

5438/04

REG.MPAL.Nº 21
REG.AUT.Nº

ESTUDIO DE DETALLE EN C/ PALENCIA ESQUINA C/ CIRCUNVALACION, GRANADA



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

15 OCT. 2004

Vice Granada
EL LA SECRETARÍA GENERAL

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

15 NOV. 2004

EL SECRETARIO GENERAL
F.D.



**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN SOLAR CON
USO TERCIARIO**

C/ PALENCIA ESQUINA C/ CIRCUNVALACION - GRANADA -

PROMOTOR

ANTONIO FERNANDEZ LORENTE

ARQUITECTOS

RUBEN CARRILLO MARTINEZ

ANTONIO GALISTEO CANO



INDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1. PROMOTOR.
- 1.2. SOLAR.
- 1.3. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.4. ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO.
- 1.5. EQUIPO REDACTOR.

2. PLANOS.

PLANO DE SITUACION y EMPLAZAMIENTO.

PLANO DE OCUPACIONES Y EDIFICABILIDADES POR PLANTA

PLANO DE VOLUMETRIA.



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

15 NOV. 2004

EL SECRETARIO GENERAL



All. Suárez



1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. PROMOTOR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle a petición de D. Antonio Fernández Lorente, domiciliado en C/ [redacted] Granada, y N.I.F. [redacted] 754-Z

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento,
Pleno en sesión de [redacted]

15 NOV. 2004

1.2. SOLAR.

El solar sobre el que se redacta el presente Estudio de Detalle está localizado en solar situado en C/ Palencia esquina con C/ Circunvalación.

Los terrenos comprenden una superficie de 763,13 m², con forma irregular semejante a un triángulo. Presenta una fachada de 41,00 m. a la citada calle Palencia, con un frente de 42,19 m. a la calle Circunvalación y dos pequeños tramos de 5,00 y 6,00 que completan las fachadas externas. Un solo lateral hace medianería a otro solar del mismo propietario, con una longitud de 28,75 m. Todos los laterales que se alinean a C/ Circunvalación lo hacen limitando con el Plan Especial 4.03 del PGOU, para el Area de Reforma 4.03 denominada "Circunvalación Zaidín".

La topografía que le afecta al mismo se puede considerar prácticamente plana, dada la escasa diferencia de cotas existente entre sus fachadas.

El solar se encuentra clasificado como suelo urbano y calificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada como Terciario con uso pormenorizado de Terciario Comercial.

El número máximo de plantas sobre rasante asignado por el Plan General es de 2.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de 15 de Nov. de 2004

15 NOV. 2004

1.3. SITUACIÓN ACTUAL.

El solar según el vigente PGOU 2000 tiene la Calificación y Uso Pormenorizado mencionados anteriormente, y es parte integrante de una manzana urbana en el que el uso dominante es distinto de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos noveno al decimocuarto, por lo que el artículo 7.18.2.2 establece que en este caso se atenderán a las condiciones establecidas en la Ordenación de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, en lo que atañe a : Parcelación, Alineaciones, Ocupación, Ocupación bajo rasante, Separación entre edificaciones, Altura y nº de plantas, Construcciones permitidas por encima de la altura, Tipos y dimensiones de patios, Dimensiones máximas de las edificaciones, Estética e Intervenciones singulares.

Según lo expuesto y de conformidad con el citado artículo, la aplicación de las citadas condiciones llevarían entre otras a la asignación de una edificabilidad de 1 m2/m2, lo que dada su geometría sería prácticamente imposible su resolución de forma lógica y satisfactoria.

Así mismo, la ocupación de las plantas en sótano destinadas a plazas de aparcamiento son de todo punto insuficientes, pues sólo podrían ser útiles de tener una ocupación completa sobre la parcela, dado el carácter tan peculiar de su planimetría.

La respuesta obtenida de esta forma tendría aún más repercusión dada la posición singular dentro de la ciudad como punto focal de perspectiva en la reordenación del citado Area de Reforma 4.03 y como cabecera de la manzana a la que pertenece.

Aún cuando pudiera serle de aplicación el art.13.15. del PGOU de Granada, los apartados correspondientes a la edificabilidad máxima, ocupación por plantas y alineaciones a viales, considerando éstos contabilizados desde el eje de la calle, conllevarían a unas respuestas funcionales y formales que morfológicamente resultarían inaceptables.

1.4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Sobre el solar objeto de este Estudio de Detalle se pretende realizar un Edificio Terciario Comercial, con Locales en plantas baja y primera, y Garajes en plantas sótano, el cual según las condiciones urbanísticas asignadas en la actualidad queda muy limitado por todas las condiciones planteadas y por esto se propone un cambio de tipología que permita un resultado satisfactorio.

Pasemos primeramente a analizar la manzana en la que se encuentra el solar en cuestión, y así comprobaremos que está integrada por la iglesia del Santo Ángel Custodio, con una ocupación muy superior al 50%, y por otro solar consolidado, con uso Terciario Comercial pero con condiciones de ordenación cuando menos de Manzana Cerrada, propiedad del mismo titular que el solar en estudio.

El presente Estudio de Detalle se redacta para obtener la concesión de una tipología de Manzana Cerrada para esta parcela con uso Terciario, considerando la tipología citada como dominante, independientemente del uso pormenorizado que le corresponda, aplicando de una forma lógica y consecuente el art. 7.18.2. del PGOU.

De este modo conseguiremos una Ordenación de Volúmenes sobre la parcela objeto de este estudio, más acorde con su contexto y que redundará en una mejora de la respuesta sobre el solar y sobre la imagen final del mismo que tanto protagonismo adquiere como fondo de perspectiva de la actuación del Area de Reforma 4.03 presenta.

La singularidad de este solar requería un tratamiento detallado sobre el mismo acorde con su ubicación y con su contexto y éste sólo se le puede otorgar con una consideración como la estudiada.

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

15 NOV. 2004

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL
All. Soria



1.5. ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO.

El Aprovechamiento existente en el solar colindante con uso Terciario Comercial, con tipología asimilable a Manzana Cerrada, es el siguiente :

EXISTENTE

* Superficie de Solar : 1.845,47 m²

* Planta Sótano :

Superficie Construida : 1.710,65 m²

Ocupación en planta : 92 %

* Planta Baja :

Superficie Construida: 1.710,65 m²

Ocupación en planta : 92 %

* Planta Primera :

Superficie Construida : 1.500,84 m²

Ocupación en planta : 81 %

- Superficies construidas computables a efectos de edificabilidad :

Planta Baja : 1.710,65 m²

Planta Primera : 1.500,84 m²

Total Superficie Computable : 3.211,49 m²

Edificabilidad correspondiente : 1,74 m²/m²

El Aprovechamiento propuesto para el solar objeto de este estudio con uso Terciario Comercial, con tipología asimilable a Manzana Cerrada, para dar respuesta a todas las circunstancias anteriormente expuestas, sería el siguiente:

	PROPUESTA
* Superficie de Solar :	763,13 m ²
* Plantas Sótano 1 y 2 :	
Superficie Construida :	732,00 m ²
Ocupación en planta :	96 %
* Planta Baja :	
Superficie Construida:	595,70 m ²
Ocupación en planta :	78 %
* Planta Primera :	
Superficie Construida :	595,70 m ²
Ocupación en planta :	78 %

- Superficies construidas computables a efectos de edificabilidad :

Planta Baja :	595,70 m ²
Planta Primera :	595,70 m ²

Total Superficie Computable : 1.191,40 m²

Edificabilidad correspondiente : 1,56 m²/m²



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Plano en planta de planta

15 NOV. 2004

ALCALDE
EL SECRETARIO GENERAL
R.D.
[Signature]



• Estudio comparativo de edificabilidades :

PROPUESTA TERCIARIO TERCIARIO ACTUAL

* Superficies construidas :	1.191,40 m ²	3.211,49 m ²
* Edificabilidades :	1,56 m ² /m ²	< 1,74 m ² /m ²

Es decir, nuestra propuesta no sólo se encuentra con el Terciario Comercial con el que se quiere equiparar, sino que se encuentra por debajo de los parámetros que establecen las ordenanzas referentes a la tipología de Manzana Cerrada a la que pretendemos equipararnos.

El Plan general establece para la citada ordenación los siguientes parámetros urbanísticos:

* Edificabilidad :	1,60 m ² /m ²
* Número de Alturas :	Establecidas en planos.
* Ocupaciones Máximas :	
Planta Sótano :	100 %
Planta Baja :	100 %
Planta Primera :	80 %
* Retranqueos :	
Fachada :	NO
Linderos Laterales :	NO

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
15 NOV. 2004

AL CALDIA DE EL SECRETARIO GENERAL

[Firma manuscrita]

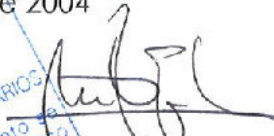
* Parcela mínima :	120 m ²
* Dimensiones máximas edificables:	60 m.



1.6. EQUIPO REDACTOR.

Este Estudio de Detalle ha sido redactado por los Arquitectos Rubén Carrillo Martínez y Antonio Galisteo Cano, pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental, colegiados número 2.100 y 2.761, respectivamente, del citado colegio.

Granada, marzo de 2004

Fdo.: Rubén Carrillo Martínez, Antonio Galisteo Cano.
Arquitectos



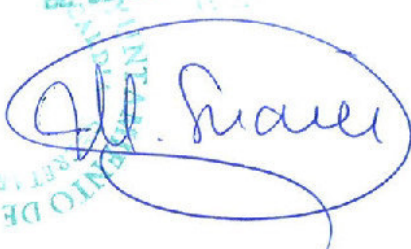




Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de 15 NOV. 2004

4459

SECRETARÍA GENERAL



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
15 NOV. 2004



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTÍN Nº 3 TELÉFONO 958800266 FAX 958209175 18001 GRANADA

Informe de Visado

Trabajo ESTUDIO DE DETALLE
Tipo/Fase Estudio de detalle y viabilidad / Única
Emplaz. PALENCIA ESQ. CIRCUNVALACION
Municipio GRANADA
Expediente 2004/1356/1
Promotor(es) FERNANDEZ LORENTE, ANTONIO
Arquitecto(s) CARRILLO MARTINEZ, RUBEN
GALISTEO CANO, ANTONIO

En el presente expediente, el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada ha ejercido su 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, Tarificación, 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, 01 de abril de 2004





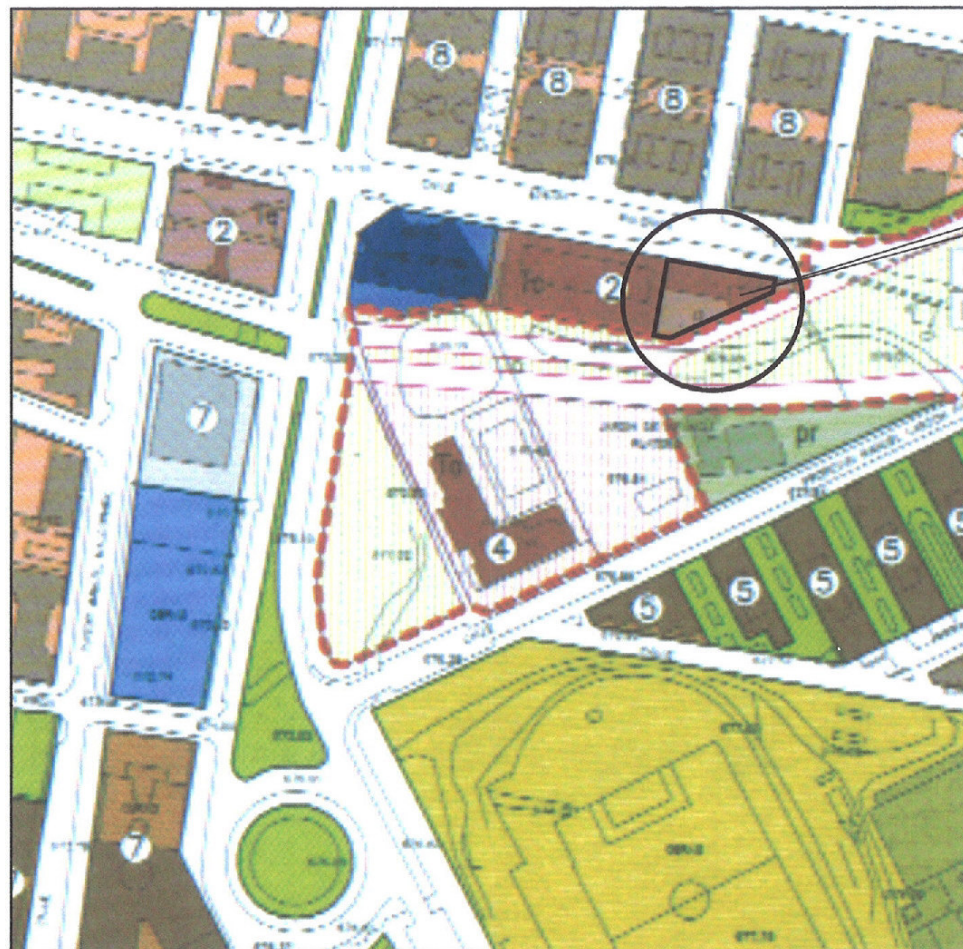
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de 15 de Noviembre de 2004

15 NOV. 2004

EL SECRETARIO GENERAL

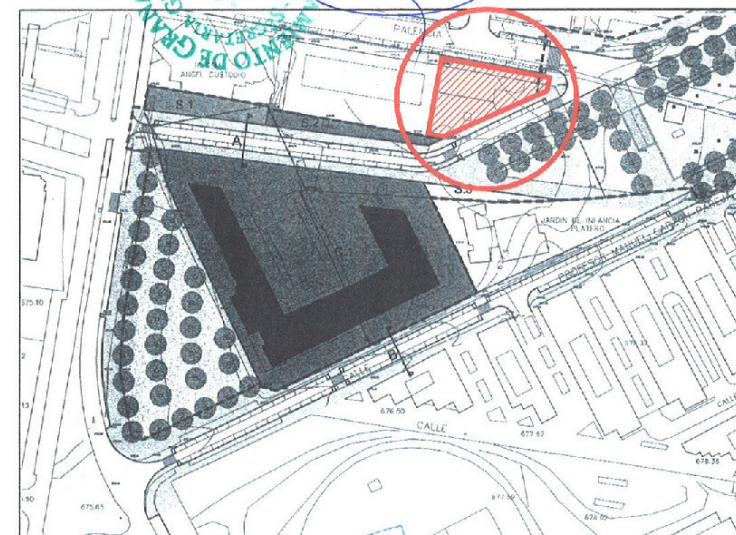
M. Suarez

PLANOS



PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA DE GRANADA (PGOU)

SOLAR



PLAN ESPECIAL DE GRANADA (PE)



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES
EN SOLAR DE USO TERCARIO EN CALLE PALENCIA
ESQ. CALLE CIRCUNVALACION GRANADA.

Plano
SITUACION-PGOU-PE-GRANADA

Promotor
ANTONIO FERNANDEZ LORENTE

Fecha
MARZO-2004

Escala
1/2000

Expediente
1258

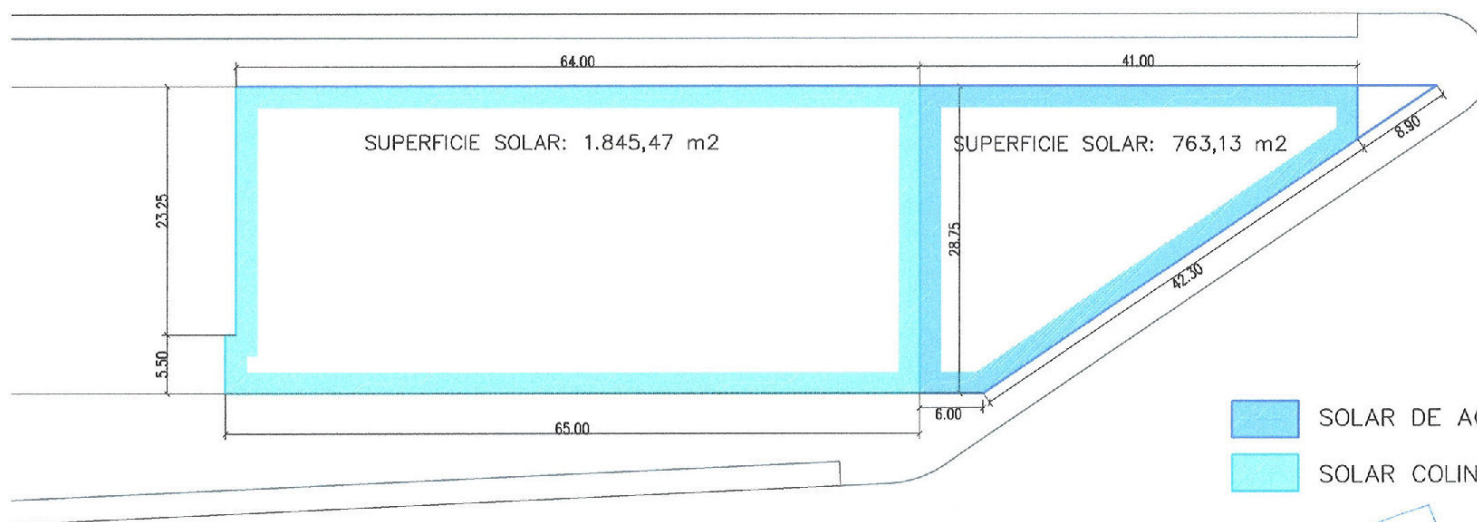
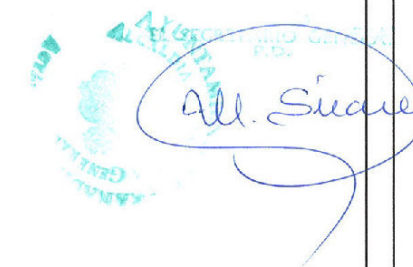
RUBEN CARRILLO MARTINEZ

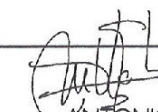
ARQUITECTURA

ANTONIO GALISTEO CANO

15 NOV. 1954

ANTONIO GALISTEO CANO



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES EN SOLAR DE USO TERCARIO EN CALLE PALENCIA ESQ. CALLE CIRCUNVALACION GRANADA.		
Plano	Promotor	
DESCRIPCION DE SOLARES	ANTONIO FERNANDEZ LORENTE	
Fecha	Escala	Expediente
MARZO-2004	1/500	1258
 RUBEN CARRELO MARTINEZ		 ANTONIO GALISTEO CANO

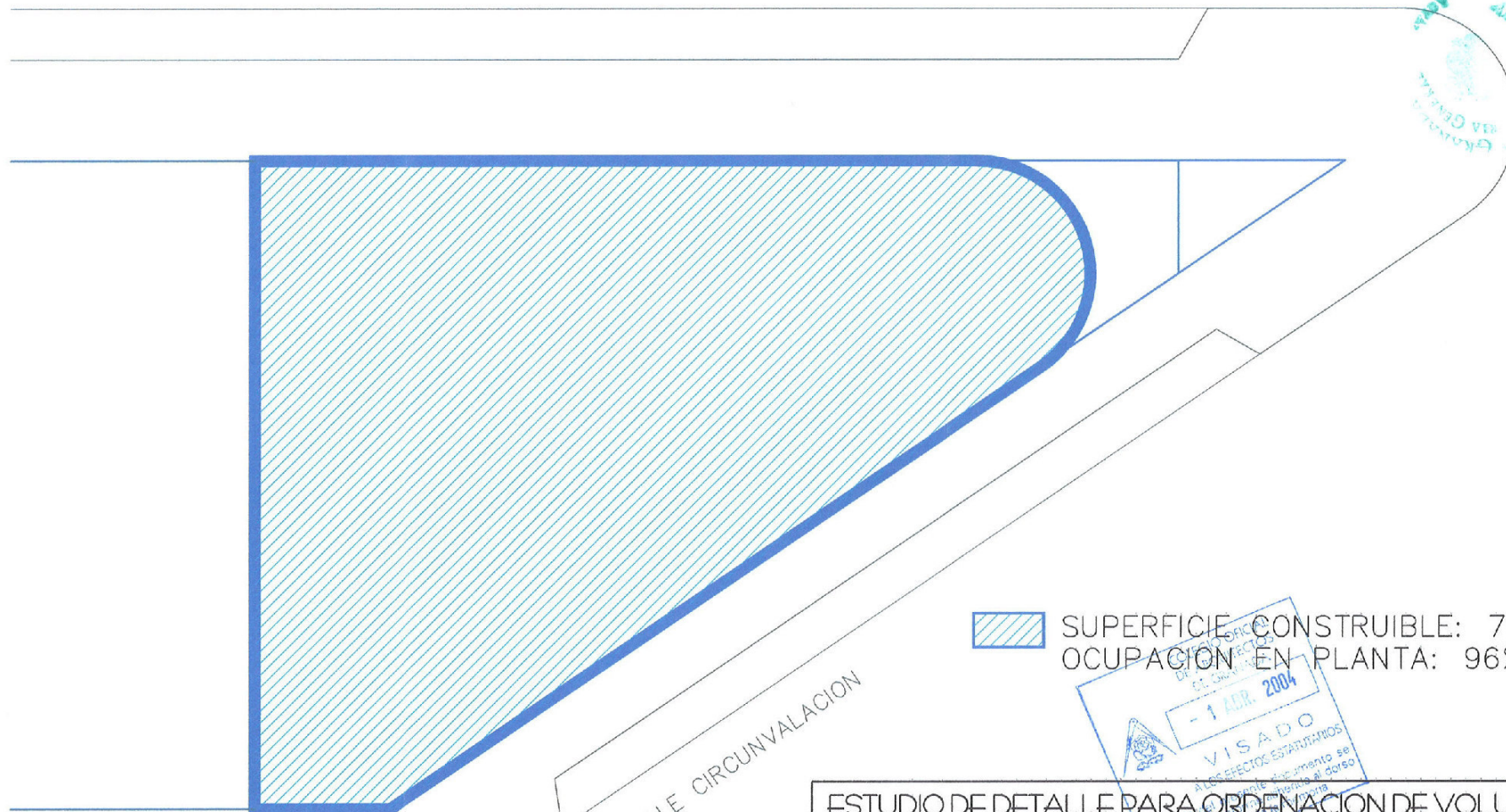


ARQUITECTURA

15 MAY. 2004



CALLE PALENCIA



SUPERFICIE CONSTRUIBLE: 732.00 m²
OCUPACION EN PLANTA: 96%



CALLE CIRCUNVALACION

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES
EN SOLAR DE USO TERCARIO EN CALLE PALENCIA
ESQ. CALLE CIRCUNVALACION GRANADA.

Plano
OCUPACION PROPUESTA
PLANTAS SOTANOS 1 Y 2

Promotor
ANTONIO FERNANDEZ LORENTE

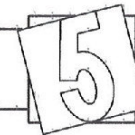
Fecha
MARZO-2004

Escala
1/200

Expediente
1258



RUBEN CARRILLO MARTINEZ



ARQUITECTURA



ANTONIO GALISTEO CANO

CALLE PALENCIA

Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Granada
15 NOV. 2004
ALCALDE SECRETARIO
P.D.
M. Suarez

 SUPERFICIE CONSTRUIBLE: 595.70 m2
OCUPACION EN PLANTA: 78%

CALLE CIRCUNVALACION

COMISION ORDENACION DE ARQUITECTURAS DE GRANADA
- 1 ABR. 2004
VISADO
LOS EFECTOS ESTADUTARIOS de la Ley de la Ordenación de la Arquitectura en la Sierra de Guadalupe al darse

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES
EN SOLAR DE USO TERCARIO EN CALLE PALENCIA
ESQ. CALLE CIRCUNVALACION-GRANADA.

Plano
OCUPACION PROPUESTA
PLANTA BAJA

Promotor
ANTONIO FERNANDEZ LORENTE

Fecha
MARZO-2004

Escala
1/200

Expediente
1258


RUBEN CARRILLO MARTINEZ


ARQUITECTURA


ANTONIO GALISTEO CANO

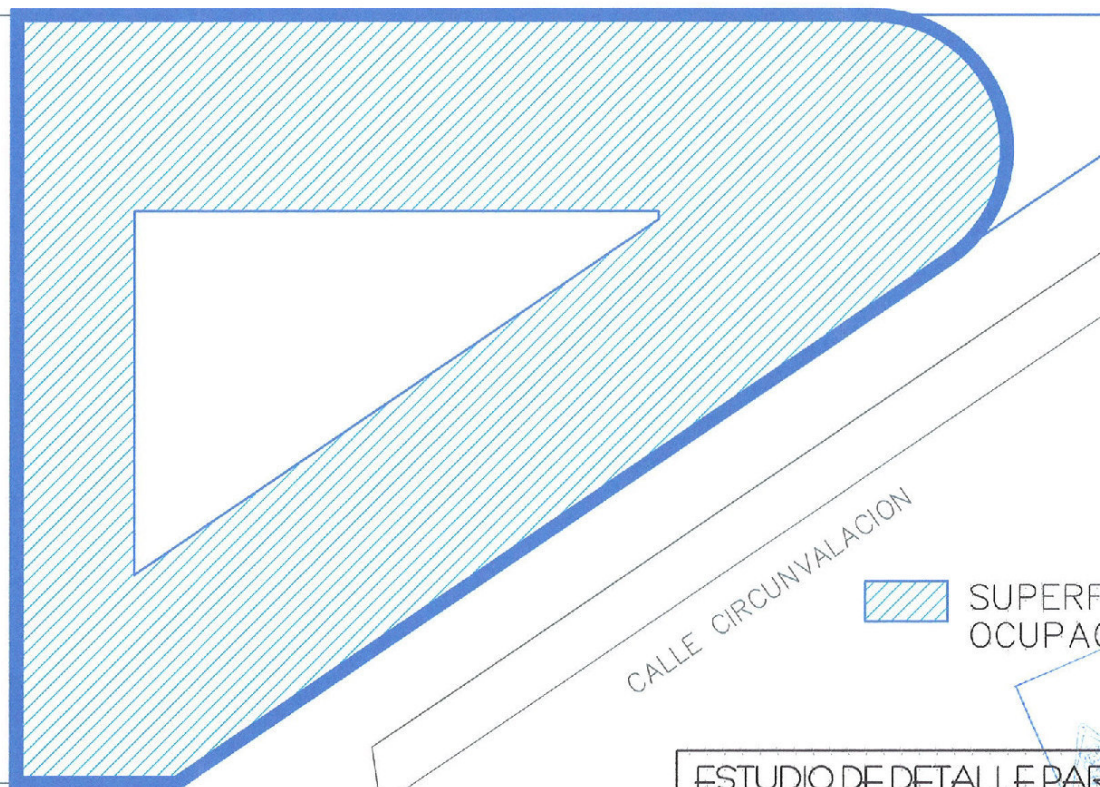
CALLE PALENCIA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Plaza de la Constitución nº 1

15 NOV. 2004

ALCALDE
EDIC. GENERAL

All. Suarez



CALLE CIRCUNVALACION

 SUPERFICIE CONSTRUIBLE: 595.70 m²
OCUPACION EN PLANTA: 78%



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES
EN SOLAR DE USO TERCARIO EN CALLE PALENCIA
ESQ. CALLE CIRCUNVALACION-GRANADA.

Plano
OCUPACION PROPUESTA
PLANTA PRIMERA

Promotor

ANTONIO FERNANDEZ LORENTE

Fecha
MARZO-2004

Escala
1/200

Expediente
1258


RUBEN CARRILLO MARTINEZ

ARQUITECTURA



ANTONIO GALISTEO CANO

CALLE PALENCIA

Aprobado por el Pleno de la
15 NOV. 2004

SECRETARÍA
GENERAL
DE PLANEACIÓN
Y
EVALUACIÓN
DE POLÍTICAS
Públicas

CALLE CIRCUNVALACION



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES
EN SOLAR DE USO TERCARIO EN CALLE PALENCIA
ESQ. CALLE CIRCUNVALACION GRANADA.

Plano		Promotor
PLANTA CUBIERTA		ANTONIO FERNANDEZ LORENTE
Fecha	Escala	Expediente
MARZO-2004	1/200	1258
RUBEN CARRILLO MARTINEZ		ANTONIO GALISTEO CANO

[Signature]

8

[Signature]

15 NOV. 2004

ALCALDI

GRANADA
VIA GENERAL



Plano AXONOMETRIA		Promotor ANTONIO FERNANDEZ LORENTE	
Fecha MARZO-2004	Escala 1/600	Expediente 1258	
RUBEN CARRILLO MARTINEZ	ARQUITECTURA	ANTONIO GALISTEO CANO	