

arquitecto



GABRIEL QUESADA GONZÁLEZ
qs arquitectos



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Sr. Alcalde en sesión de fecha.

23 NOV 2011



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

29 SET. 2011

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

REG.MPAL.Nº

243

REG.AUT.Nº

ESTUDIO DE DETALLE 11-003	
Ordenación de volúmenes en la parcela E.DO-1.2	
Promotor: Colegio María Nebrera Ruiz S.A.	
Parcela E.DO-1.2 Plan Parcial PP-42 (Granada)	Septiembre 2011

arquitecto



GABRIEL QUESADA GONZÁLEZ
qs arquitectos



INDICE:

MEMORIA

AGENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

SITUACION

OBJETO DEL DOCUMENTO.

ANTECEDENTES

CONDICIONES URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL PP42

JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

CONDICIONES URBANISTICAS PROYECTADAS

DOCUMENTACION GRAFICA

PLANO DE SITUACION

PLANO DE CALIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PP42

PLANOS DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES.

arquitecto



GABRIEL QUESADA GONZÁLEZ
qs arquitectos



MEMORIA:

AGENTES DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente Estudio de Detalle se redacta por el arquitecto D. Gabriel Quesada González. El encargo lo realiza D. Francisco Martínez Caparrós, DNI 75222190T, en representación de la sociedad Colegio María Nebrera Ruiz S.A., CIF A-18938837, y domicilio en C/ Arandas nº 10 bajo, Granada.

SITUACION:

El presente Estudio de Detalle afecta a la parcela E.DO-1.2 destinada a equipamiento docente del Plan Parcial PP 42 de Granada. Referencia catastral 91.28.3.01p.

Los linderos de esta parcela son:

Norte: parcela E. DO-1.1 segregada de la que nos ocupa.

Sur: límite de la unidad de ejecución del Plan Parcial PP42

Este: Vial D del Plan Parcial PP 42

Oeste: Vial A del Plan Parcial PP 42 (C/ Ojos del Salado)

OBJETO DEL DOCUMENTO:

El presente Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes se redacta para la modificación de las condiciones de volumen de la edificación que se proyecte sobre la parcela E.DO-1.2 del Plan Parcial PP 42 de Granada.

ANTECEDENTES.

La parcela original E-DO pertenecía al ámbito del Plan Parcial P-42 que se aprobó definitivamente por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Granada de 30 de junio de 2000, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia nº 240 de 18 de octubre de 2000. El Plan Parcial la calificaba colmo Equipamiento Docente. La titularidad es del Ayuntamiento de Granada con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Plan Parcial PP 42, que fue aprobado definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad.

arquitecto



GABRIEL QUESADA GONZÁLEZ
qs arquitectos



Con posterioridad se realizó la división de esta parcela E-DO-1 en dos, E-DO-1.1 y E-DO-1.2.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es la E-DO-1.2 con una superficie de 13406 m² y calificación de Equipamiento Docente.

En relación con esta parcela el Ayuntamiento de Granada ha seguido un procedimiento de concesión de derecho de superficie para la ejecución y explotación de un centro docente que ha sido resuelto y adjudicado a la entidad Colegio María Nebrera Ruiz S.A. que pretende la construcción de un centro docente privado que abarque las enseñanzas de infantil de segundo ciclo, primaria, secundaria y bachillerato.

CONDICIONES URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL PP42

Las condiciones urbanísticas de la parcela son las definidas en las ordenanzas del Plan Parcial PP42, artículo 50, condiciones particulares del equipamiento comunitario e institucional.

Edificabilidad: Equipamiento Docente 0.50m²/m²

Altura máxima: 2 plantas

Ocupación: Estará acorde con el tipo de equipamiento que vaya a albergar, en función de la legislación vigente en las diversas materias.

Parcelación: La parcela mínima estará acorde con el tipo de equipamiento que vaya a albergar, en función de la legislación vigente en las diversas materias.

Retranqueos y separación a linderos:

- a) Zona de protección. Se define como una zona de protección no edificable a la superficie en planta limitada por una línea continua separada en cada punto de la línea de fachada una distancia igual a la mitad de su altura, medida perpendicularmente a ésta. En las esquinas y vértices salientes se considerará un círculo de radio igual a la mitad de su altura. Las zonas de protección de las edificaciones no podrán superarse en ningún caso.
- b) Los edificios aislados podrán ajustarse a las alineaciones oficiales de fachada establecidas por el Plan General o los Planes que lo desarrollen siempre que en la zona de protección no rebase el eje de la calle a la

arquitecto



GABRIEL QUESADA GONZÁLEZ
qs arquitectos



que corresponda la alineación. El retranqueo mínimo será el establecido por la zona de protección siempre que sea mayor de 3 m.

- c) Se podrá prescindir de los retranqueos anteriores cuando la edificación se adose a la otra parcela contigua según lo previsto en la Ordenación aprobada mediante estudio de detalle conjunto. Cuando esto último ocurra, será obligatoria la construcción simultánea de ambos edificios o el compromiso notarial del propietario colindante, de realizar la construcción con la obligación de adosarse al edificio medianero. En este último caso, el propietario de primer edificio deberá tratar la medianera de manera similar a la fachada, en previsión de que el segundo no se llegase a construir o se construyera con gran demora.

Alineaciones: Son las fijadas por el Plan Parcial en su documentación gráfica plano PP3 Red viaria, alineaciones y rasantes.

JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA

El artículo 36 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su apartado 1:

“Cualquier innovación de los instrumentos deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.”...

...“Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.”

Así pues, el Plan Parcial PP42, en sus ordenanzas reguladoras, artículo 50., condiciones particulares del equipamiento comunitario e institucional, apartado b, establece:

“Cuando una instalación (institucional o de equipo comunitario) por necesidades técnicas, tipológicas o de otro tipo no pueda ajustarse a las condiciones establecidas general y particular para el tipo de ordenación correspondiente, podrá proponer la modificación de dichas condiciones mediante la redacción de un estudio de detalle, en el que se deberá justificar detalladamente la necesidad de tal alteración, incluso mediante estudios de impacto ambiental.”

Este es el caso que nos ocupa. La parcela tiene forma trapezoidal alargada.

arquitecto



GABRIEL QUESADA GONZÁLEZ
qs arquitectos



Los linderos se describen a continuación:

Al norte, la base menor del trapecio, con una longitud de 45,6 m. linda con el resto de la parcela original de la que se segregó ésta. La parcela colindante está calificada, también, como equipamiento docente y se encuentra construida con una edificación que alberga una guardería para niños de 0-3 años.

Al sur, la base mayor del trapecio, con una longitud de 77,01m. linda con un depósito de agua que constituye un sistema general de la ciudad de Granada.

Al este, con una longitud aproximada de 189m, límite con el vial D del Plan Parcial.

Al oeste, límite con el vial A del Plan Parcial conocido como la calle Ojos del Salado.

La parcela presenta un fuerte desnivel que desciende de este a oeste y la diferencia de cota existente entre la 746.87 y la 731.90; esto es, 14.97m.

Por otra parte, la edificación que se pretende construir en la parcela que nos ocupa es un colegio que abarca dos líneas de infantil de segundo ciclo (3-6 años), dos líneas de enseñanza primaria (6-12 años), dos líneas de enseñanza secundaria (12-16 años) y dos líneas de bachillerato (16-18 años). Esto supone la construcción de un edificio de grandes dimensiones. La estructura tipológica más económica de un edificio docente es la triple crujía con pasillo central y aulas a ambos lados. Esto se traduce en un ancho de edificación en torno a 15m. A la vista que el solar presenta un fuerte desnivel, se hace imprescindible, para evitar una obra antieconómica, que la construcción se adapte al terreno, disponiendo la edificación paralela a las curvas de nivel. Siendo así se prevé que el proyecto se organice en tres plataformas lineales, paralelas a los viales, con un salto de cota entre ellas de 5 m.

La edificación se proyecta en la plataforma más baja toda ella concentrada en tres plantas y junto a la calle Ojos del Salado. Esta plataforma es la más llana, tiene el acceso directo desde el vial y para su mejor aprovechamiento y con el fin de evitar grandes movimientos de tierra es por lo que se propone la edificación alineada a la calle. Con el objeto de evitar medianeras vistas se prevé la separación de los linderos con las parcelas colindantes

La segunda plataforma será la que absorba los mayores desniveles y movimientos de tierras; por esa razón, se destinará a las pistas deportivas.

La última plataforma, la más alta albergará también instalaciones deportivas.

arquitecto



GABRIEL QUESADA GONZÁLEZ
qs arquitectos



Por todo lo anterior y con el objeto de evitar un excesivo coste de la obra y un mejor funcionamiento del uso que se proyecta, se propone el cambio de las condiciones de la edificación.

CONDICIONES URBANISTICAS PROYECTADAS

Las condiciones urbanísticas que se proponen son:

- Edificabilidad:

Equipamiento docente 0,5 m²/m² (**no se modifica**)

- Altura:

3plantas.

Desglose de la altura de cada planta en metros:

Altura de la cara superior del forjado de planta baja respecto a la cota de referencia 1,30m

Altura de la cara superior de la planta baja a la cara superior de la planta primera 4,00m

Altura de la cara superior de la planta primera a la cara superior de la planta segunda 3,85m

Altura de la cara superior de la planta segunda a la cara superior de la planta cubierta 3,85m.

Altura total máxima 13m

- Ocupación:

Estará acorde con el tipo de equipamiento que vaya a albergar, en función de la legislación vigente en las diversas materias (**no se modifica**).

- Parcelación:

La parcela mínima estará acorde con el tipo de equipamiento que vaya a albergar, en función de la legislación vigente en las diversas materias (**no se modifica**).

arquitecto

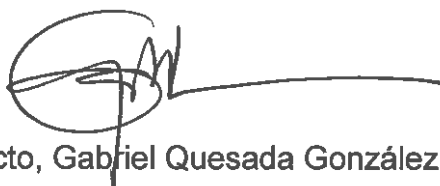


GABRIEL QUESADA GONZÁLEZ
qs arquitectos



- Retranqueos y separación a linderos:

Se permite la alineación de la edificación a fachada de la parcela salvo un retranqueo de 3m desde el lindero con las parcelas colindantes.



Arquitecto, Gabriel Quesada González



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

25 NOV 2011

Granada
SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

29 SET. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

arquitecto



GABRIEL QUESADA GONZALEZ
qs arquitectos





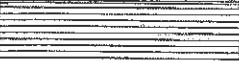





qs

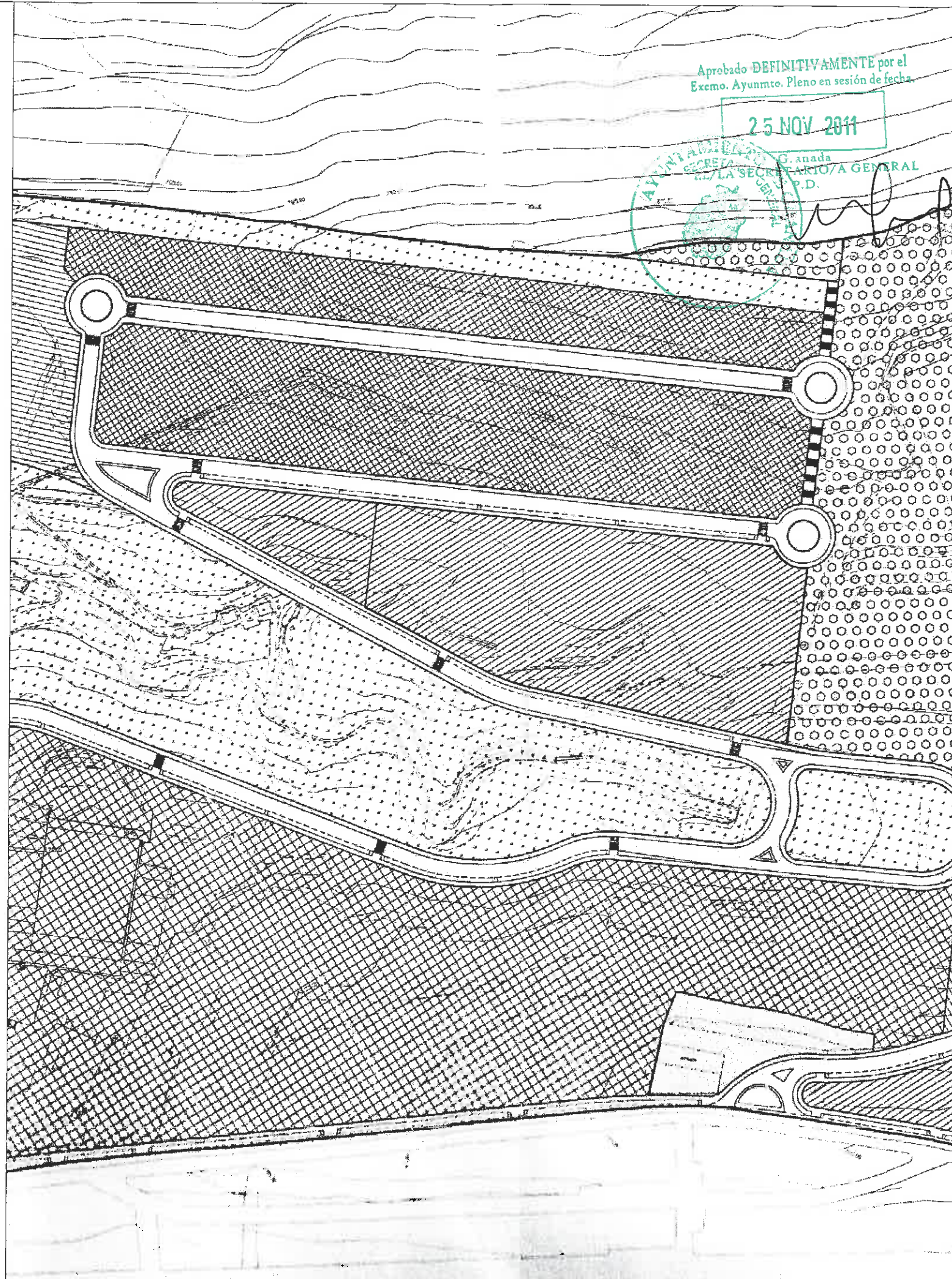
01

número 11-003
proyecto ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACIÓN VOLUMENES
PARCELA E-DO-1.2
PP 42
situación C/ OJOS DEL SALADO S/N
GRANADA
promotor COLEGIO
MARIA NEBRERA RUIZ S.A.
fecha SEPTIEMBRE 2011
plano SITUACION PGOU
escala A1 1/2000

0 10 50M

Urb. Bola de Oro
C/ Cerro del Caballo 12, Edif. Milán, bajo
18008 granada
t/fax: 958 379212
qsarquitectos@supercable.es

	USOS
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
	JARDINES Y PLAZAS
	INFRAESTRUCTURA
	CENTROS DOCENTES
	PARQUES DEPORTIVOS
	EQUIPAMIENTO SOCIAL
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL
	SISTEMAS GENERALES
	RED VIARIA



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

29 SET. 2011

Granada
EL/LA VICISECRETARIO/A GENERAL

arquitecto



GABRIEL QUESADA GONZALEZ
qs arquitectos

qs

02

número 11-003
proyecto ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACIÓN VOLUMENES
PARCELA E-DO-1.2
PP 42
situación C/ OJOS DEL SALADO S/N
GRANADA
promotor COLEGIO
MARIA NEBRERA RUIZ S.A.
fecha SEPTIEMBRE 2011
plano ZONIFICACION
PP 42
escala A1 1/2000

0 10 50M

Urb. Bola de Oro
C/ Cerro del Caballo 12, Edif. Milán, bajo
18008 granada
t./fax: 958 379212

qsarquitectos@supercable.es

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

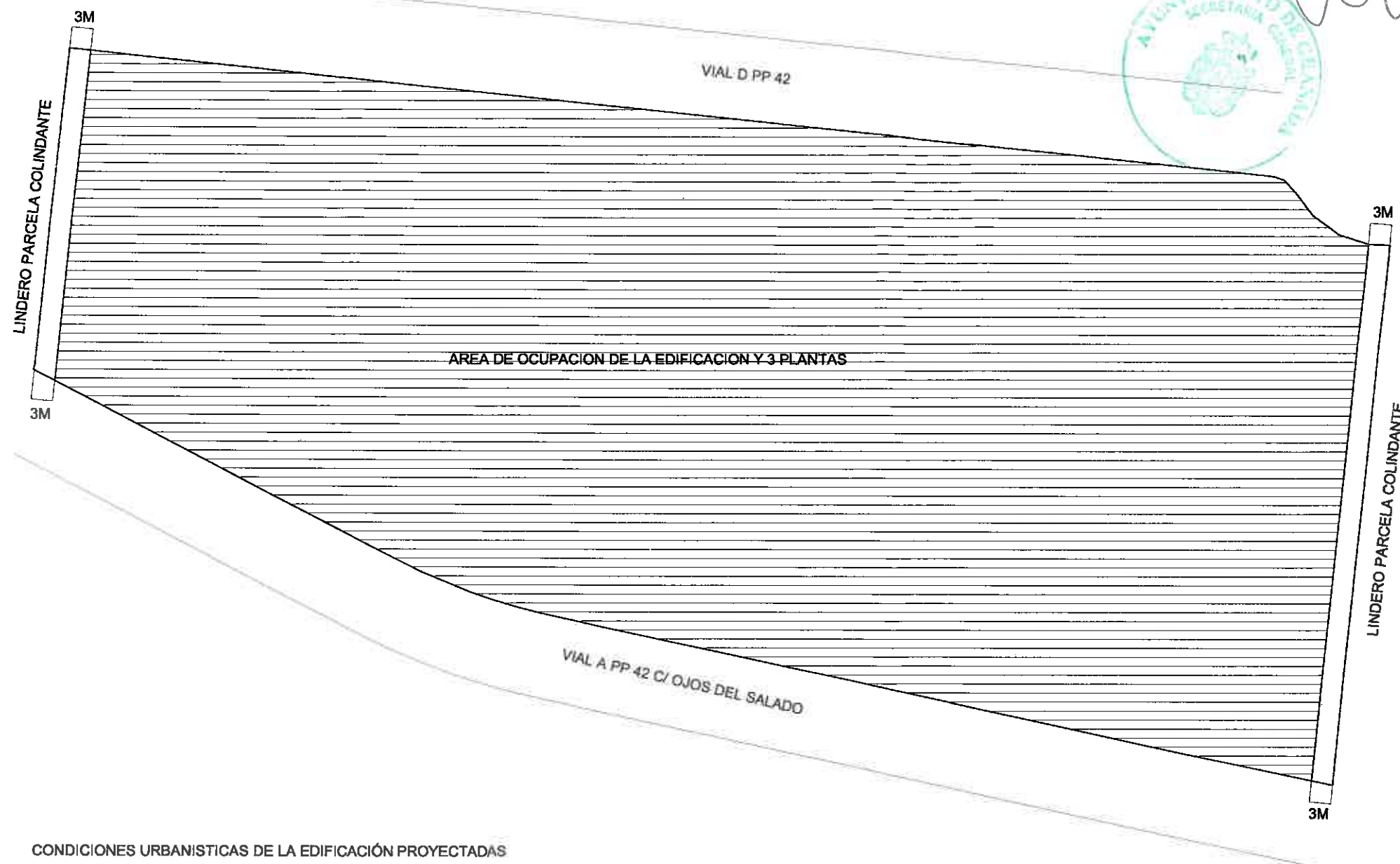
25 NOV 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

29 SET. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



CONDICIONES URBANISTICAS DE LA EDIFICACIÓN PROYECTADAS

ALTURAS: 3 PLANTAS

OCUPACION: ACORDE CON EL TIPO DE EQUIPAMIENTO

RETRANQUEOS Y SEPARACION A LINDEROS: SE PERMITE LA ALINEACION A FACHADA Y 3M CON PARCELAS COLINDANTES

arquitecto



GABRIEL QUESADA GONZALEZ
qs arquitectos

qs

03

número 11-003

proyecto ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACIÓN VOLUMENES
PARCELA E-DO-1.2
PP 42

situación C/ OJOS DEL SALADO S/N
GRANADA

promotor COLEGIO
MARIA NEBRERA RUIZ S.A.

fecha SEPTIEMBRE 2011

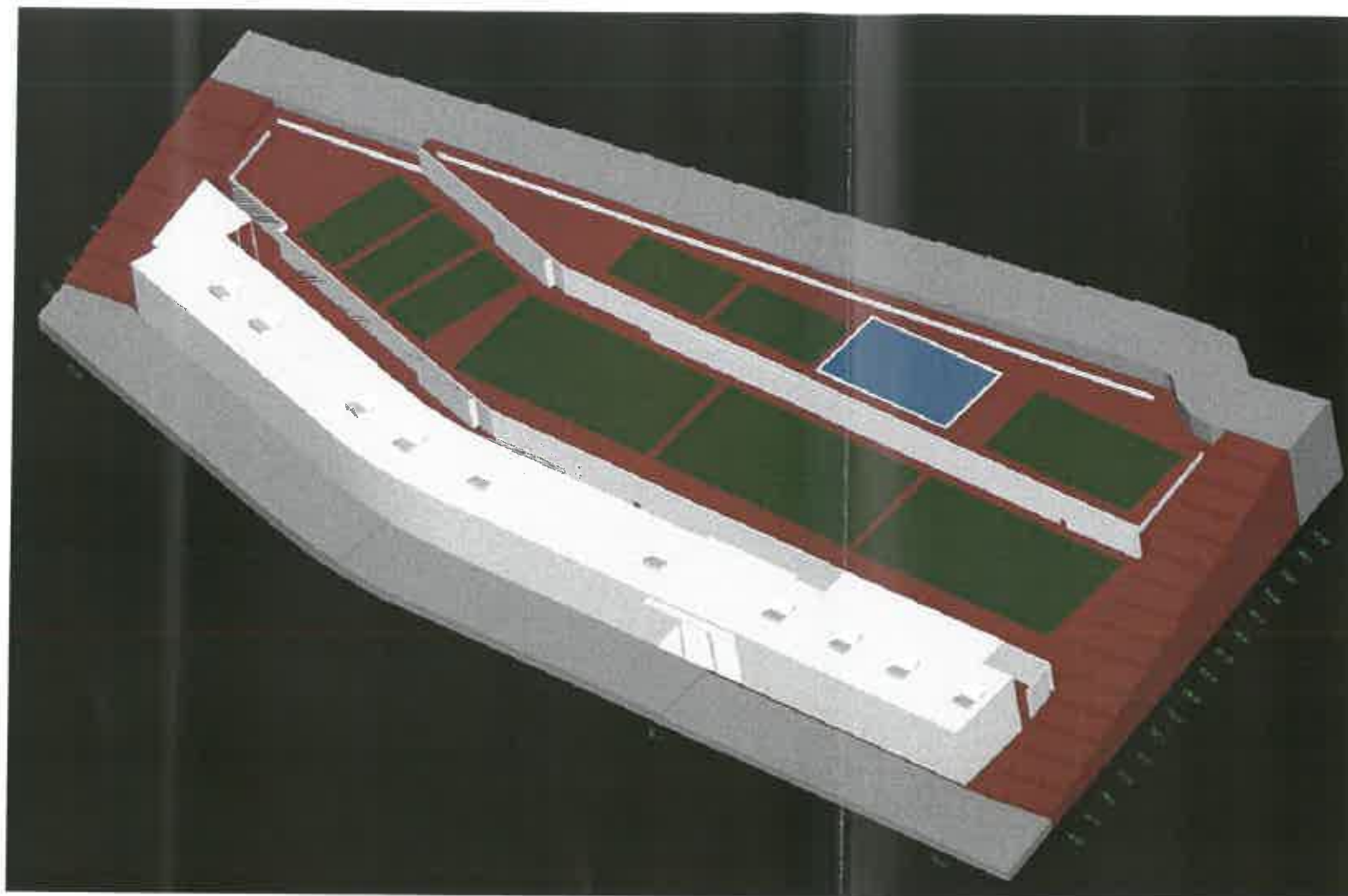
plano CONDICIONES
URBANISTICAS

escala A3 1/750

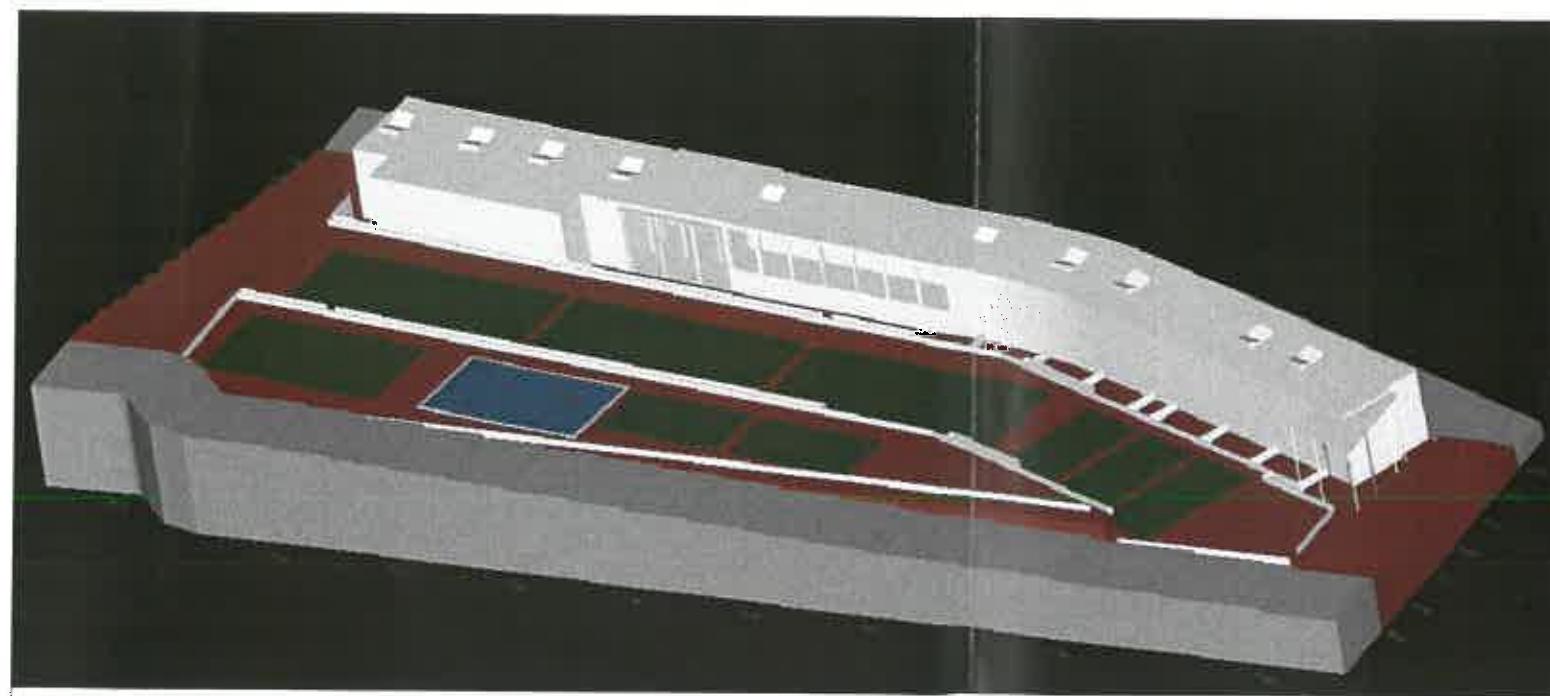
0 10 30M

Urb. Bola de Oro
C/ Cerro del Caballo 12, Edif. Milán, bajo
18008 granada
t./fax: 958 379212

qsarquitectos@supercable.es



VISTA DELANTERA, OESTE, DESDE VIAL A C/ OJOS DEL SALADO



VISTA TRASERA, ESTE, DESDE VIAL D

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

25 NOV 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

29 SET. 2011

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

arquitecto



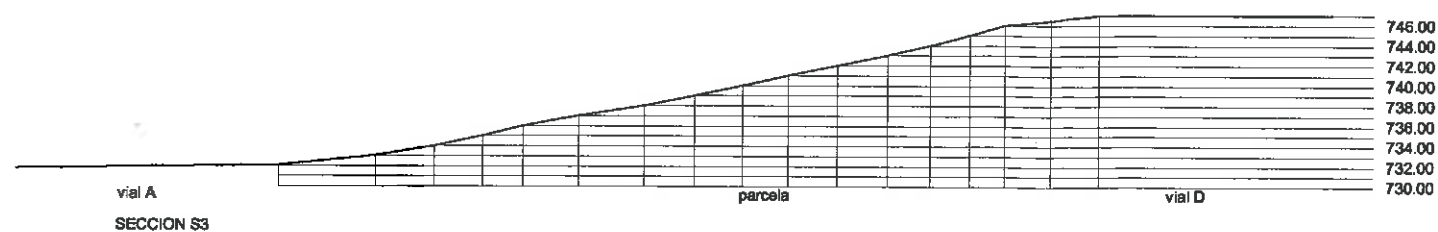
GABRIEL QUESADA GONZALEZ
qs arquitectos

qs

04

número 11-003
proyecto ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACIÓN VOLUMENES
PARCELA E-DO-1.2
PP 42
situación C/ OJOS DEL SALADO S/N
GRANADA
promotor COLEGIO
MARIA NEBRERA RUIZ S.A.
fecha SEPTIEMBRE 2011
plano VOLUMEN
escala A3

Urb. Bola de Oro
C/ Cerro del Caballo 12, Edif. Milán, bajo
18008 granada
t./fax: 958 379212
qsarquitectos@supercable.es



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

25 NOV 2011

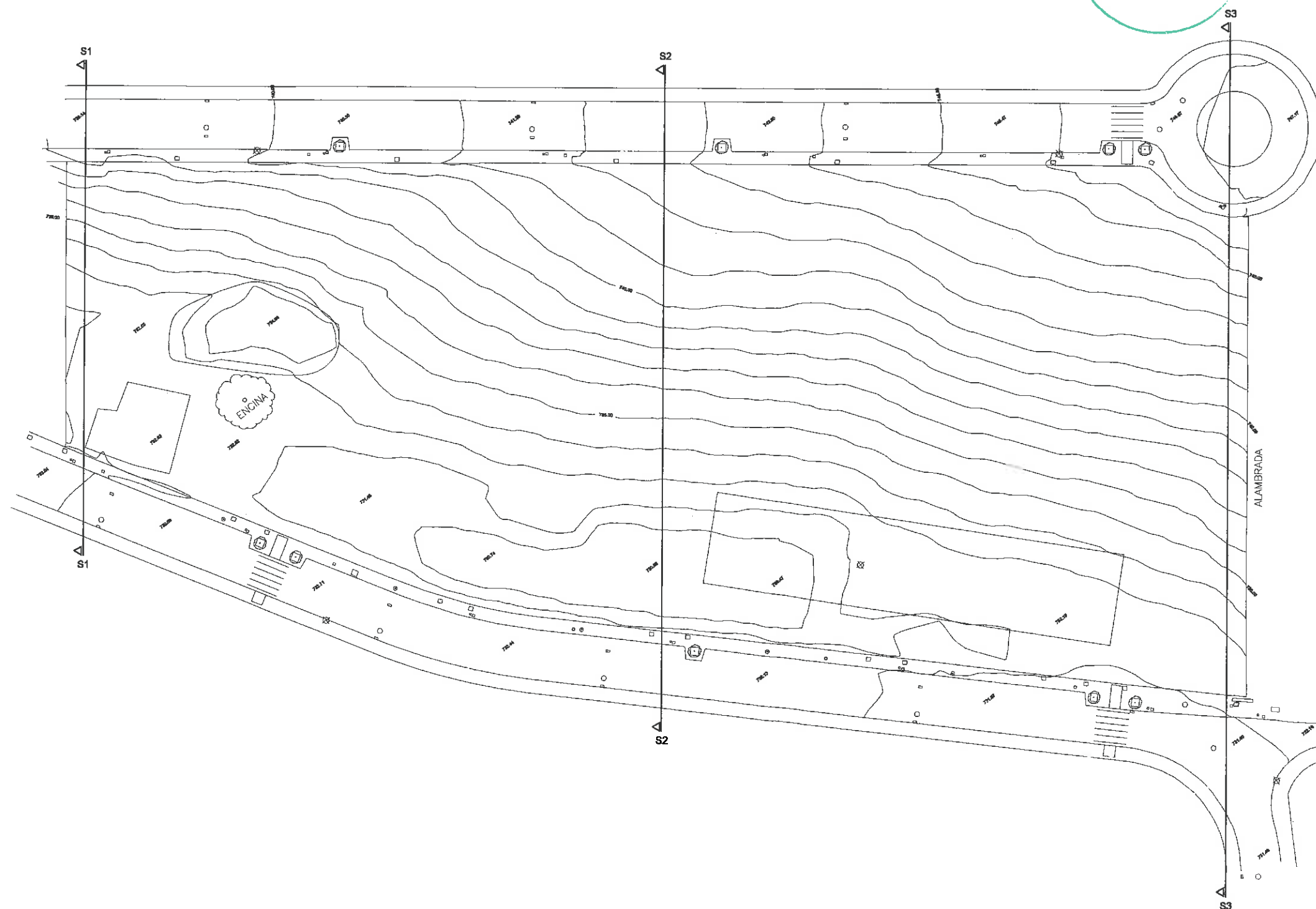
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

29 SET. 2011

Granada

EL/LA VICI-SECRETARIO/A GENERAL



arquitecto



GABRIEL QUESADA GONZALEZ
qs arquitectos

qs

05

número 11-003
proyecto ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACIÓN VOLUMENES
PARCELA E-DO-1.2
PP 42
situación C/ OJOS DEL SALADO S/N
GRANADA
promotor COLEGIO
MARIA NEBRERA RUIZ S.A.
fecha SEPTIEMBRE 2011
plano TOPOGRAFICO
SECCIONES
escala A3 1/750

0 10 30M

Urb. Bola de Oro
C/ Cerro del Caballo 12, Edif. Milán, bajo
18008 granada
t./fax: 958 379212
qsarquitectos@supercable.es