

REG.MPAL.Nº

337

REG.AUT.Nº

ESTUDIO DE DETALLE

**ESTUDIO DE ORDENACIÓN INTERIOR DE PARCELA EN EDIFICACIÓN
DE USO SIPS RELIGIOSO EN CALLE SAETA Nº5 ESQUINA CALLE EL GUERRA**

PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN

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

30 OCT 2015



5 MAY 2015

[Handwritten signature]



**ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN INTERIOR DE PARCELA
PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN
C/Saeta nº5 esquina C/El guerra, Granada**

Promotor: Parroquia Nuestra Señora del Carmen

ARQVI ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y VISUALIZACIÓN

Ismael Dris Martínez de Tejada · Arquitecto colegiado Nº 4660
Javier Fernández Adarve · Arquitecto colegiado Nº 4661

C/Torre nº14 Entreplanta. 18330 Chauchina Granada. www.arqvi.es info@arqvi.es



I. MEMORIA

- 1.1 Agentes.
- 1.2 Objeto del Encargo.
- 1.3 Emplazamiento y ámbito de la actuación.
- 1.4 Antecedentes.
- 1.5 Objeto del Estudio de Detalle y Descripción del Edificio.
- 1.6 Descripción de la propuesta.
- 1.7 Justificación de la propuesta.
- 1.8 Conclusión.

II. RESUMEN EJECUTIVO



I. MEMORIA

1.1. Agentes:

Javier Fernández Adarve, arquitecto colegiado nº4.661 e Ismael Eduardo Dris Martínez de Tejada, colegiado nº 4.660, del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada; con dirección en Calle Torre nº 14 Entreplanta 18.330 de Chauchina, Granada, redactan el presente Estudio de Detalle, por encargo de la Parroquia de Nuestra Señora del Carmen, con CIF: R 1800599A, y domicilio en Calle Saeta nº5 18014 de Granada.

1.2. Objeto del Encargo:

El objeto del presente Estudio de detalle es definir la ordenación interior de la parcela correspondiente al edificio Parroquia de Nuestra Señora del Carmen para hacer posible la ampliación del edificio. Dicha ampliación consumirá parte del restante de superficie de edificación con el que cuenta la parcela según su uso y edificabilidad máxima.

La propuesta de ampliación se ha estudiado según las necesidades de la propiedad, la morfología y estética del edificio y su implantación en la parcela.

1.3 Emplazamiento y ámbito de la actuación:

SITUACIÓN: Edificio Parroquia del Carmen en Calle Saeta nº5 de Granada, esquina Calle El Guerra. Edificio no catalogado, no entorno BIC.

Nota: La numeración utilizada habitualmente por la propiedad (nº5) no coincide con la numeración catastral.

Las referencia catastral de la parcela es:

Calle Saeta 9B: 5767806VG4156F0001LD

Siendo el solar y el edificio propiedad del encargante de este Estudio de Detalle.

El edificio se encuentra en el barrio de la Cruz, con fachada a Calle el Guerra y Calle Saeta. El solar tiene forma de L por lo que la esquina de las calles la conforma otra parcela y las fachadas del mismo cuentan con una longitud de 14 y 15 metros aproximadamente (ver documentación gráfica). La superficie del solar es de 1.346,54m².

El solar se encuentra definido con categoría Equipamiento comunitario SIPS religioso.

Se encuentra en una manzana de amplia superficie, con una configuración rectangular en línea con las calles El Guerra y Curro Cúchares atravesada transversalmente por calles peatonales. La mayor parte de las parcelas están ocupadas por viviendas unifamiliares, ya sean pareadas o aisladas, aunque en las parcelas colindantes al edificio objeto de este Estudio existen los usos industrial en manzana y residencial plurifamiliar.

Igualmente, en las manzanas más al éste comienza a ser el uso residencial plurifamiliar el uso predominante, por lo que se puede decir que se encuentra en un límite entre el residencial unifamiliar y el plurifamiliar.

1.4 Antecedentes:

La parcela objeto del Estudio está afectada por las siguientes normativas:

- o Plan General de Ordenación Urbana de Granada, Marzo 2000
- o La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía , Diciembre 2002
- o La Ley 8/2007 , de 28 de mayo, de suelo



Facultades de un Estudio de Detalle, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

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.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

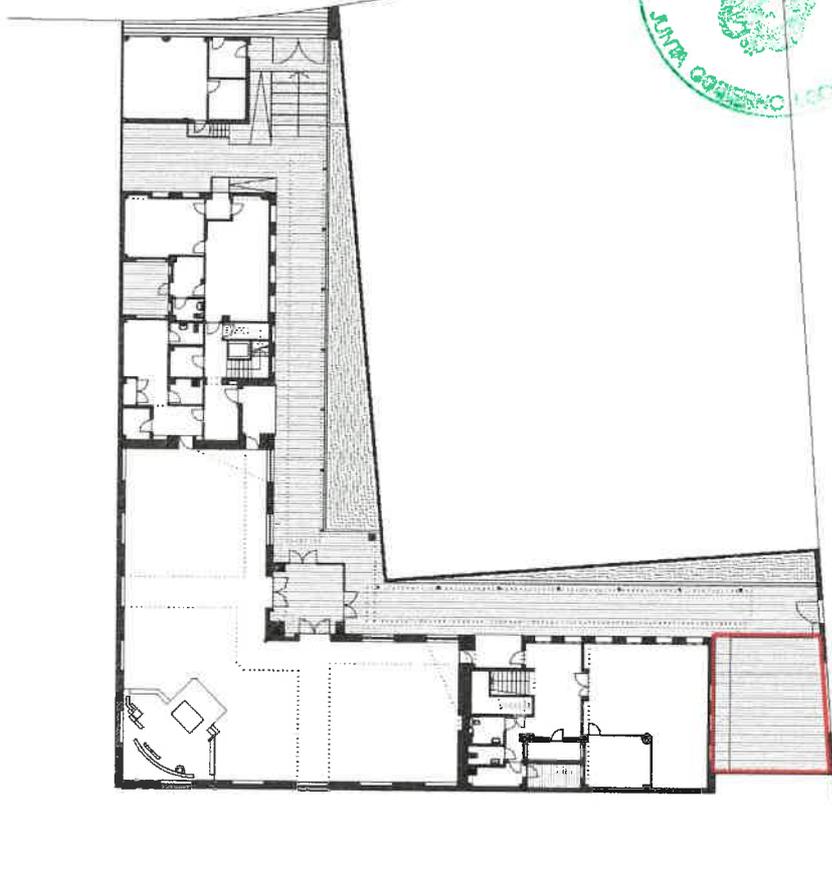
- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones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

1.5 Objeto del Estudio de Detalle y Descripción del Edificio:

El encargo de la propiedad es la ampliación del edificio, Parroquia de Nuestra Señora del Carmen, para albergar nuevos salones para actividades socio-culturales y propias de su uso: actividades y talleres para familias, menores o personas mayores, recogidas de alimentos, charlas, etc; todo en favor del uso del mismo por la comunidad y en ayuda a colectivos desfavorecidos.

La parcela ya descrita, cuenta con superficie libre en toda su longitud que no ocupa el edificio ya que éste se integra en la misma con la misma forma de la parcela, en L, ocupando la zona central. Genera de esta forma un patio de entrada adosado a la medianera interior por donde se produce toda la circulación de entrada del edificio, conectado a las dos fachadas con las que cuenta la parcela, y desde donde se accede tanto a la Iglesia como a los distintos espacios de la Parroquia.

Calle Saeta



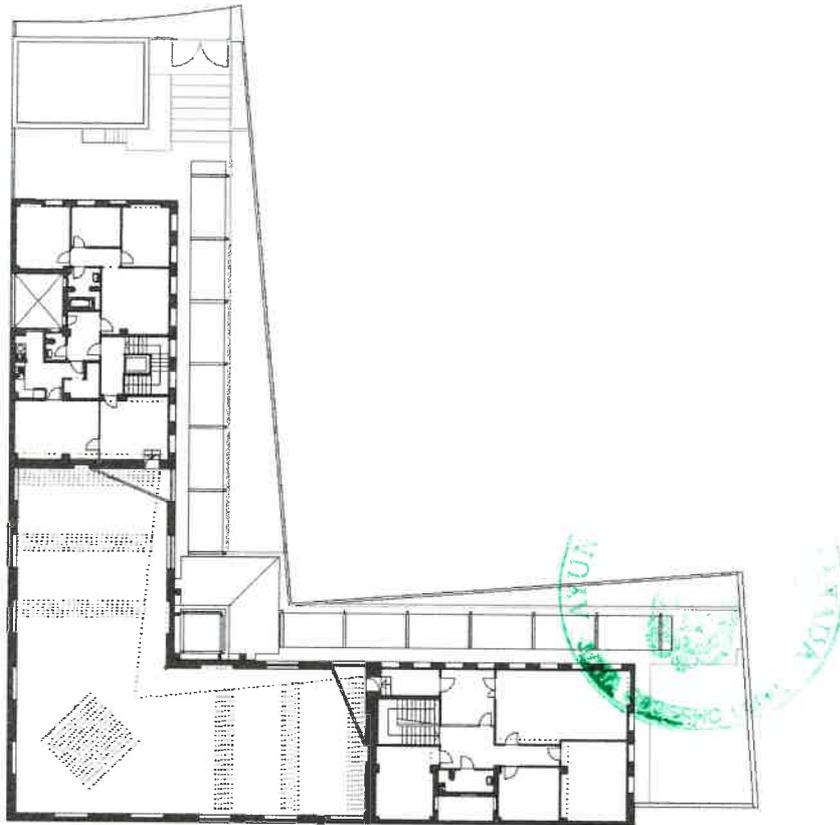
Calle El Guerra

Edificio Parroquia Ntra Señora del Carmen. Estado Actual. Planta Baja

Los usos se distribuyen en planta de la siguiente forma:

La Iglesia ocupa la zona central de la planta con doble altura, quedando en la esquina noroeste y adosada a esta medianera, el acceso a la misma se produce por la esquina de la fachada que se vuelca al patio longitudinal de entrada que recorre toda la parcela y que conecta el solar con las dos fachadas. La Iglesia cuenta con accesos interiores a las salas parroquiales en ambos laterales. En los laterales del edificio se distribuyen el resto de usos en dos plantas.

En el ala norte del edificio se encuentran en planta baja los usos de sacristía, despachos y una pequeña Capilla, con acceso directo desde el patio. En planta primera se encuentra la casa del párroco.



Edificio Parroquia Nra Señora del Carmen. Estado Actual. Planta Primera

En el ala suroeste (calle El guerra) se distribuyen los usos de salones parroquiales multifuncionales y aseos.

En la fachada de Calle Saeta existe un módulo edificado para aparcamiento de vehículos que no se encuentra adosado al edificio principal de la Parroquia, generando un zaguán de acceso a la pequeña Capilla de Planta Baja.

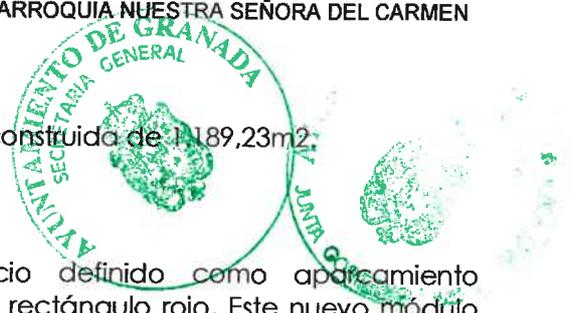


Fachada Calle Saeta



Fachada El Guerra. E. Actual

En cambio el edificio se retranquea más de 7 metros de la alineación de Calle El Guerra, espacio que actualmente se usa como aparcamiento exterior con 71,80m² (no incluidos los metros de patio de circulación de entrada al edificio, marcado en rojo en planta baja). **Este espacio es el propuesto para ampliación de las salas de la Parroquia.**



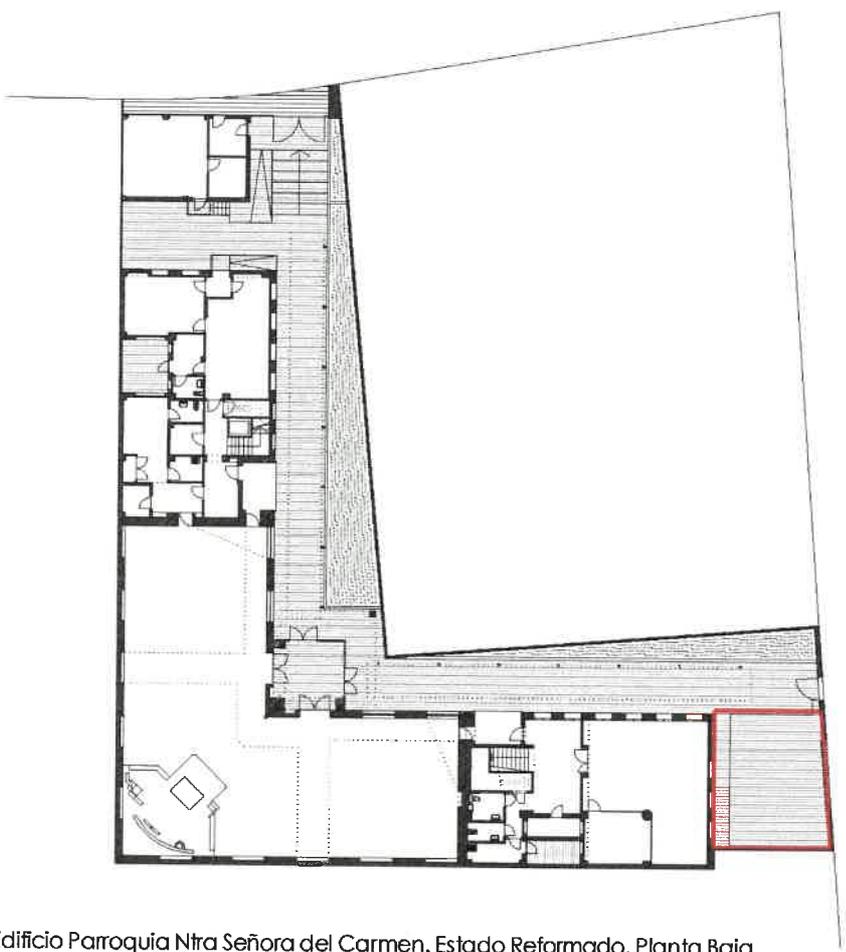
El edificio cuenta en la actualidad con una superficie construida de 1.189,23m².

1.6 Descripción de la propuesta:

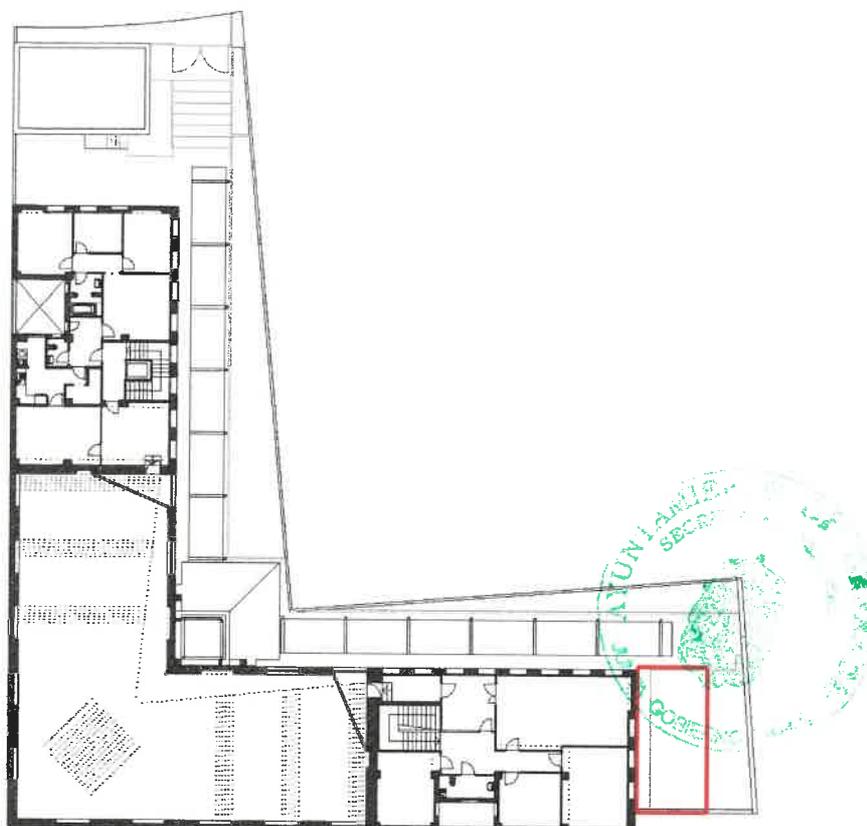
La propuesta de ampliación ocuparía el espacio definido como aparcamiento exterior, marcado en el plano de planta baja con un rectángulo rojo. Este nuevo módulo no afecta al uso del edificio, ya que no ocupa la zona de patio que se utiliza como patio de distribución de acceso.

La ampliación contaría con **dos plantas, alargando el volumen actual del edificio hasta fachada en planta baja (quedando la misma imagen actual de volumen y fachada) con 71,80m², y con retranqueo de 3m en planta primera con lo que en esta planta cuenta con 40,63m², siendo la superficie total de ampliación de 112,43m².**

Calle Saeta



Edificio Parroquia Ntra Señora del Carmen. Estado Reformado. Planta Baja



Edificio Parroquia Ntra Señora del Carmen. Estado Reformado. Planta Primera

La nueva edificación contaría con nuevos usos similares a los existentes en el módulo contiguo del edificio, de salones parroquiales para usos múltiples, tanto en planta baja como en planta primera, necesitando el espacio existente una redistribución mínima en planta para generar espacios de distribución necesarios. Esta nueva edificación tendría huecos de iluminación y ventilación hacia el patio.

1.7 Justificación de la Propuesta:

1.7.1. Condiciones Urbanísticas

EDIFICABILIDAD MÁXIMA

Según el artículo Artículo 7.20.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, de Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales, **se marca una edificabilidad máxima para equipamiento comunitario S.I.P.S. religioso de 1 m²/m²s.**

Contando el solar con 1.346,54m², la **EDIFICABILIDAD MÁXIMA ES DE 1.346,54m²**

La superficie total construida del edificio ampliado es de 1.301,66m² < 1.346,54m²

SE CUMPLE por tanto la comprobación de edificabilidad máxima.



OCUPACIÓN, NUMERO DE PLANTAS, Y ALINEACIONES

Según el artículo Artículo 7.20.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, de Condiciones particulares de la calificación de equipamiento comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales, en su punto 1º (en manzanas donde la **calificación dominante** sea algunas de las reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto, residencial unifamiliar, plurifamiliar, etc): "se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos;" etc.



Plano PGOU. Calificaciones

En este caso, al referirnos a uso dominante del suelo, podemos ver que el dominante es el **residencial**, contando con más superficie dentro de la manzana la calificación de **Vivienda Residencial en Asociaciones Lineales**

Siendo estas condiciones las siguientes:

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES

Número de plantas	2 plantas
Alineaciones a fachada	alineada o retranqueada >3m(E.Det.)
Ocupación	60%

El edificio reformado, una vez realizada la ampliación quedaría de la siguiente forma respecto a los parámetros estudiados:

Número de plantas.....	2	- CUMPLE
Alineaciones a fachada.....	Alineado	- CUMPLE
Ocupación.....	67%	- ver a continuación



Queda por tanto por encima en cuanto a condiciones de ocupación según la calificación de Asociaciones Lineales.

No obstante, según el punto 3º del Artículo 7.20.2: *para las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario, en las por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación **no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad.** Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.*

Se solicita por tanto en este estudio de detalle, la ampliación de la ocupación de parcela al 67%, debido a que se trata de un uso comunitario, y que los usos del edificio y en concreto los de las salas objeto de la ampliación, darán un servicio social a toda la comunidad y al barrio, ya que se utilizarán para actividades socio-culturales con personas mayores, jóvenes o niños, y para ayuda de personas desfavorecidas.

Por tanto, **la ocupación se realizará en planta baja alineada a fachada**, como se indica en el estudio de la propuesta y cumpliendo con la calificación de Asociaciones Lineales, **no variando excesivamente la imagen actual del volumen existente, y siendo necesario para la propuesta para conseguir nuevos espacios amplios para el uso expuesto.**

En cambio en planta primera se realiza un retranqueo a fachada de 3m, **asegurando así la integración del Edificio reformado en el entorno**, ya que en la zona existen viviendas aisladas con ese retranqueo y bloques residenciales igualmente retranqueados de la línea de fachada.

1.7.2. Coherencia de criterios de ordenación y propuesta de relación con el entorno

La situación de la propuesta con respecto a las edificaciones existentes, como ya se ha indicado, no interfiere en la imagen del entorno, ya que la fachada actual de la parcela en la zona de ampliación (Calle El Guerra), está formada por un muro de una planta de altura, por lo que la ampliación del volumen en planta baja hasta la línea de fachada a penas se va a percibir desde el exterior.

La planta primera se retranqueará 3m con el fin de que el edificio quede mejor integrado en el entorno, ya que ese retranqueo coincide con los existentes en parcelas de alrededor.

Se observa la importancia del tratamiento de las medianeras vistas que aparecen en la ampliación.



1.8 Conclusión:

Quedan descritas las condiciones existentes para la justificación de la propuesta de ordenación interior de parcela, necesarias para llevar a cabo la ampliación propuesta del edificio Parroquia de Nuestra Señora del Carmen en Calle Saeta nº5, fachada a Calle El Guerra, para lo que se presenta este Estudio de Detalle para su aprobación por los servicios de Planeamiento del Ayuntamiento de Granada.

Granada a 24 de Marzo de 2015

Los Arquitectos,

Ismael Eduardo Dris Martínez de Tejada

Javier Fernández Adarve

