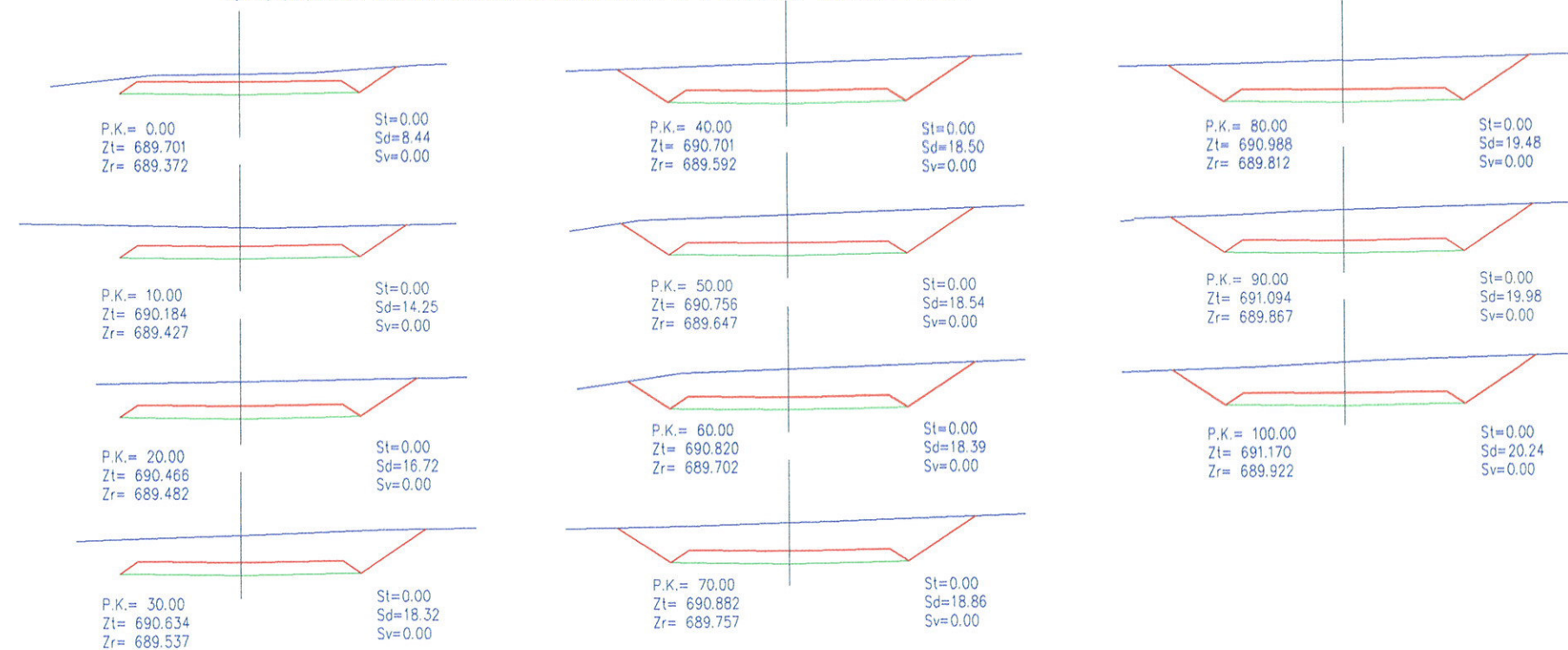
ESCALAS { HORIZONTAL = 1/600
VERTICAL = 1/120



$P=0.550025\%$, $D=106.17700$

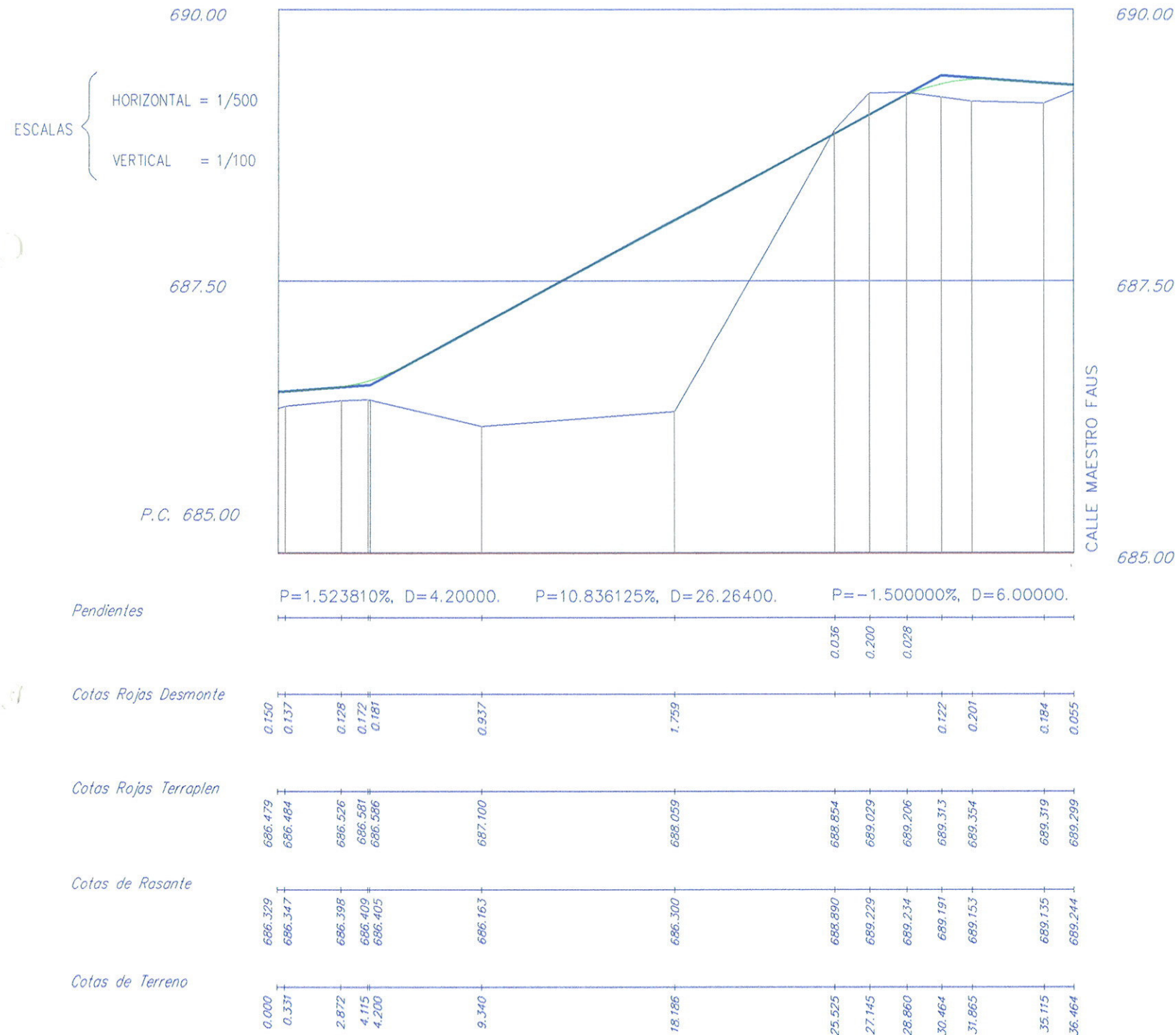
Peajes	0.329	0.449	0.340	0.759	0.756	0.927	1.090	1.109	1.108	1.121	1.113	1.186	1.259	1.231
Cotas Rojas Terraplen	689.372	689.385	689.394	689.404	689.436	689.467	689.509	689.585	689.673	689.712	689.743	689.823	689.901	689.956
Cotas de Rasante	689.701	689.834	689.734	690.163	690.192	690.394	690.599	690.694	690.781	690.833	690.866	691.009	691.160	691.187
Cotas de Terreno	0.000	2.403	3.972	5.818	11.598	17.254	24.979	38.770	54.697	61.793	67.506	82.023	96.100	99.189

SECCIONES TRANSVERSALES CALLE PEATONAL A ESCALA 1:200

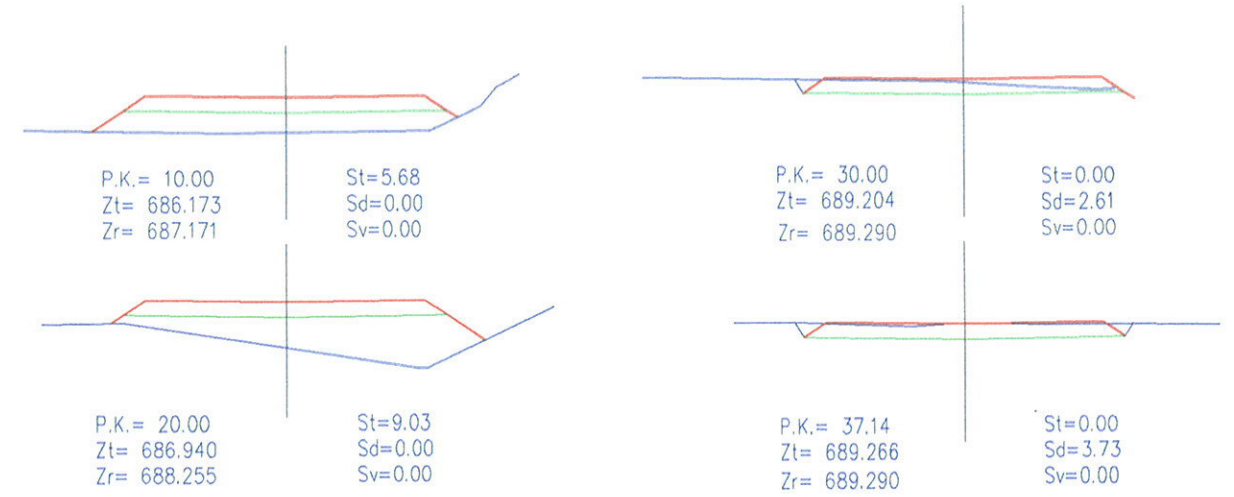


Arato. J. M. PEÑARRUBIA RGUEZ. PROM: INMOBILIARIA L. VEGA S.L.

PERFIL LONGITUDINAL CALLE PEATONAL B



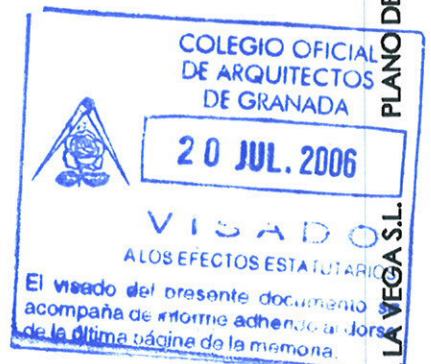
SECCIONES TRANSVERSALES CALLE PEATONAL B E 1:200

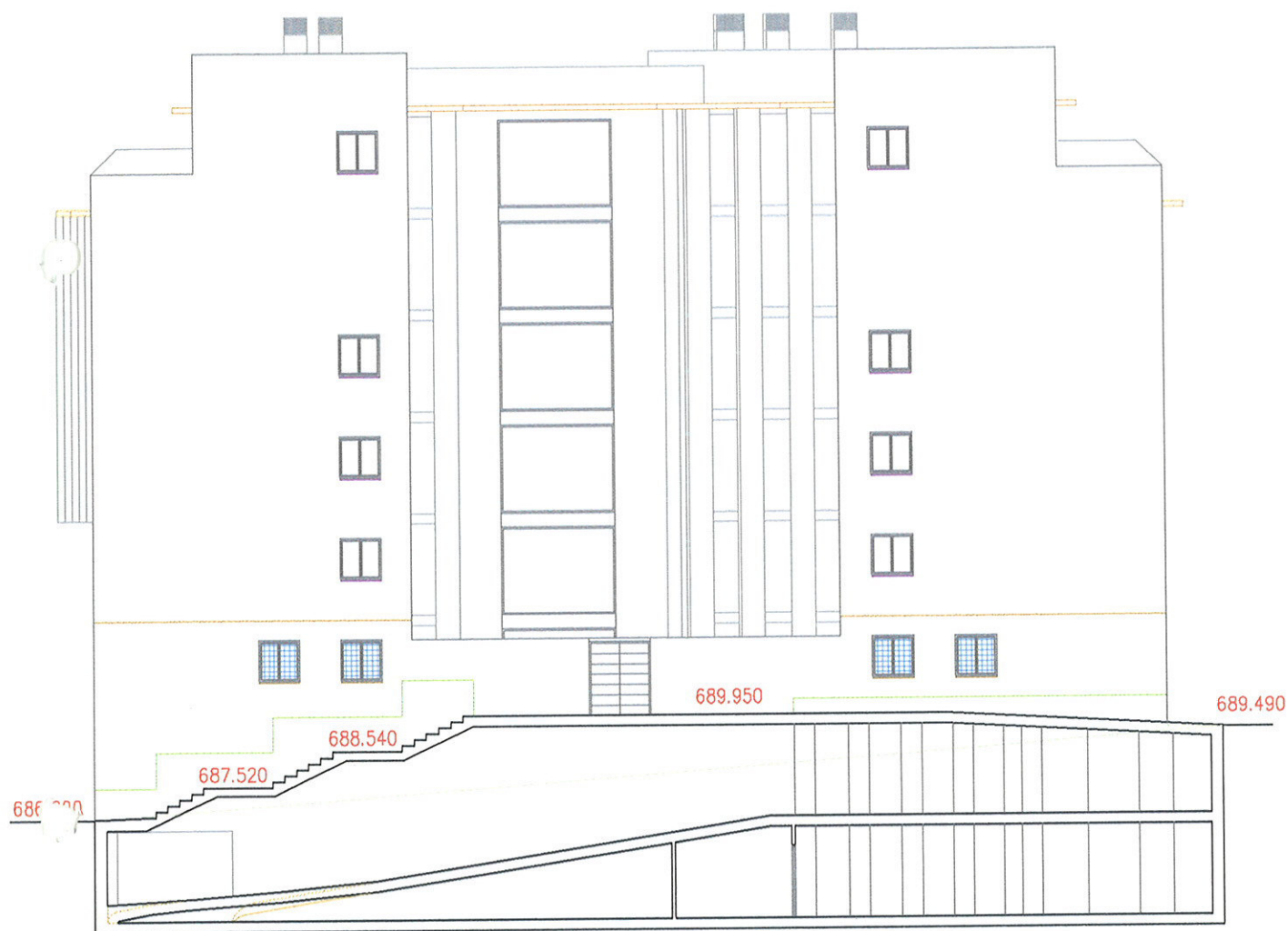


Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

29 SET. 2006

EL SECRETARIO GENERAL





SECCION LONGITUDINAL CALLE PEATONAL (NUEVA APERTURA)



SECCION TRANSVERSAL CALLE PEATONAL (NUEVA APERTURA)

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
29 SET. 2006

EL SECRETARIO GENERAL

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
20 JUL. 2006
VISTADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento
acompaña de informe adherido al dorso
de la última página de la memoria.

[Handwritten signature]