



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA

EXPEDIENTE NÚM. 9440/2020– URBANISMO Estudio de detalle para la ordenación de los volúmenes y alineaciones de la parcela núm. 2 y para la redefinición del vial de nueva apertura entre el Camino de Ronda y la C/ Alondra del PERI del A.R.-7.01 "Parque del Automovilismo".

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de fecha 30 de octubre de 2020.

EL SECRETARIO GENERAL
Ildefonso Cobo Navarrete

Firmado electrónicamente

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QIO6QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma
digital



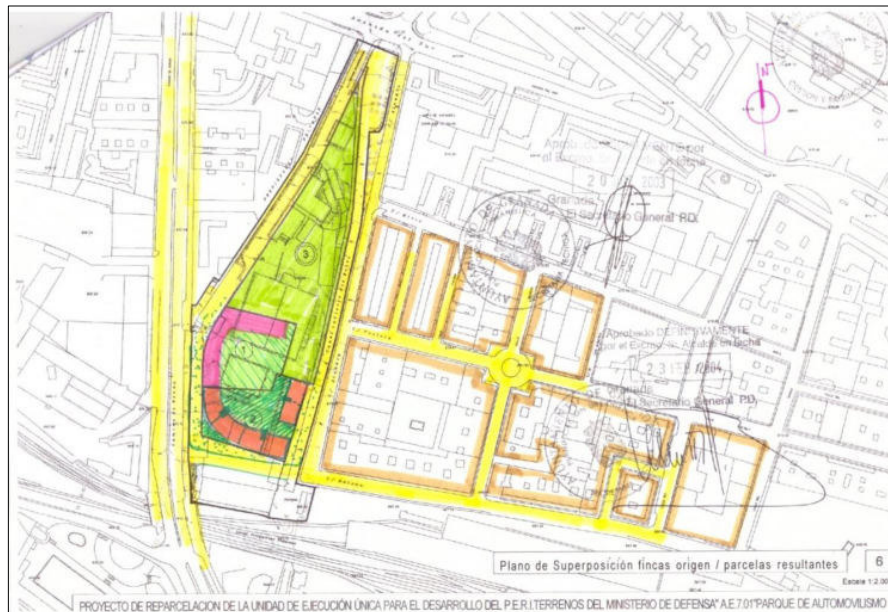
Pag. 1 de 21



ESTUDIO DE DETALLE

Ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes de la Parcela 2 y redefinición del vial de nueva apertura entre Camino de Ronda y calle Alondra del PERI AR-7.01 "Parque de Automovilismo"

Julio de 2020



PROMOTORA

AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA



JOSÉ IGNACIO VÉLEZ FERNÁNDEZ y GABRIEL J. FERNÁNDEZ ADARVE
ARQUITECTOS

Página 1 de 14

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	1/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QI06QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma digital



Pag. 2 de 21



Página en blanco: sin contenido

Página 2 de 14

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	2/20

Código seguro de verificación: 8SH5QMFQ43QI06QJ8SB0			La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	COBO NAVARRETE ILDEFONSO	/SECRETARIO/A GENERAL	20-11-2020 13:04:52	
Contiene 1 firma digital				

ESTUDIO DE DETALLE:

Para la ordenación de los volúmenes y las alineaciones de la parcela nº 2 y para la redefinición del vial de nueva apertura entre el Camino de Ronda y la calle Alondra del PERI AR-7.01 “Parque de Automovilismo”

Índice

I. MEMORIA:

1. ANTECEDENTES:

- 1.1 Identificación del promotor.
- 1.2 Autores del documento.
- 1.3 Tramitación y carácter del documento
- 1.4 Introducción: planeamiento general y planeamiento de desarrollo vigente.

2. OBJETO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LAS PROPUESTAS.

- 3.1 Redefinición de vial de nueva apertura.
- 3.2 Ordenación de los volúmenes y las alineaciones de la parcela nº 2.

II. PLANOS:

- **01.-** Situación respecto a PGOU-2001, PERI-AR-7-01(2002) y de su Pr. Reparcelación (2004)
- **02.-** Redefinición del vial de nueva apertura entre el Camino de Ronda y la calle Alondra
- **03.-** Ordenación de alineaciones de parcela 2. Comparativa entre el PERI AR-7.01 y el ED.
- **04.-** Envolvente máxima en sección. Altura máxima
- **05.-** Volumetría orientativa con edificio colindante (no vinculante).
- **06.-** Resumen ejecutivo.

Página 3 de 14

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	3/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QIO6QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma
digital



Pag. 4 de 21



Página en blanco: sin contenido

Página 4 de 14

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzM1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzM1bNq2ki	PÁGINA	4/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QIO6QJ8SB0**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO

/SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma
digital

Pag. 5 de 21



1. ANTECEDENTES:

1.1 Identificación de la promotora.

AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA), CIF: Q-9155006-A, DIRECCIÓN PROVINCIAL DE GRANADA, con domicilio en calle San Antón nº 72, 2ª planta. 18005-Granada

1.2 Autores del documento.

- Arquitecto de AVRA: José Ignacio Vélez Fernández NIF. 24.197.412-V, Arquitecto, colegiado nº 3113 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada. Domicilio de AVRA: calle San Antón nº 72, 2ª planta. 18005-Granada
- Arquitecto colaborador externo: Gabriel J. Fernández Adarve, NIF. 24.202.848-V, Arquitecto, colegiado nº 3101 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con domicilio profesional: Cuesta Rodrigo del Campo nº 45. 18009-Granada

1.3 Tramitación y carácter del documento.

Según la LOUA, el objeto y alcance de los Estudios de Detalle se definen en su artículo 15, y su tramitación en el Artículo 32:

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, 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.

Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.

1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1*) Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, solo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: de oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2*) La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya.

Página 5 de 14

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	5/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QIO6QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma
digital



Pag. 6 de 21



1.4. Introducción

AVRA es propietaria de la **parcela nº 2** definida en el Proyecto de Reparcelación.

El PERI AR-7.01 (2002) fijó la ordenación de los volúmenes a edificar en su ámbito, la misma que quedó reflejada en el correspondiente Proyecto de Reparcelación (2004) y cuyas condiciones urbanísticas quedaron reflejadas en la Escritura de compraventa (2008) de la Parcela 2 que AVRA (EPSA) compró al Ministerio de Defensa.

Las condiciones urbanísticas de la Parcela 2, las del Proyecto de Reparcelación del PERI AR-7.01, luego transcritas a la Escritura de Compraventa, son las siguientes:

Parcela 2

- Superficie de la parcela: 2.478,72 m²
- Tipología: Bloque abierto
- Aprovechamiento: 5.751 u. a. (VPP)
- Edificabilidad: 7.189 m²t (2,90 m²/m²)
- Ocupación s/rasante. Huella: 41,55 % / 1.030 m²
- Ocupación bajo rasante: 75 % / 1.859 m²
- Ocupación E. libre jardín: 50 % del espacio libre de parcela: 724,46 m²
- Alineaciones: Las definidas en PERI: 2 bloques rectang. de 7 pl
- Separación a linderos: Art. 4.4.3 (H/2)
- Separación entre edific.: Art. 4.4.4 (H entre edif. igual altura y H/2 en el resto)
- Longitud máx. de fachada: 60 m ("medida en cualquiera de sus direcciones")
- Alturas: 7 plantas / h= 24,40 m

Por su parte, la propiedad de la parcela nº 1, ya ha presentado ante el Ayuntamiento de Granada el correspondiente proyecto de edificación que actualmente se encuentra en trámite de obtención de licencia de obra.

A la par, también se ha presentado ante el Ayuntamiento de Granada el correspondiente Proyecto de Urbanización del AR-7.01 que actualmente se encuentra en trámite de aprobación.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El **OBJETO** del Estudio de Detalle es doble:

- ✓ La **redefinición del vial de nueva apertura** entre el Camino de Ronda y la calle Alondra del PERI AR-7.01 "Parque de Automovilismo"
- ✓ La **ordenación de los volúmenes y las alineaciones de la parcela nº 2** definida en el Proyecto de Reparcelación (2004) del PERI AR-7.01 "Parque de Automovilismo"

Por tanto el **ÁMBITO** del Estudio de Detalle se circunscribe exclusivamente al de dicho vial de nueva apertura y al de la parcela nº 2 definida en el Proyecto de Reparcelación del PERI AR-7.01. (Plano 01)

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	6/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QIO6QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma
digital



3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LAS PROPUESTAS:

3.1. Redefinición del vial de nueva apertura entre el Camino de Ronda y la calle Alondra del PERI AR-7.01 "Parque de Automovilismo"

El PGOU-2001 planteó en el AR-7.01 un vial entre el Camino de Ronda y la calle Alondra, pendiente de la definición posterior que correspondía al planeamiento de desarrollo. Dicho vial tiene la apariencia de viario apto para tráfico rodado, tal como se aprecia en el Plano 01 del presente Estudio de Detalle.

A continuación el PERI de la AR-7.01 definió este vial entre el Camino de Ronda y la calle Alondra, con una parte inferior apta para el tráfico rodado y el resto como viario de carácter peatonal.

El Ayuntamiento de Granada ha propuesto que se redefina dicho vial de nueva apertura de modo que se transforme en viario rodado que, en prolongación de la calle Halcón, sirva para unir la calle Alondra en su cota más baja (+ 668,77) con el Camino de Ronda en su cota más alta (+674,07). Dicha propuesta queda definida en el presente Estudio de Detalle (ver plano 02) con un viario de carácter rodado de 7 m de ancho, con doble sentido, y con aceras de ancho variable en función de las parcelas del ámbito y de la unión con las aceras de las calles Alondra, Halcón y Camino de Ronda.

El vial de nueva apertura redefinido en el presente Estudio de Detalle sirve para fijar las características generales, la geometría en planta y las rasantes del Vial 2 del Proyecto de Urbanización.

3.2. Ordenación de los volúmenes y las alineaciones de la parcela nº 2 definida en el Proyecto de Reparcelación (2004) del PERI AR-7.01 "Parque de Automovilismo"

El PERI AR-7.01 ordenó los volúmenes a construir en sus dos únicas parcelas edificables: la 1 dedicada a vivienda libre y la 2 dedicada a vivienda protegida (la que constituye el segundo objeto del presente Estudio de Detalle). La ordenación de la parcela nº 2 difiere notablemente de la ordenación de la parcela nº 1 (ver fig. 01):

En la parcela 1 se definió un largo edificio (**E1**) de 12 m de ancho, con 7 plantas de altura y con una fachada de trazado curvo de 57 m de longitud hacia el Camino de Ronda y, tras un pequeño quiebro y sin solución de continuidad, otra fachada recta de 43,55 m hacia una calle de nueva apertura que desciende hacia el Canal cubierto del Beiro, alineando ambas fachadas a dichos viales en toda su longitud (100,55 m), y dejando al interior el resto del espacio libre de parcela por tanto, con una evidente apariencia de manzana cerrada más que de bloque abierto.

En la parcela 2 se definieron 2 bloques rectangulares independientes con de 7 plantas de altura: el edificio mayor (**E2**), alineado a C/.Alondra en la parte inferior de la parcela (11x50 m = 550 m²), y el otro edificio (**E3**), el menor, alineado sólo en parte al frente sur de la parcela (15x32 m 477 m²), debiendo salvar el desnivel que se produce en ese segmento entre el Camino de Ronda, al que no llega, y la calle Alondra.

El resultado de la ordenación de volúmenes de la parcela 2 resulta poco afortunado y además no se ajusta a la propia normativa del PERI puesto que no se cumplen ni las separaciones a linderos ni las separaciones entre edificios.

Pero lo más desafortunado de la ordenación es la decisión de levantar un largo paralelepípedo de 7 plantas de altura al final de la calle Alondra, enfrentado a los bloques de viviendas del Barrio de los Parajaritos, en el lugar que tiene más vocación de espacio libre, aunque sea privado, y que puede

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzM1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzM1bNq2ki	PÁGINA	7/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QI06QJ8SB0**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma
digital

Pag. 8 de 21



servir de remate visual al gran espacio libre público arbolado que de forma muy acertada planteó el PERI, discurriendo en paralelo al paseo sobre el canal cubierto del Río Beiro.

Tan poco afortunado como el volumen planteado para el edificio E2, otro paralelepípedo de 7 plantas de altura, suelto, sin ninguna referencia a viario ni a hito urbano alguno, aislado del resto, y lo peor, desatendiendo su singular posición urbana, uno de los puntos focales de perspectivas de mayor interés de la ciudad en la que se abre una de las mejores panorámicas del Albaicín y de la Alhambra con el telón de fondo de Sierra Nevada; siendo además cabecera de manzana hacia un espacio público tan significativo como la estación del AVE. En definitiva desatendiendo su vocación de hito urbano a escala de barrio y sobre todo cualificador de escenas o espacios urbano como el Camino de Ronda en este punto privilegiado.



Fig. 01: A la izquierda: planta de parcelas resultantes según el Proyecto de Reparcelación del PERI AR-7.01 (2004). A la derecha: planta de ordenación de volúmenes según el PERI AR-7.01 (2002): Edificio E1 en la parcela 1 y Edificios E2 y E3 en la parcela 2.

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	8/20

Código seguro de verificación: 8SH5QMFQ43QI06QJ8SB0

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma digital



Objetivos de la ordenación de volúmenes propuesta para la parcela 2 (ver planos 03 a 07).

- 1) Disminuir el volumen del edificio E3 tanto en planta como en altura evitando así la fuerte agresión que suponía a la escena urbana de barrio de los Pajaritos tal como la definió el PERI, planteando ahora **un volumen de carácter mucho más amable** que le aportan sus suaves formas redondeadas, y que reduce ostensiblemente su planta, pasando de los 550 m² a menos de la mitad y disminuyendo su altura de las 7 plantas de altura (24,40 m) definidas por el PERI a tan **solo 4 plantas** con 14,5 m de altura.
- 2) Alinear el volumen del nuevo edificio E2 al de la parcela 1 (edificio E1) adoptando la imagen de manzana cerrada que definió el PERI con mucho acierto para ese edificio. El nuevo volumen E2 planteado por el ED se adosa a su colindante (tapando la medianera ciega vista que surge aquí de la ordenación del PERI). El nuevo volumen propuesto mantiene un primer trazado curvo de amplio radio (38,74 m) que permite disfrutar antes de la bella panorámica del Albaicín y la Alhambra con Sierra Nevada de fondo, en unos de los puntos de mayor tránsito de la ciudad y por tanto de mayor consumo visual, y lo hace con esa suave curva que sustituye a la dureza de las aristas del paralelepípedo que planteaba el PERI, atendiendo, ahora sí a **su singular posición urbana, uno de los puntos focales de perspectivas de mayor interés de la ciudad¹**, y lo hace también atendiendo a su carácter de **cabecera de manzana hacia un espacio público** tan significativo como la estación del AVE. En definitiva, atendiendo a su **vocación de hito urbano a escala de barrio y sobre todo cualificador de la escena urbana de Camino de Ronda en este punto privilegiado de la ciudad**. Todo lo ello en base al *Artículo 7.13.15.- Condiciones de intervenciones de carácter singular*, del vigente PGOU-2001.
- 3) Trasladar el volumen que se detrae del edificio pequeño (E3) al nuevo edificio E2 que asume la edificabilidad que no consume el otro, manteniendo así invariable la edificabilidad y la altura máxima asignada a la parcela, que en el frente curvo hacia el Camino de Ronda mantiene las 7 plantas, como su colindante (el edificio E1, con el que, en la medida de lo posible se plantea incluso la continuidad en la altura de sus forjados), y que en su extremo inferior con frente a la calle Alondra **reduce su altura a 4 plantas**.
- 4) Obtener el máximo espacio libre en el interior de la parcela, completando así la imagen de manzana cerrada desde el Camino de Ronda lo cual supone además una magnífica barrera acústica para ese interior ajardinado privado que servirá de complemento visual al gran espacio libre público arbolado que de forma muy acertada planteó el PERI, discurriendo en paralelo al paseo sobre el canal cubierto del Rio Beiro.
- 5) Crear una rotunda pieza urbana de remate para el AR-7.01 (adecuada a escala de ciudad, y a la vez adecuada al Barrio de los Pajaritos, a escala de barrio). Pieza urbana que será el resultado de la unión de los edificios E1 y nuevo E2 de la parcelas 1 y 2 respectivamente, a la vez que, entre ambas parcelas, se genera el citado gran espacio libre interior ajardinado con buena orientación y soleamiento (gracias a la menor altura de la edificación propuesta con frente a la calle Alondra). Espacio libre que, al menos visualmente, será disfrutado tanto por los nuevos vecinos residentes del AR-7.01 como por los vecinos del barrio, los residentes en los edificios existentes al final de la calle Alondra, espacio libre interior que perceptivamente casa muy bien con el espacio libre público planteado por el PERI.

¹ Ver Memoria PGOU-2001:**4. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO:**OPERACIONES DE REFORMA URBANA.

1. Operación Renfe. Con el nuevo acceso a la ciudad a través de la antigua Carretera de Málaga y del barrio de la Bobadilla se desplaza el centro de gravedad del Barrio de la Chana desde la actual y despensalizada Avenida de Málaga hasta el nuevo vial que transcurre por los Planes Parciales O-1 y O-2, O-3 Y O-4, sobre las vías del tren soterradas. Esta vía de penetración se convertirá en puerta de la ciudad una vez sobrepasado el umbral del puente sobre el Camino de Ronda, que se potenciará como gran mirador urbano.

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	9/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QI06QJ8SBO**La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma digital



Justificación de la ordenación de volúmenes propuesta para la parcela 2 (ver planos 03 a 07).

Estos objetivos del Estudio de Detalle son coherentes tanto con el espíritu del PERI AR-7.01, que lo permite (ver artículo 4.4.14 del PERI), como con el del PGOU-2001 cuyo artículo 7.13.15 del (que es idéntico al del PERI AR-7.01 y que se transcribe a continuación) que para la tipología de Bloques Abiertos permite que intervenciones de carácter singular como la presente se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del PGOU-2000, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

Artículo 7.13.15.- Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PGOU, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2.- Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).
- b. Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.
- c. La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:
 - Se atenderá la condición de parcela mínima.
 - No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
 - Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.
 - Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
 - Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

Y efectivamente, la edificación propuesta se ubica en una posición urbana singular (uno de los puntos focales de perspectivas de interés señalados por el PGOU-2001), siendo cabecera de manzana hacia un espacio público significativo (el parque lineal del Beiro y la Estación del AVE) con una posición tal que sirve de hito urbano a escala de barrio (el de Los Pajaritos), cualificando escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana.

Los parámetros de los que este Estudio de Detalle se aparta ordenándolos de otro modo son:

- A. Frente a la norma común de separación mínima exigida en el artículo 4.4.4 del PERI AR-7.01, este Estudio de Detalle ordena/permite el **adosamiento de edificios de parcelas colindantes**.
- B. Frente a la norma común de los 60 m de longitud máxima de fachadas exigida en el artículo 4.4.12 del PERI AR-7.01, este Estudio de Detalle ordena/permite materializar **una fachada de mayor longitud (76,42 m)** que va desde la calle Alondra hasta el Camino de Ronda enlazando con una suave curva, sin solución de continuidad, con la fachada del edificio colindante.
- C. Este Estudio de Detalle propone una nueva distribución de volúmenes, que manteniendo la edificabilidad máxima permitida (7.189 m²t), **reduce la ocupación y la altura de los módulos con frente a la calle Alondra trasladando el resto al edificio con frente a Camino de Ronda**.

Página 10 de 14

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	10/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QI06QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma digital



Pag. 11 de 21



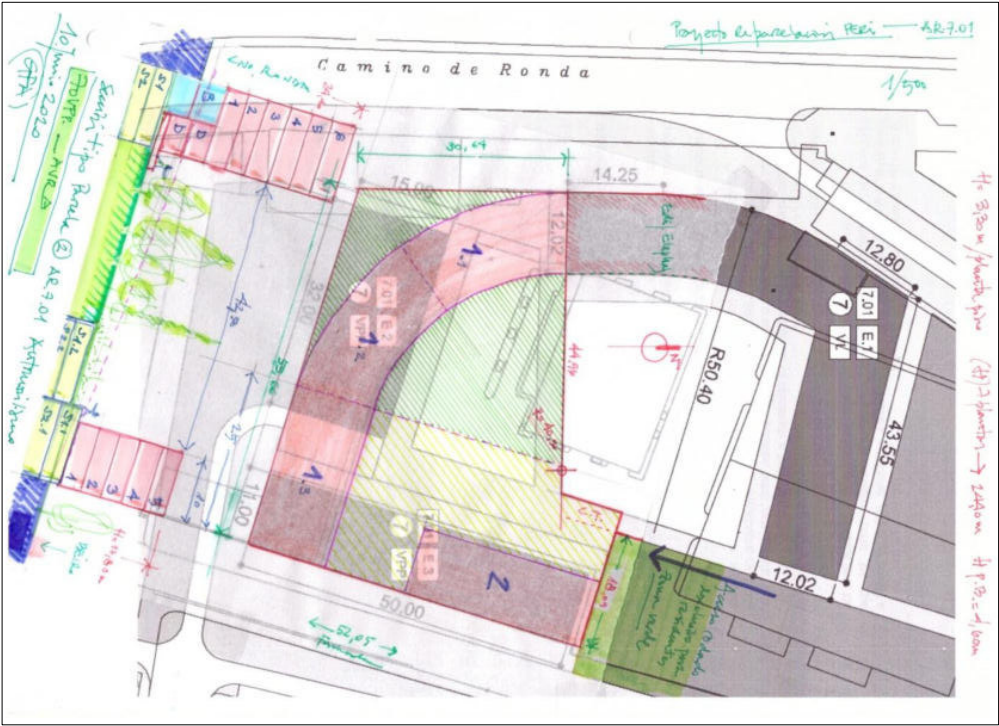


Fig. 02: Croquis inicial de ordenación en planta y en sección para el Estudio de Detalle de la parcela 2 del AR.7.01 "Automovilismo"

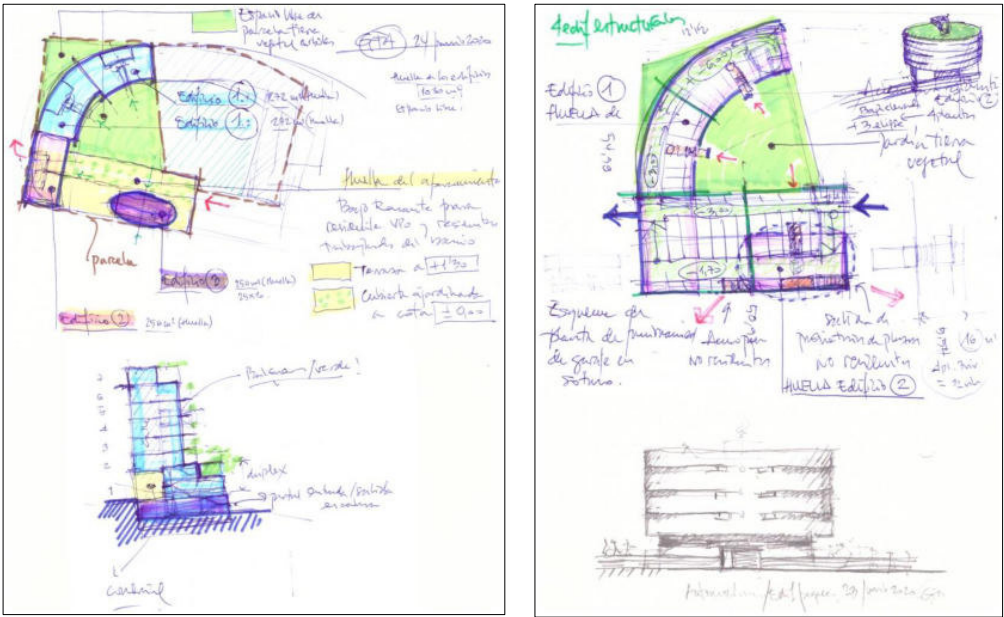


Fig. 03. Izquierda: Croquis inicial de ocupación general de la parcela y sección tipo del Edificio E2. Derecha: Croquis inicial de ocupación en planta sótano con esquema de funcionamiento de aparcamiento para residentes de las VPP y para los vecinos del barrio y alzado/volumetría del pequeño edificio E3 propuesto hacia la calle Alondra.

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	11/20

Código seguro de verificación: 8SH5QMFQ43QI06QJ8SB0

Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO /SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Contiene 1 firma digital

Pag. 12 de 21

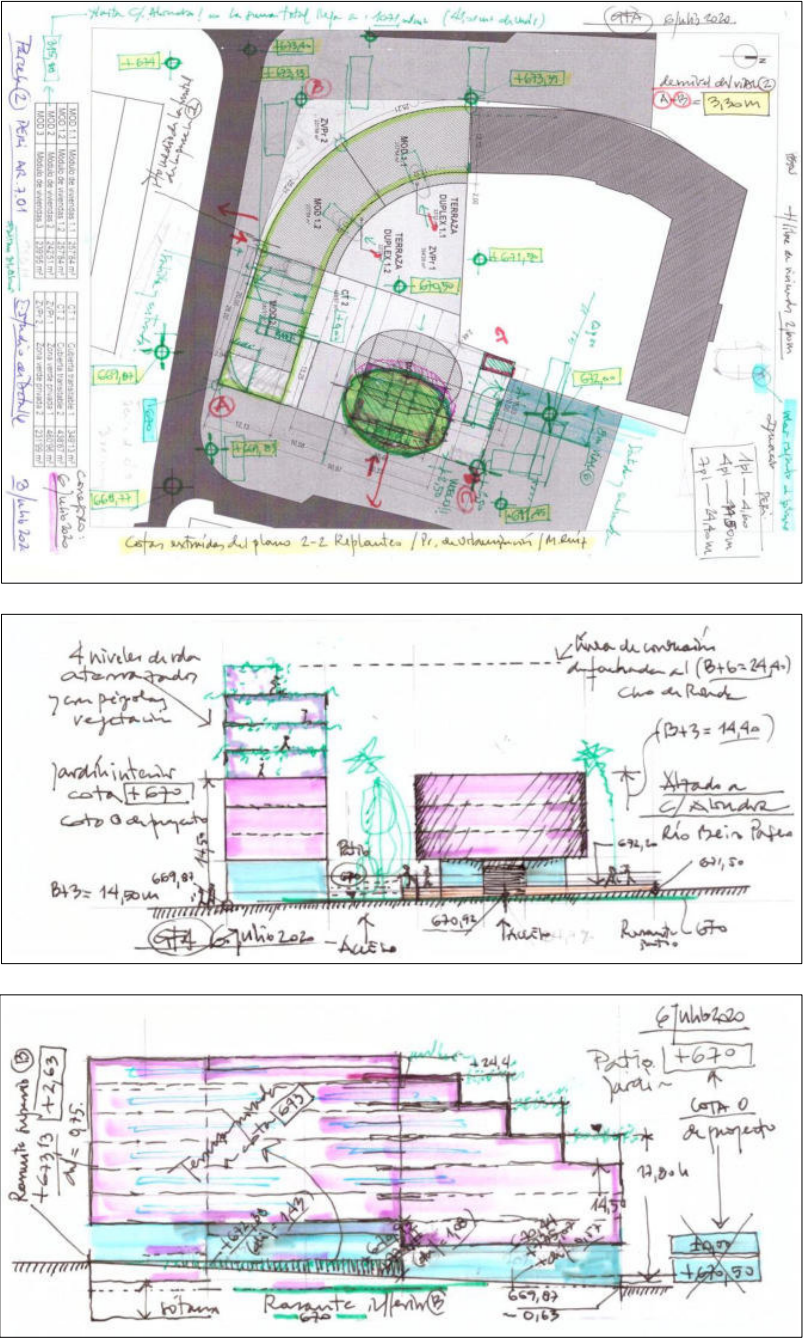


Fig. 03. Izquierda: Croquis de ocupación general de la parcela y sección tipo del Edificio E2. Derecha: Croquis inicial de ocupación en planta sótano con esquema de funcionamiento de aparcamiento para residentes de las VPP y para los vecinos del barrio y alzado/volumetría del pequeño edificio E3 propuesto hacia la calle Alondra.

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	12/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QI06QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO**

/SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma digital





Fig. 02: Arriba contenido completo del Plano 03: a la izquierda planta de ordenación de volúmenes según el PERI AR-7.01, con el edificio E1 en la parcela 1 y los edificios E2 y E3 en la parcela 2. Abajo detalle de la Ordenación de alineaciones y volúmenes propuesta para la Parcela 2.

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	13/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QI06QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma digital



A continuación se hace un breve comentario del contenido de los planos de ordenación de la parcela 2:

- **Plano 03:** Una vez fijadas las rasantes del vial rodado de nueva apertura (plano 02), en el plano 03 se fijan las alineaciones, volúmenes y rasantes interiores de la parcela 2, quedando definida la huella máxima a edificar y las zonas libres de edificación y, de ellas, las que serán zonas ajardinadas. Las alineaciones son las siguientes:
 - ✓ **Alineación Tipo 1:** Alineación interior de parcela OBLIGATORIA: es la principal y es la que consigue la imagen urbana que ya se ha justificado
 - ✓ **Alineación Tipo 2:** Alineación a calle Alondra, se trata de una alineación no obligatoria pero a la que se deben ajustar los módulos de menor altura que se planteen aquí de modo que dejen abierto visualmente el espacio libre interior de la parcela.
 - ✓ **Alineaciones Tipo 3:** son alineaciones ORIENTATIVAS hacia el interior de la parcela que definirán la fachada interior del módulo de mayor altura y tamaño, sirviendo tanto para la planta ático retranqueada, como para posibles plantas de viviendas en dúplex a ras de la rasante interior de la parcela, resolviendo el máximo permitido de 7 plantas de altura, así como la posibilidad de balcones volados hacia ese espacio interior.
 - ✓ **Alineaciones Tipo 4:** son alineaciones ORIENTATIVAS hacia el interior de la parcela que definirán el volumen del módulo de menor altura y tamaño
 - ✓ **Alineación Tipo 5:** Alineación interior OBLIGATORIA bajo rasante que define la huella del garaje (HG) y por tanto las zonas de parcela libres de edificación, cumpliendo con la ocupación bajo rasante (75 %: 1.859 m²) y permitiendo que del espacio libre de parcela sobre rasante, el 50 % sea ajardinado previendo una cubierta ajardinada en parte de la del garaje (ver sección S2-S2' en el **Plano 04**)
- **Planos 04:** como consecuencia de la ordenación general en planta definida en el plano 03, en el 04 se representan las envolventes máximas en sección (7 plantas y 24,40 m) y su posible reducción a 4 plantas y 14,50m en la calle Alondra.
- **Plano 05:** cuatro vistas de la volumetría NO VINCULANTE resultante de todo lo anterior.
- **Plano 06:** Resumen ejecutivo, según lo exigido por la LOUA, cuyos datos principales son:
 - ✓ Superficie de parcela nº 2: **2.478,72 m²**
 - ✓ Superficie ocupada en cada planta sobre rasante (huella máxima): **1.030,00 m²**
 - ✓ Espacio libre interior de parcela sobre rasante: **1.448,72 m²**
 - ✓ Superficie ajardinadas (50 % del espacio libre interior): **724,36 m²**
 - ✓ Ocupación máxima bajo rasante (75 % Sup parcela): **1.859 m²**
 - ✓ Ámbito en el que se suspende la ordenación: Parcela nº 2 y calle de nueva apertura
 - ✓ Duración de la suspensión de licencias: 1 MES desde la publicación de su aprobación inicial (Art. 27 de la LOUA)

Granada, 17 de julio de 2020

José Ignacio Vélez Fernández
Arquitecto

Gabriel J. Fernández Adarve
Arquitecto

Firmado digitalmente por: FERNANDEZ ADARVE GABRIEL JESUS -
24202848V
Fecha y hora: 17.07.2020 08:13:38

Página 14 de 14

Código: 8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	14/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QI06QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

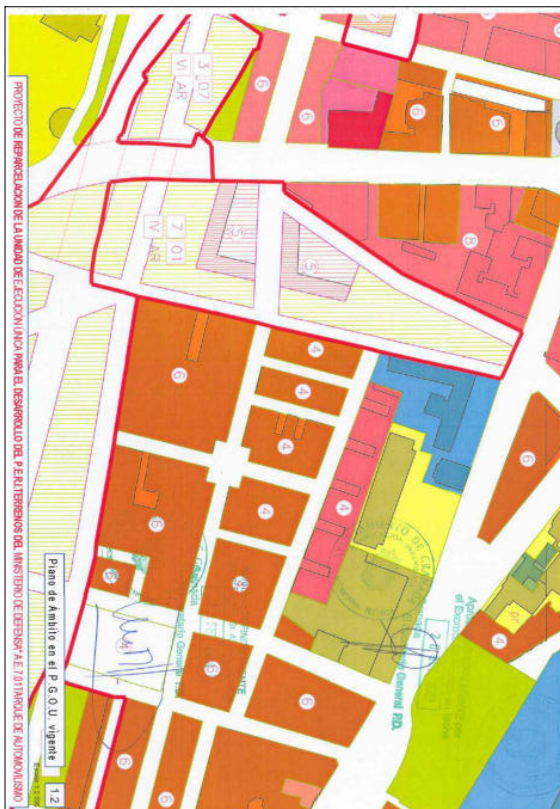
20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma
digital



Pag. 15 de 21



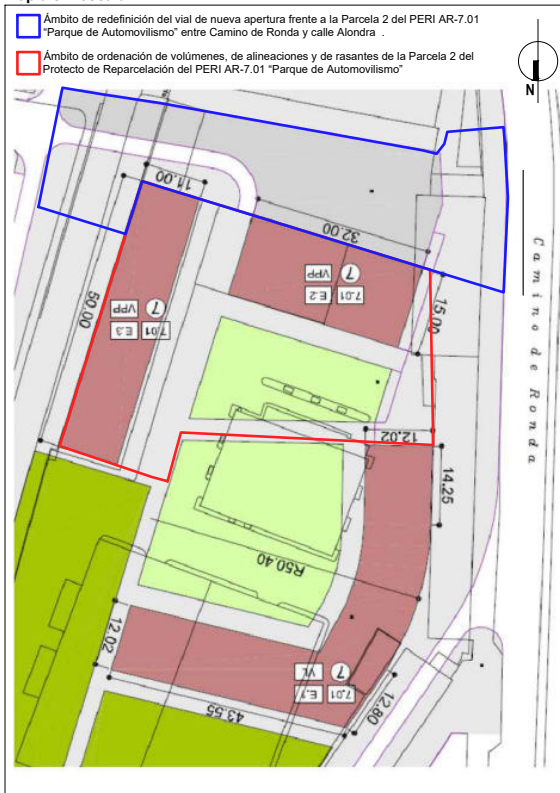


PLANO DE ÁMBITO EN EL PGOU 2001. PROYECTO DE REPARCELACIÓN (2004) DEL PERI AR-7.01. Copia sin escala.

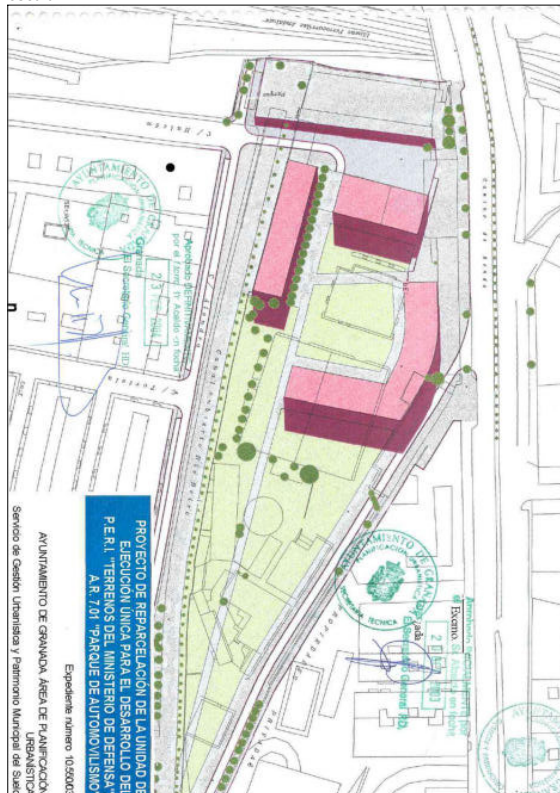


PLANO DE PARCELAS RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN. PROYECTO DE REPARCELACIÓN (2004) DEL PERI AR-7.01. Copia sin escala.

PLANTA DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES SEGÚN EL PERI AR-7.01 (2002). Copia sin escala.



IMAFEN FINAL. PROYECTO DE REPARCELACIÓN (2004) DEL PERI AR-7.01. Copia sin escala.



Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	15/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QI06QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

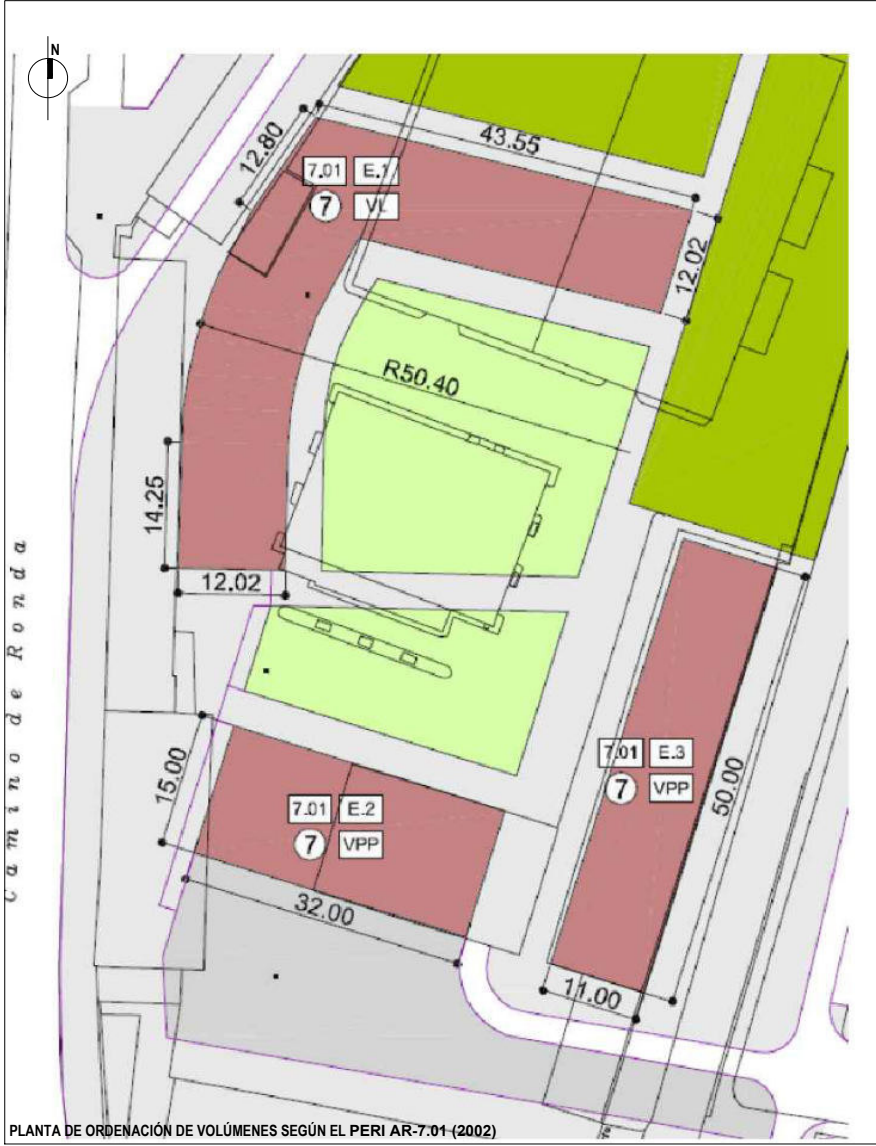
20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma digital

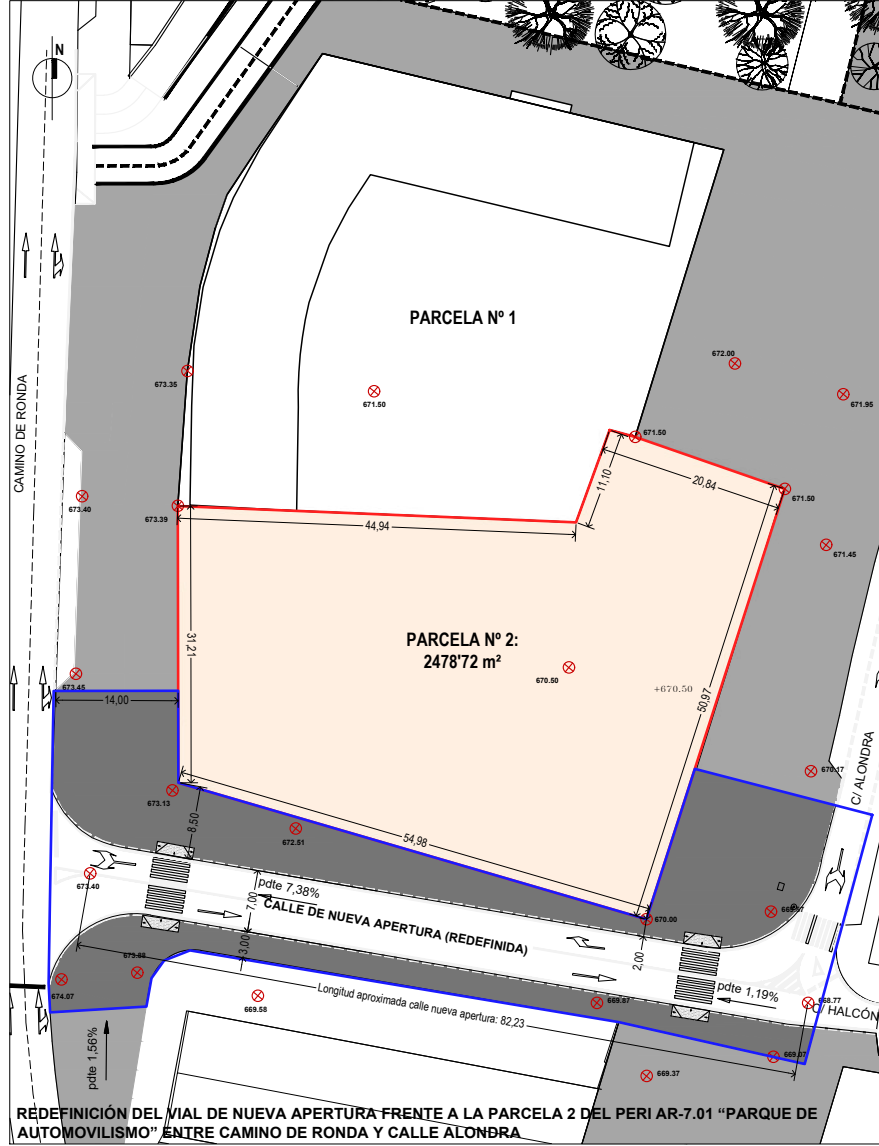


Pag. 16 de 21





PLANTA DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES SEGÚN EL PERI AR-7.01 (2002)



REDEFINICIÓN DEL VIAL DE NUEVA APERTURA FRENTE A LA PARCELA 2 DEL PERI AR-7.01 "PARQUE DE AUTOMOVILISMO" ENTRE CAMINO DE RONDA Y CALLE ALONDRA

	Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	FECHA Julio 2020	ESCALA 1/500	ARQUITECTO REDACTOR: D. José Ignacio Vélez Fernández ARQUITECTO COLABORADOR EXTERNO: D. Gabriel J. Fernández Adarve	ESTUDIO DE DETALLE para la ordenación de volúmenes, de alineaciones y de rasantes de la Parcela 2 y para la redefinición del vial de nueva apertura frente a la Parcela 2 del PERI AR-7.01 "Parque de Automovilismo" entre Camino de Ronda y calle Alondra	PLANO FICHERO DIGITAL	REDEFINICIÓN DE CALLE DE NUEVA APERTURA entre Camino de Ronda y calle Alondra	Nº 02

Firmado digitalmente por: FERNANDEZ ADARVE GABRIEL
IESUS - 24202848V
Fecha y hora: 17/07/2020 08:15:11

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/ava/verifirma	Código: 8EQ1W96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki.	
	FECHA	PÁGINA
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQ1W96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	16/20

Código seguro de verificación: 8SH5QMFQ43QIO6QJ8SB0

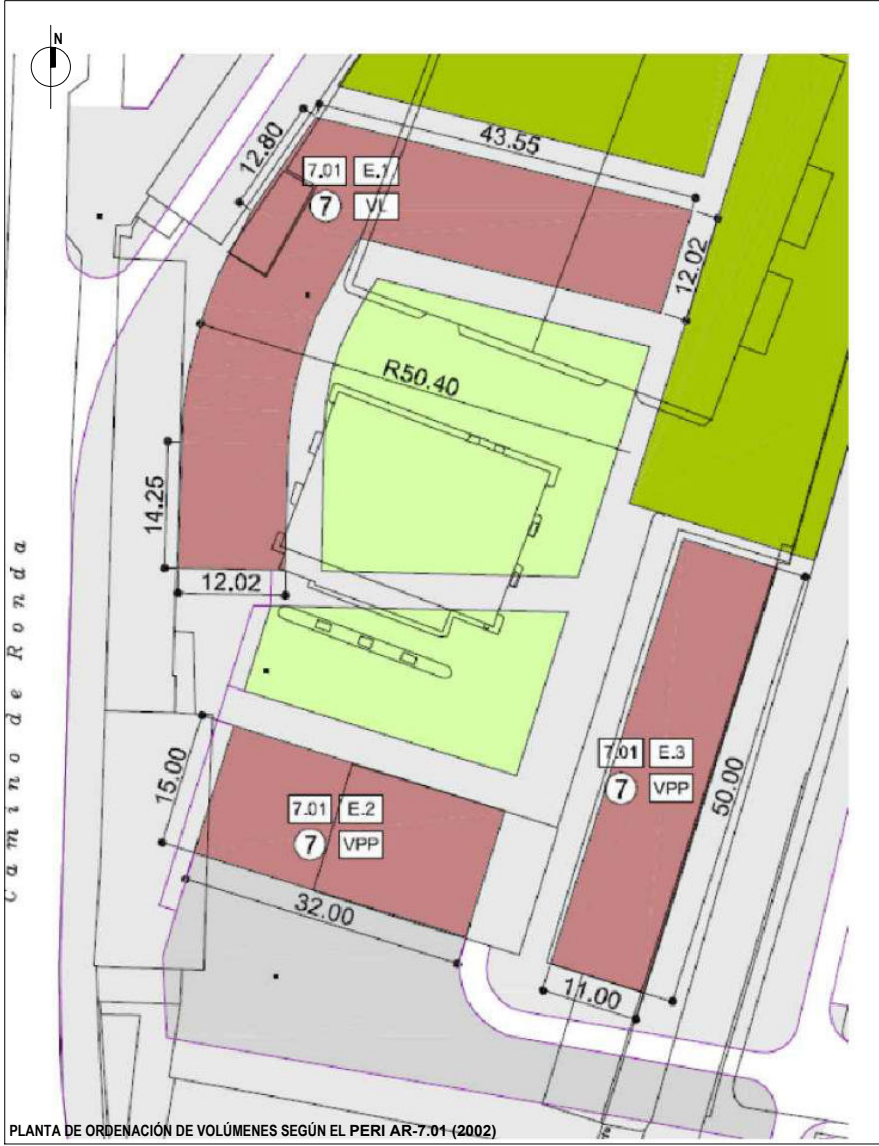
Firmado por COBO NAVARRETE ILDEFONSO / SECRETARIO/A GENERAL

Contiene 1 firma digital

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica_sim/root

20-11-2020 13:04:52

Pag. 17 de 21



	Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO		FECHA Julio 2020		ESCALA 1/500		ARQUITECTO REDACTOR: D. José Ignacio Vélez Fernández		ESTUDIO DE DETALLE para la ordenación de volúmenes, de alineaciones y de rasantes de la Parcela 2 y para la redefinición del vial de nueva apertura frente a la Parcela 2 del PERI AR-7.01 "Parque de Automovilismo" entre Camino de Ronda y calle Alondra		PLANO ORDENACIÓN DE ALINEACIONES: Comparativa entre PERI AR-7.01 y Estudio de Detalle		03
							ARQUITECTO COLABORADOR EXTERNO: D. Gabriel J. Fernández Adarve				FICHERO DIGITAL		

Firmado digitalmente por: FERNANDEZ ADARVE GABRIEL
ESUS- 24202848V
Fecha y hora: 17.07.2020 08:15:12

Firmado digitalmente por: FERNANDEZ ADARVE GABRIEL
JESUS - 24202889V
Fecha y hora: 17/07/2020 08:15:12

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/ava/verifica		Código: 8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki.	
FIRMADO POR		FECHA	
ID. FIRMA		PAGINA	
JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		17/07/2020	
8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki		17/20	

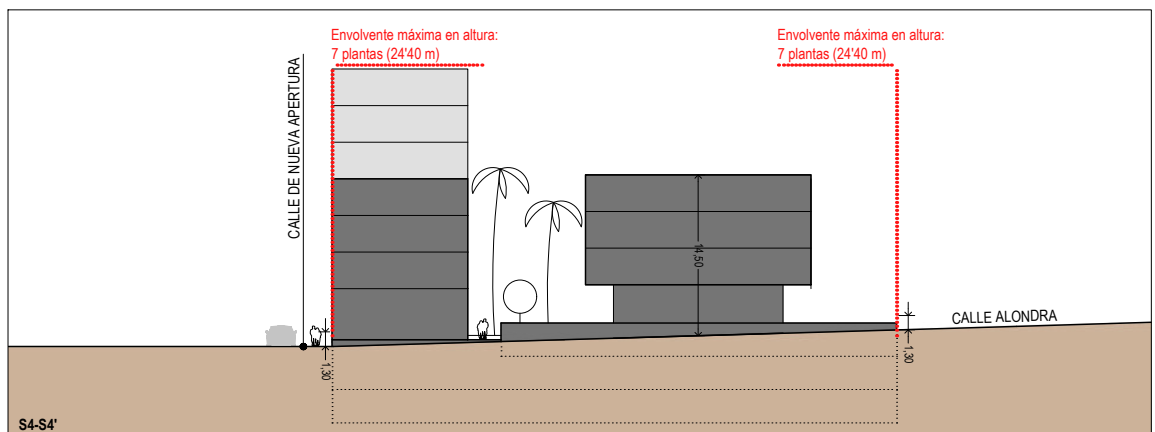
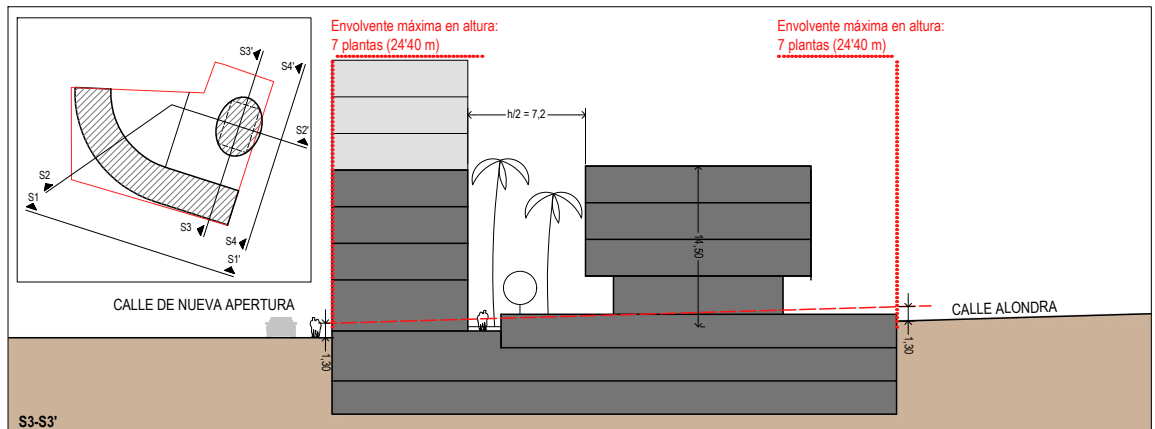
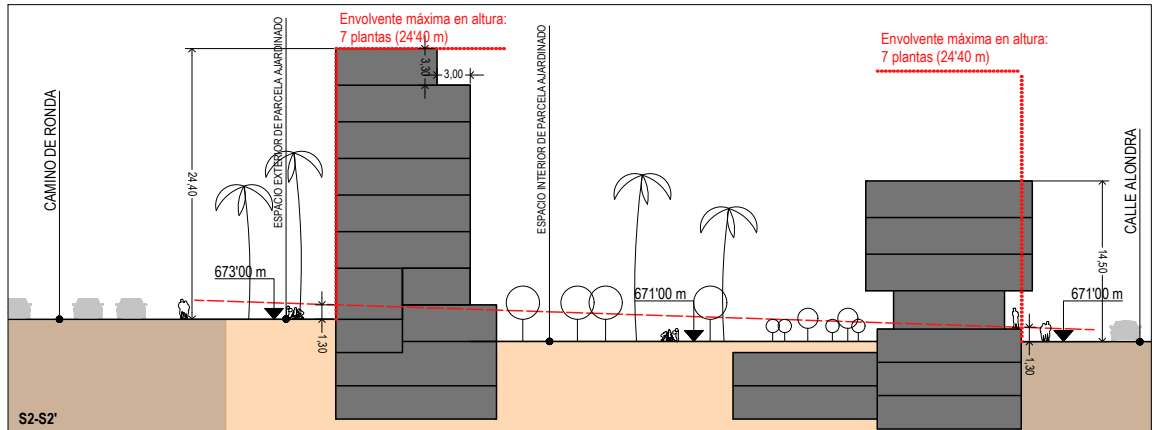
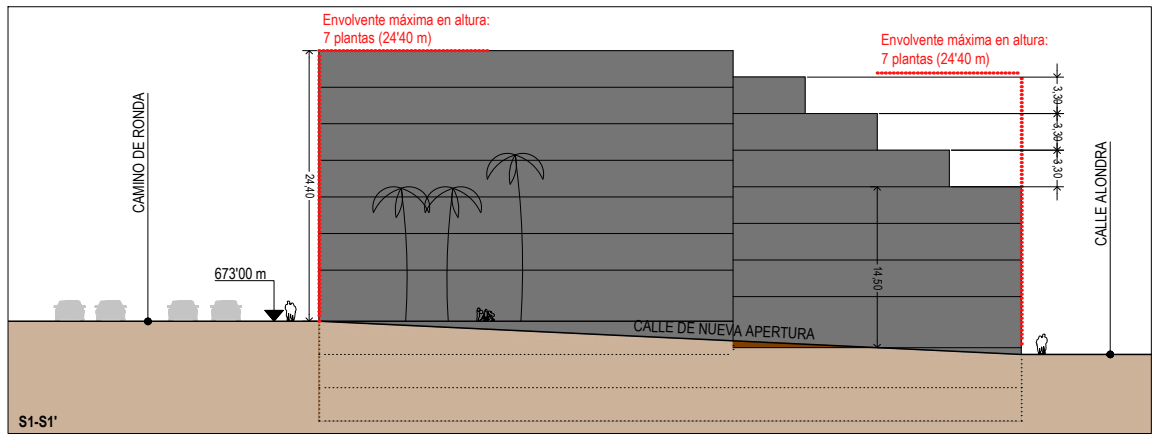
Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QI06QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección: https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgl.exe/verifica_sim/root

Firmado por: COBO NAVARRETE ILDEFONSO / SECRETARIO/A GENERAL

Contiene 1 firma digital

Pag. 18 de 21



Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki.			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	18/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QIO6QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

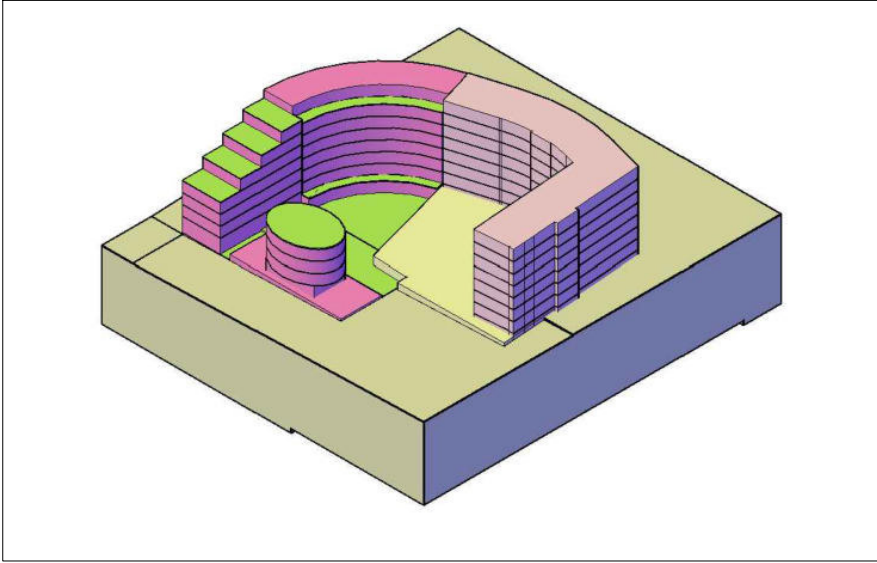
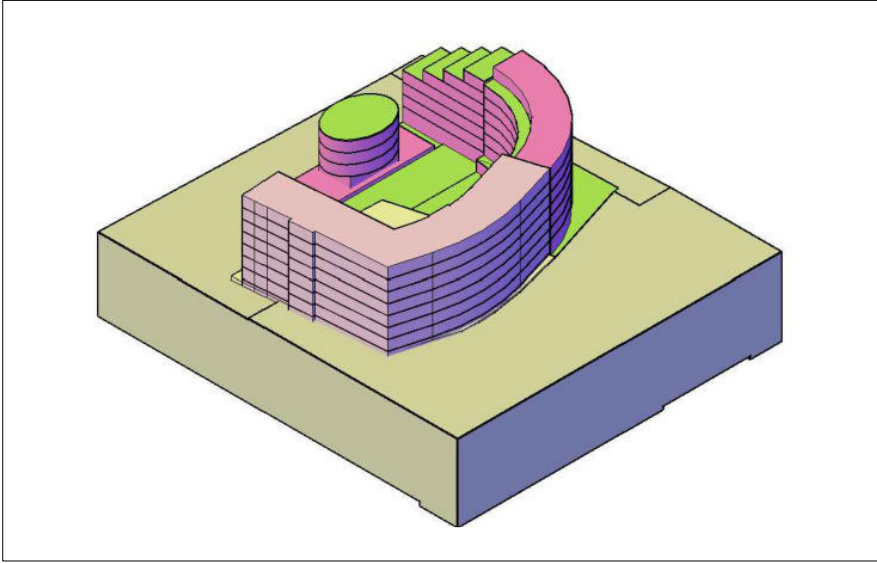
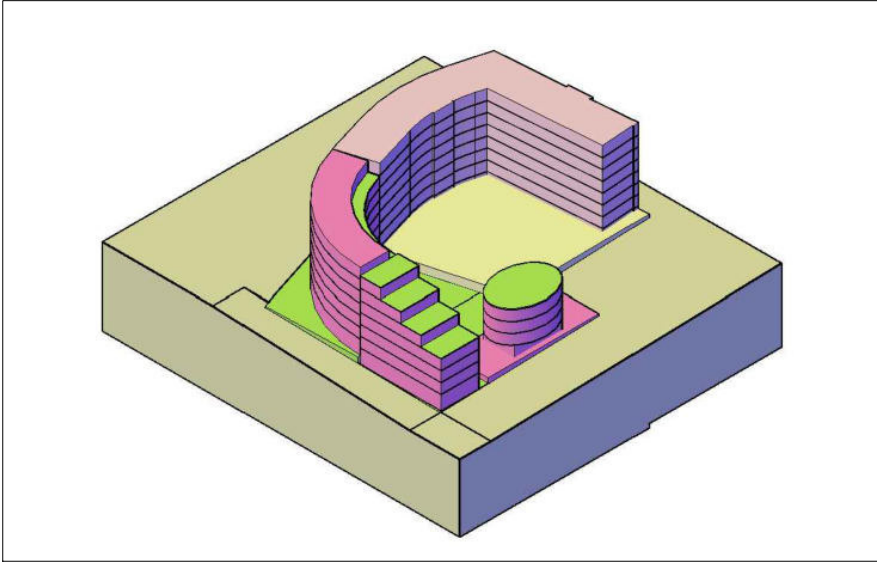
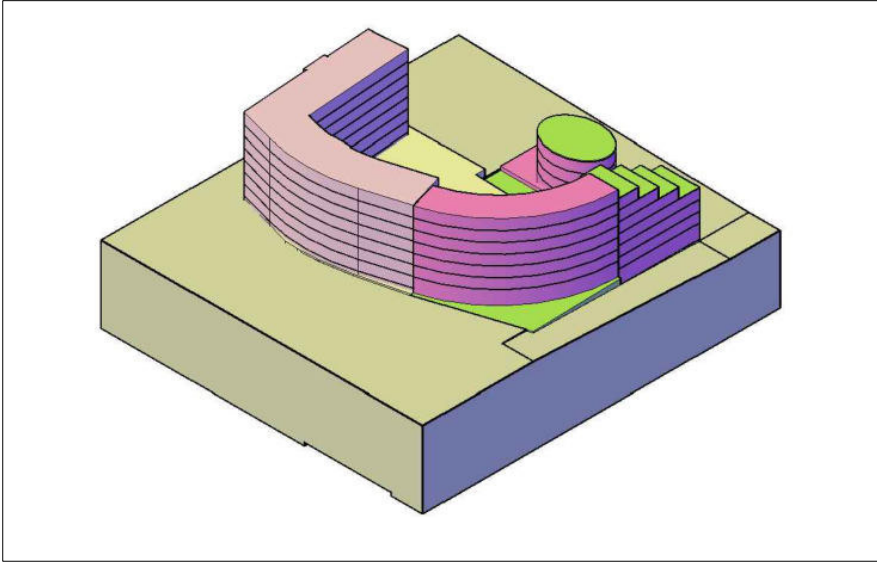
20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma digital

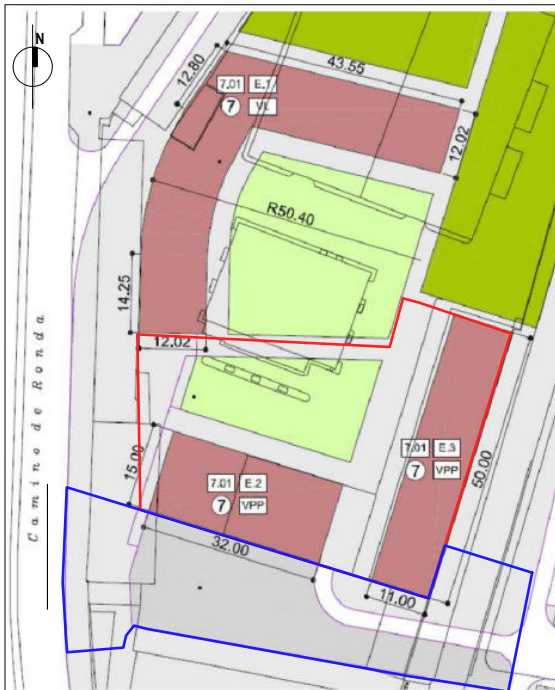


Pag. 19 de 21



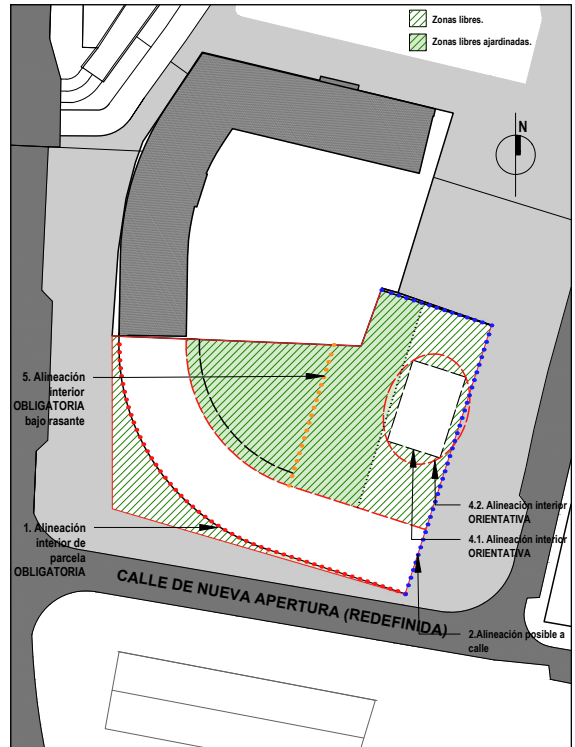


Código:8EQ1W96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma		FECHA 17/07/2020	
JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ		PAGINA 19/20	
8EQ1W96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki			

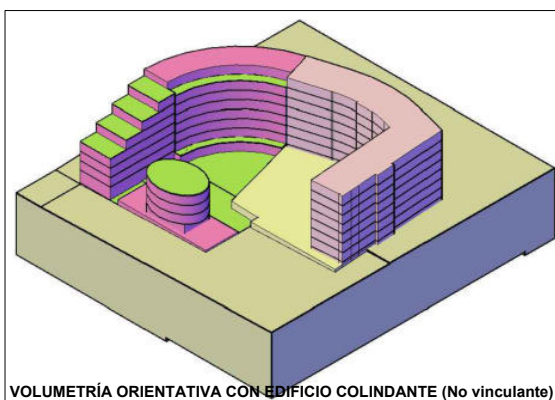
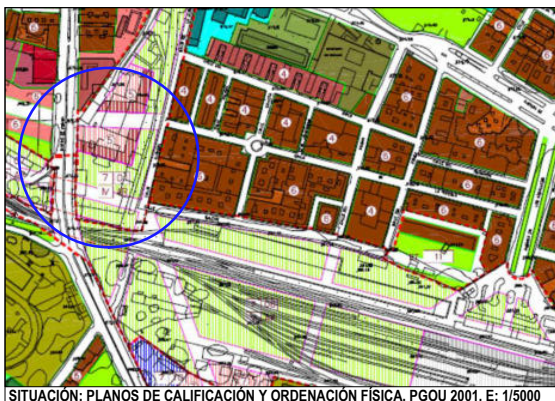


[Red line] Ámbito de redefinición del vial de nueva apertura frente a la Parcela 2 del PERI AR-7.01 "Parque de Automovilismo" entre Camino de Ronda y calle Alondra .
 [Blue line] Ámbito de ordenación de volúmenes, de alineaciones y de rasantes de la Parcela 2 del Proyecto de Reparcelación del PERI AR-7.01 "Parque de Automovilismo"

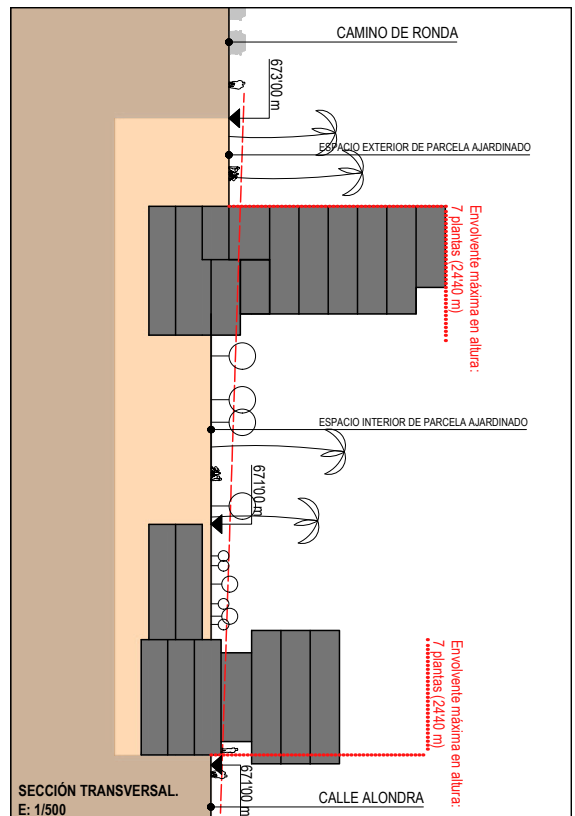
PLANTA DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES SEGÚN EL PERI AR-7.01 (2002).
 Copia sin escala.



PROPUESTA GENERAL DE ORDENACIÓN DE ALINEACIONES Y VOLUMENES EN PARCELA 2.



Superficie de parcela nº 2: -----> 2.478,72 m²
 Superficie ocupada en cada planta sobre rasante (huella máxima): -----> 1.030,00 m²
 Espacio libre interior de parcela sobre rasante: -----> 1.448,72 m²
 Superficie ajardinadas (50 % del espacio libre interior) -----> 724,36 m²
 Ámbito en el que se suspende la ordenación: -----> Parcela nº 2 y calle de nueva apertura
 Duración de la suspensión de licencias: -----> 1 MES desde la publicación de su aprobación inicial (Art. 27 de la LOUA)



SECCIÓN TRANSVERSAL.
 E: 1/500

Código:8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://www.juntadeandalucia.es/avra/verifirma			
FIRMADO POR	JOSE IGNACIO VELEZ FERNANDEZ	FECHA	17/07/2020
ID. FIRMA	8EQIW96024GWSHvy_0zYzZm1bNq2ki	PÁGINA	20/20

Código seguro de verificación: **8SH5QMFQ43QI06QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcqi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **COBO NAVARRETE ILDEFONSO** /SECRETARIO/A GENERAL

20-11-2020 13:04:52

Contiene 1 firma
 digital

