

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
28 ABR. 2006

VALCADO
A.I.



Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

[Handwritten signature in blue ink]

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

13 ENE. 2006



Granada
LA VICESECRETARIO/A GENERAL

[Handwritten signature in blue ink]

REG.MPAL.Nº	71
REG.AUT.Nº	<i>[Handwritten signature]</i>

DOCUMENTO REFUNDIDO ESTUDIO DE DETALLE

EN CALLE CLAVELINA, 1-3, GRANADA

Registro 22/12/05.





ÍNDICE

MEMORIA

1. Objeto.
2. Determinaciones del Planeamiento superior.
3. Antecedentes, estado actual y propiedad del suelo.
4. Objetivos de la actuación.
5. Justificación de la propuesta.

NORMAS URBANÍSTICAS

7. Normativa aplicable.
8. Estudio Económico y Plan de Etapas.

PLANOS

MEMORIA

1. OBJETO.

El objeto de este Estudio de Detalle son dos parcelas, situadas en la calle Clavelina, números 1 y 3 de Granada, sobre las que, una vez agrupadas en una sola finca, se construirá una vivienda unifamiliar destinada a domicilio habitual y permanente del promotor del presente Estudio de Detalle. El objetivo perseguido es el de definir las alineaciones de la nueva construcción, con el fin de lograr un adecuado remate de la hilera de viviendas en este punto, situado al fondo de la calle y haciendo esquina con la calle Andrés Segovia

El plan general de ordenación urbana de Granada le da un uso residencial, siendo su ordenanza de aplicación la de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales. Son estas parcelas suelo urbano edificado y consolidado, por ello, ante de la construcción habrá de tramitarse el correspondiente proyecto de demolición previo al proyecto de nueva edificación¹.

Por otro lado, se adjunta certificación catastral descriptiva y gráfica que subsana un error en la delimitación del solar en la esquina con las calles Andrés Segovia y Clavelina.¹

2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada en sus ordenanzas establece las condiciones de transformación poniendo de relieve que el Estudio de Detalle es la figura idónea para ello.

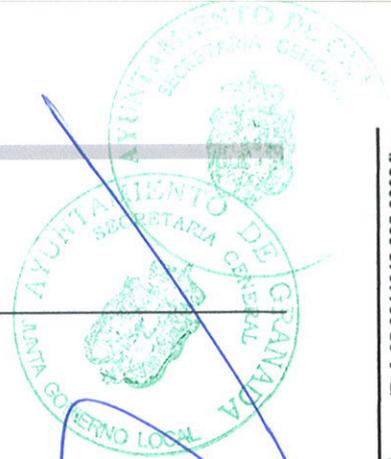
El ordenamiento de máximo rango es la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que, en su artículo 15 establece las competencias y finalidades, así como las limitaciones de los Estudios de Detalle:

- 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.

No pueden en ningún caso:,

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

¹ Se adjunta certificación como Anexo 1





- 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.
- a) Subsidiariamente, la Ley 8/1990 de 25 de Julio de 1990 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en su defecto se estará a lo dispuesto con, carácter subsidiario, en el Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo siendo en su artículo 65 dónde se especifican las finalidades exclusivas de los Estudios de Detalle, a saber:

Establecer alineaciones y rasantes y ordenar volúmenes.

3. ANTECEDENTES, ESTADO ACTUAL Y PROPIEDAD DEL SUELO.

Las dos parcelas objeto de este estudio cuentan con una superficie de 213.73 m². Se adjunta plano de situación en la sección de Planos, con el número 1.

Las parcelas se encuentran en una posición urbana singular, terminación de la hilera a la que pertenece y haciendo esquina con la calle Andrés Segovia, es decir, es un punto claro de referencia para mostrar el inicio de la calle Clavelina y conformando el remate del conjunto de viviendas de dicha calle. La imagen actual es de un conjunto amorfo muy heterogéneo y alterado en el transcurso de los años, confusión que pretende clarificar el presente estudio de detalle

La parcela tiene una proporción prácticamente rectangular y con una ligera pendiente. La longitud de la fachada a la calle Clavelina es de 15,90m, la de la calle Andrés Segovia es de 13.40, y las respectivas medianeras al fondo de las parcelas de 16,00 m y 13,40 m.

Es propiedad de d. Manuel Ramos Ruiz, con N.I.F.: 308, con domicilio en de Granada.

Las dos parcelas se encuentran en la actualidad edificadas, siendo sus construcciones las típicas de las edificaciones en hilera.

4. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.

Fijar las alineaciones y ordenación de volúmenes

Dada la posición singular de las parcelas, se ha optado por conformar las alineaciones de forma que la edificación resultante constituya por sí misma un punto focal que potencie la propia especificad de su situación en el entramado urbano.



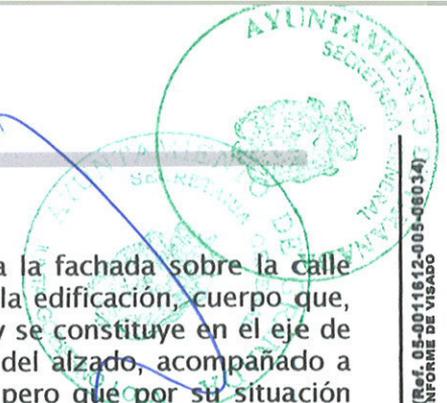
Esto se logra otorgándole máxima representatividad a la fachada sobre la calle Andrés Segovia, por medio de un cuerpo, saliente de la edificación, cuerpo que, gracias a su forma octogonal, tiene autonomía propia y se constituye en el eje de la composición, situado perceptivamente en el centro del alzado, acompañado a sus lados por sendos vuelos, de diferente magnitud, pero que por su situación hacen que la lectura de la fachada sea unitaria y con un ritmo regular. El vuelo de mayor entidad (que en realidad no es un vuelo, pues está sustentado por sendos pilares) se justifica por su situación en la esquina, obteniendo de esta manera que la percepción de la edificación sea continua, "atando" los dos alzados. Se refuerza el nexo con la terraza apergolada en la planta superior, que tomando como cabecera el vuelo de la planta inferior, se desarrolla a lo largo de aproximadamente la mitad de la fachada a la calle Clavelina. En definitiva, lo que se pretende con este desarrollo de alineaciones es cualificar este espacio, no limitarse a la edificación alineada, sin ningún tipo de tensión, seriación indeterminada y provocadora de espacios amorfos y sin personalidad, tal como esta en la actualidad.

El trazado de las rasantes es el existente y la ordenación volumétrica se encuentra reflejada en los planos por medio de los planos de alineaciones en las diferentes plantas.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Con el desarrollo de este Estudio de Detalle, se garantiza el cumplimiento de las condiciones de ordenación vigentes, toda vez que las alineaciones trazadas se encuentran dentro del sólido capaz definido por las alineaciones fijadas por el plan general de ordenación urbana. Al mismo tiempo, se logra una cualificación espacial del lugar, objetivo general del mismo PGOU al que damos cumplimiento.

Con todo lo anterior, queda por tanto justificado el punto 1.a) 2. del artículo 19 de la LOUA en relación al artículo 9.A) de la Ley.



11/10/05 - Nº 05-0011612
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 5 de 9

002031 ENRIQUE DELGADO MOYA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO



NORMATIVA URBANÍSTICA

7. NORMATIVA APLICABLE.

La base legal para el desarrollo de las manzanas son las Ordenanzas Reguladoras del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, y subsidiariamente, el propio Plan General.

La Normativa urbanística es idéntica a la del Plan General, puesto que este Estudio de Detalle solo persigue el establecimiento de las alineaciones y la ordenación de los volúmenes, no pretendiendo alterar ninguna de las condiciones de ordenación de la parcela.

8. ESTUDIO ECONÓMICO Y PLAN DE ETAPAS.

El presente Estudio de Detalle no presenta implicaciones económicas ni financieras, asegurándose su viabilidad con la promoción del inmueble proyectado sobre las parcelas.

En cuanto al plan de etapas, tampoco el estudio de detalle, dado su reducido ámbito, no prevé fases ni demoras en su desarrollo, planteándose como una actuación unitaria.

Granada 21 de Septiembre de 2005
El Arquitecto



Enrique Delgado Moya



11/10/05 - Nº 05-0011612 - El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO
Pág. 6 de 9
002831 ENRIQUE DELGADO MOYA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO

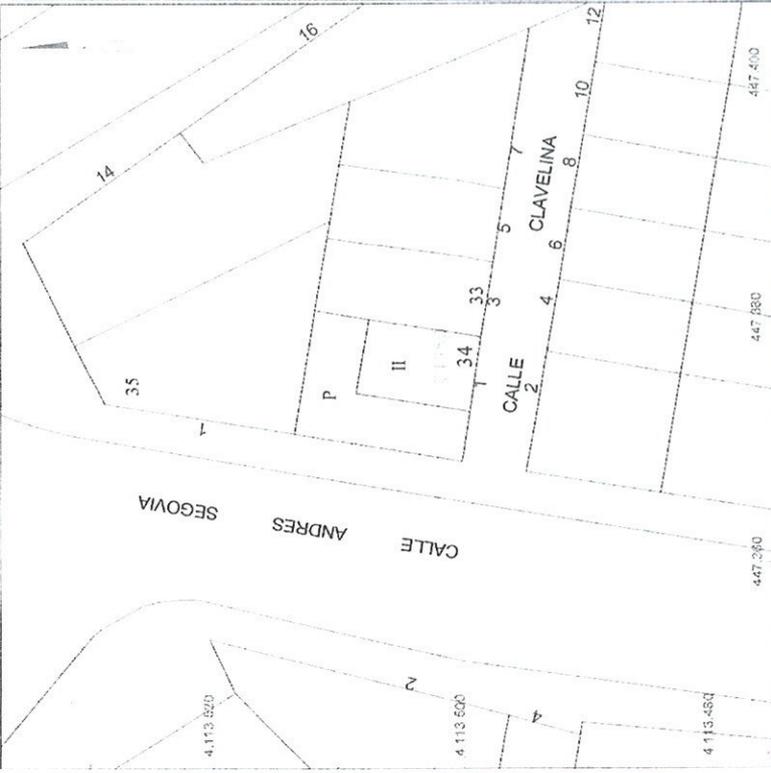


ANEXO 1



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de GRANADA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA E 1/500



La presente certificación se expide a los solos efectos del uso solicitado, y refleja los datos incorporados al catastro de esta Gerencia, en la fecha de su expedición.

En GRANADA, a viernes, 23 de septiembre de 2005
 EL JEFE DE SECCION DE GESTION



Fdo.: Manuel Sierra Entrena

447.400 Coordenadas UTM en metros.
 Límite Zona Verde
 Aceras
 Mobiliario



Expediente : 123374.18/5 de fecha 23/09/2005 - Nº Documento 650683
 Solicitante del Certificado : RAMOS RUIZ MANUEL
 N.I.F.: 74984308F
 Uso del Certificado : Ayuntamiento de Granada

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7435034VG4173E0001QU

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO	
GRANADA (GRANADA)	
Existencia	Puerta
T	OD OS
USO LOCAL PRINCIPAL	
Residencial	
A. CONSTRUCCIÓN	
1965	
SUPERFICIE (m ²)	
124	
COEFICIENTE DE PROPIEDAD	
100,000000	
VALOR SUELO (EUR)	VALOR CONSTRUCCIÓN (EUR)
19.233,50	14.941,40
VALOR CATASTRAL (EUR)	AÑO VALOR
34.174,90	2005

DATOS DE TITULARIDAD

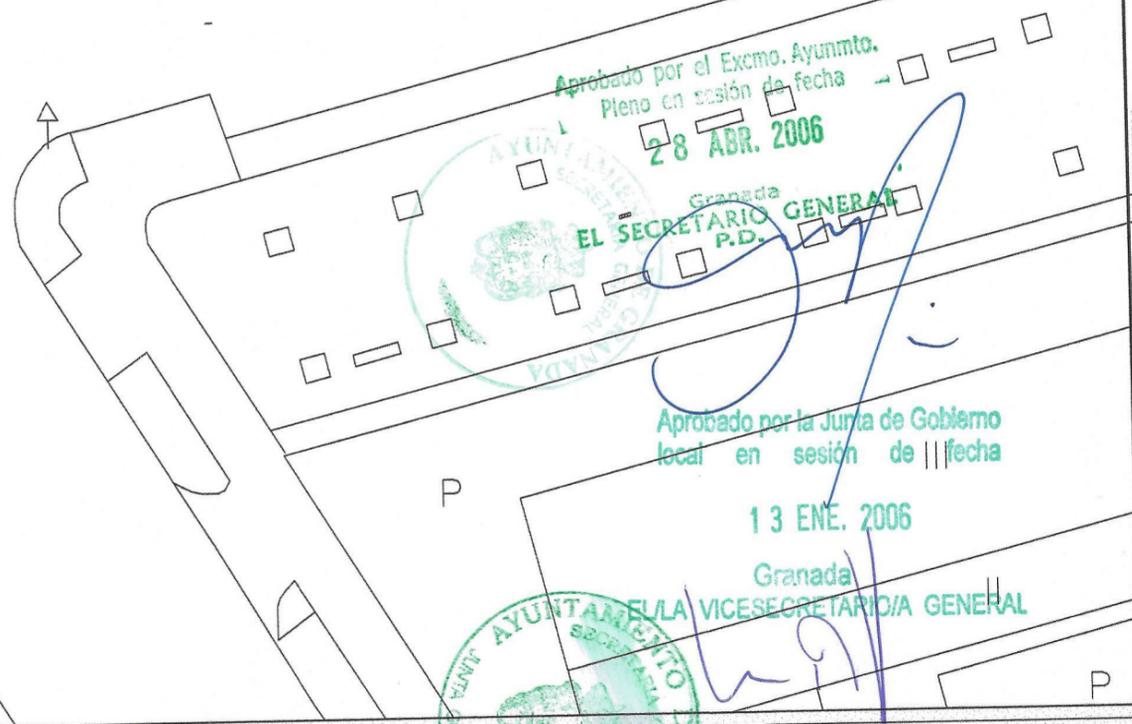
APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	
RAMOS RUIZ MANUEL	
DOMICILIO FISCAL	
GRANADA 18014-GRANADA	
PERCENTAJE DE DERECHO	DERECHO
100,00	100,00% de Propiedad
NIF	
308F	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CL CLAVELLINA 1	
GRANADA (GRANADA)	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE SUELO (m ²)
124	134
TIPO DE FINCA	
Inmueble de propietario unico	

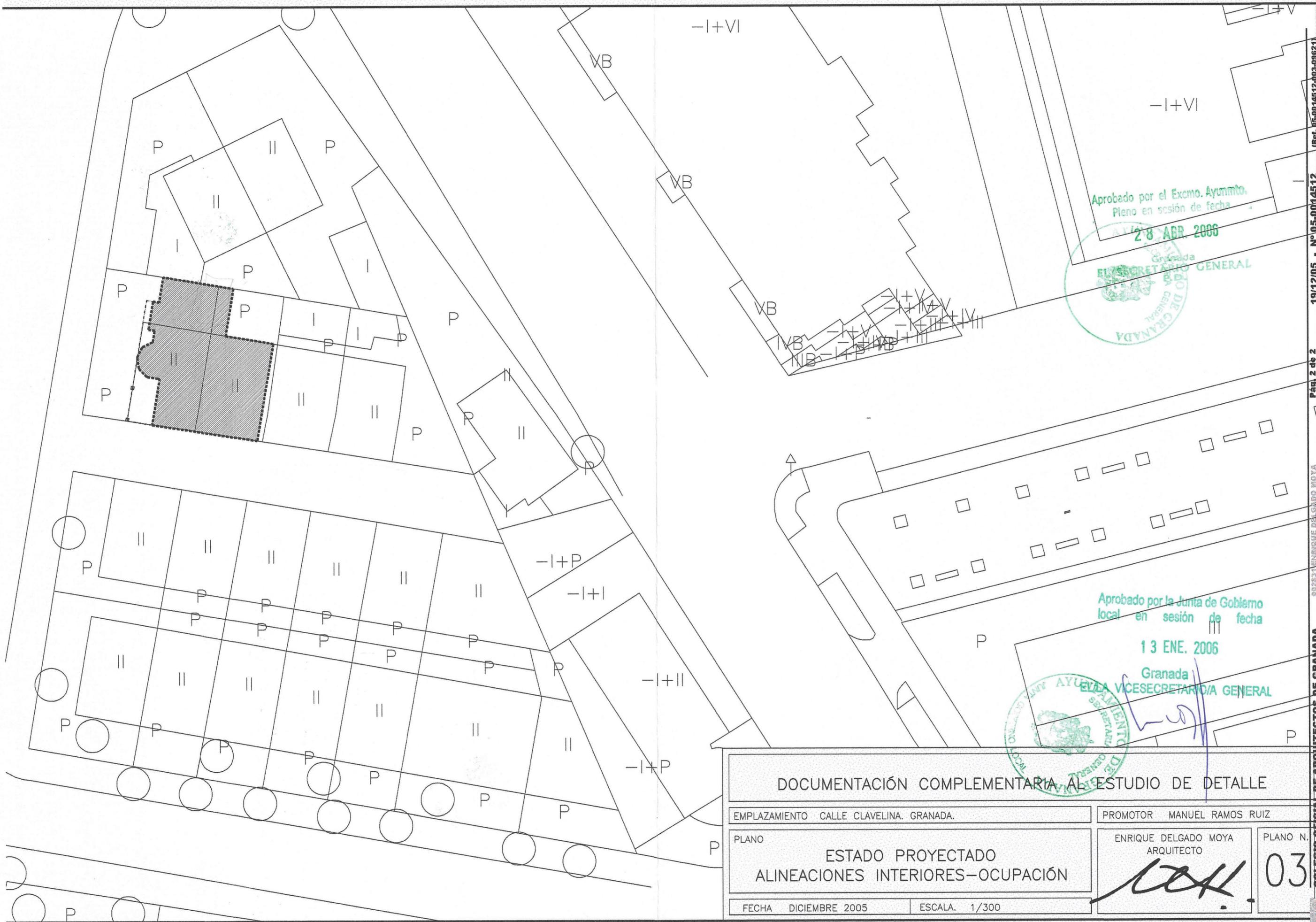
PLANOS





DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ESTUDIO DE DETALLE			
EMPLAZAMIENTO CALLE CLAVELINA. GRANADA.		PROMOTOR MANUEL RAMOS RUIZ	
PLANO ESTADO ACTUAL- ALINEACIONES ACTUALES Y OCUPACIÓN DE PARCELA		ENRIQUE DELGADO MOYA ARQUITECTO	PLANO N. 02
FECHA DICIEMBRE 2005	ESCALA. 1/300		

19/12/05 - Nº 05-0014512
 El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO
 Pág. 1 de 2
 002831 ENRIQUE DELGADO MOYA
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 VISADO ESTATUTARIO



Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
28 ABR. 2006



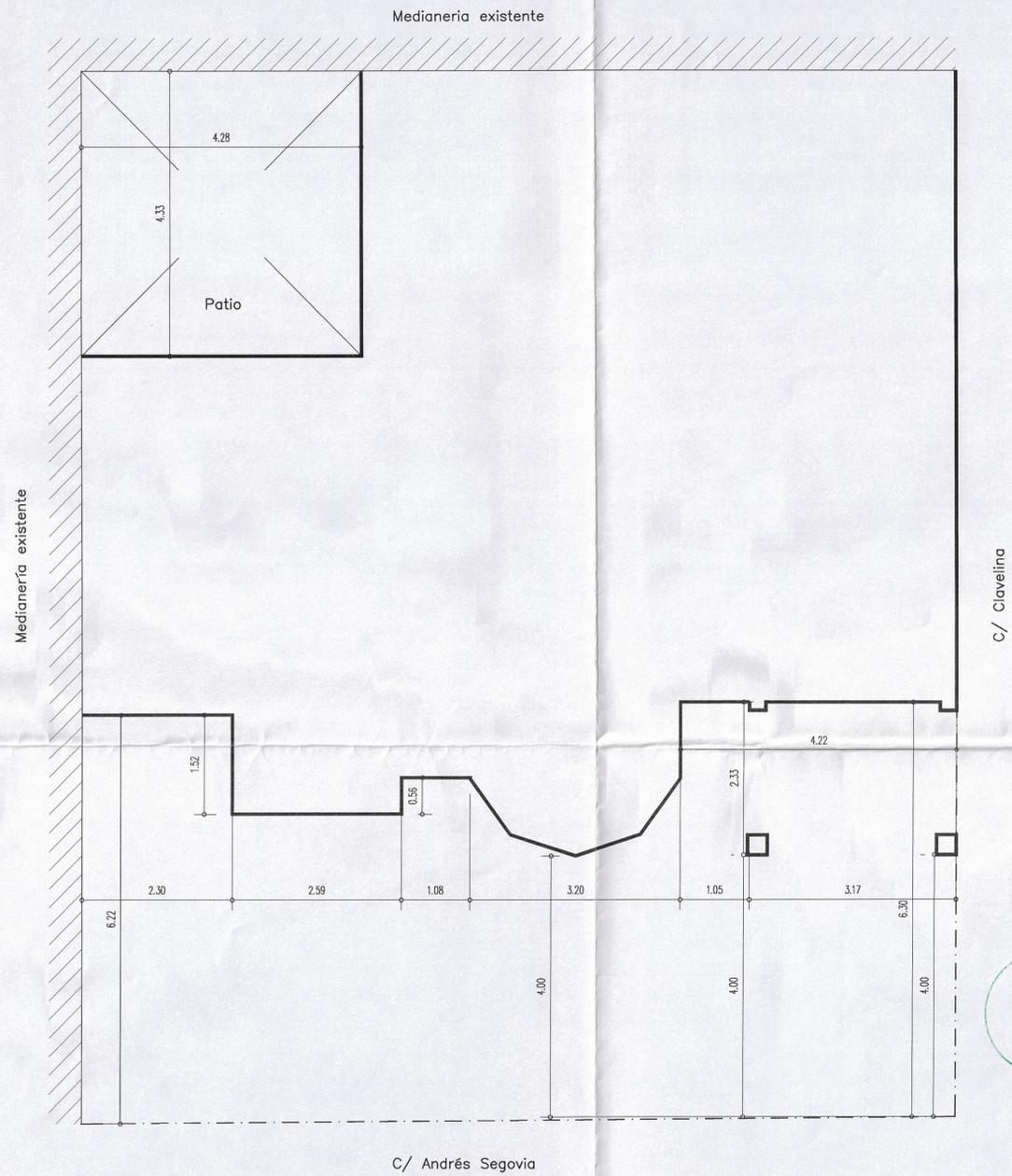
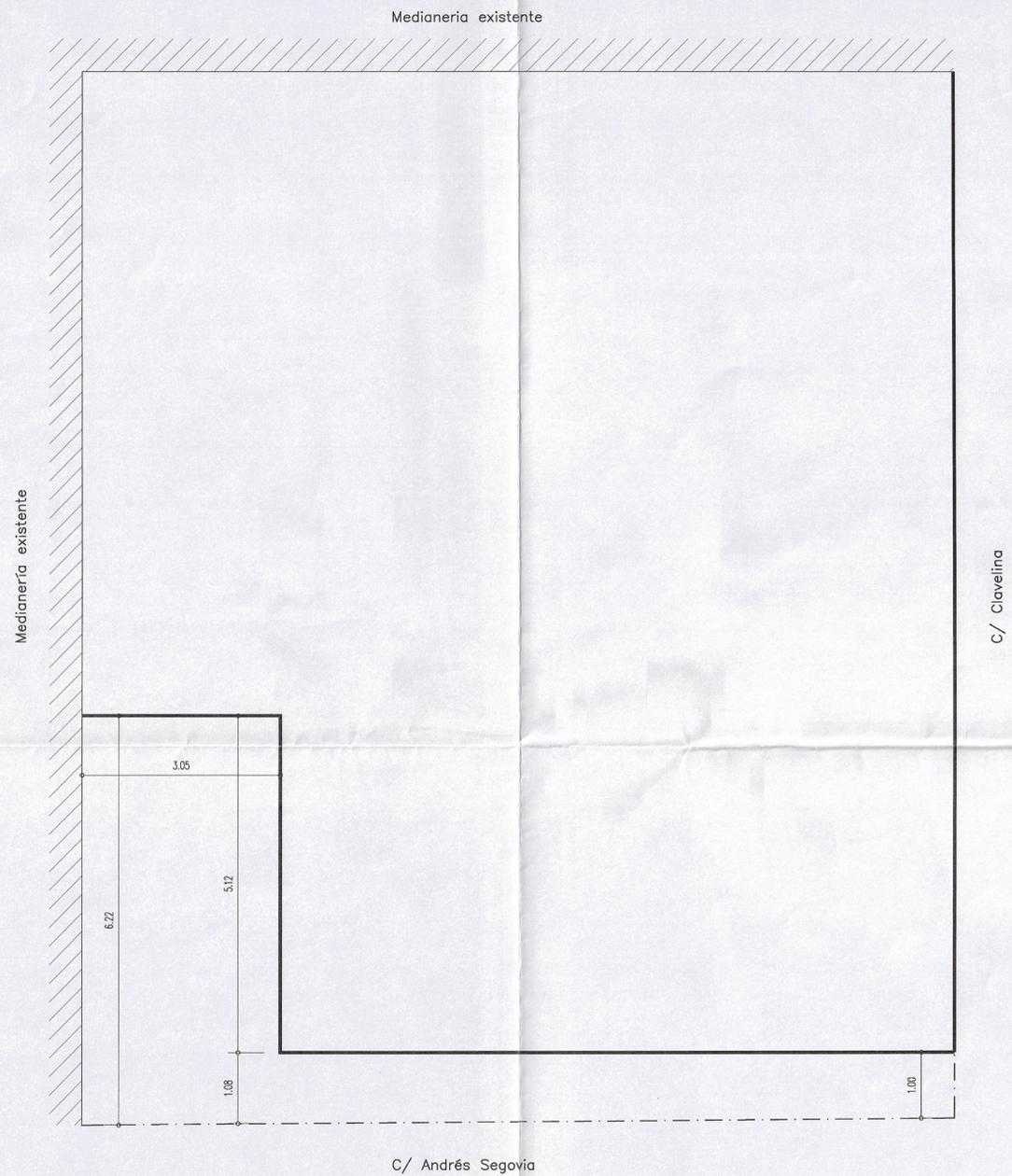
Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
13 ENE. 2006



DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO CALLE CLAVELINA. GRANADA.		PROMOTOR MANUEL RAMOS RUIZ	
PLANO ESTADO PROYECTADO ALINEACIONES INTERIORES-OCUPACIÓN		ENRIQUE DELGADO MOYA ARQUITECTO	PLANO N. 03
FECHA DICIEMBRE 2005	ESCALA. 1/300		

19/12/05 - Nº 05-0014512 - El Visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO
 PÁG. 2 de 2
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 VISADO ESTATUTARIO



— Alineación dentro de la parcela
 - - - Cerramiento de parcela

PL. SEMISOTANO

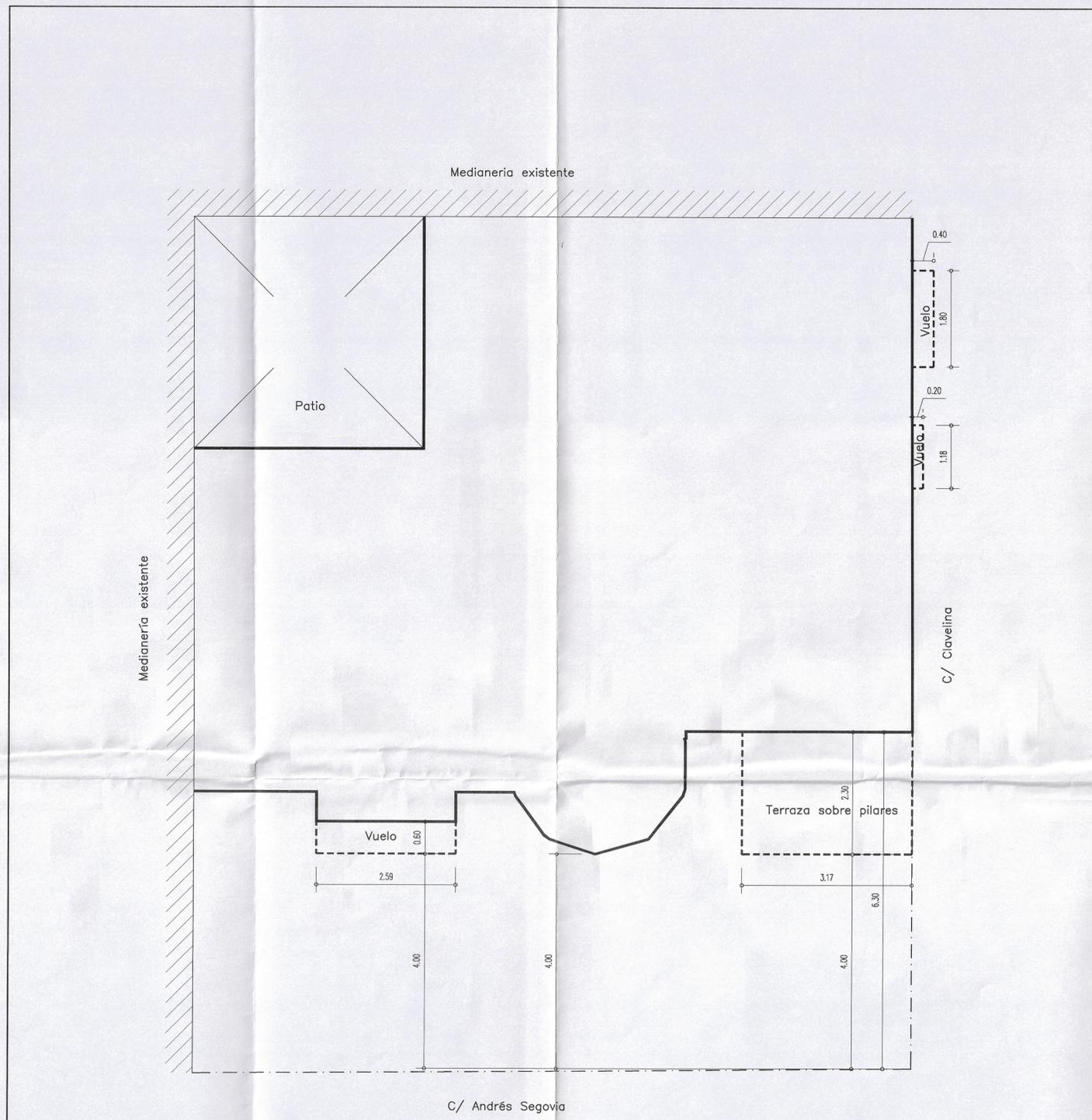
PL. BAJA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
 Pleno en sesión de fecha
28 ABR. 2006
 Granada
 EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno
 local en sesión de fecha
13 ENE. 2006
 Granada
 VICESecretaría GENERAL

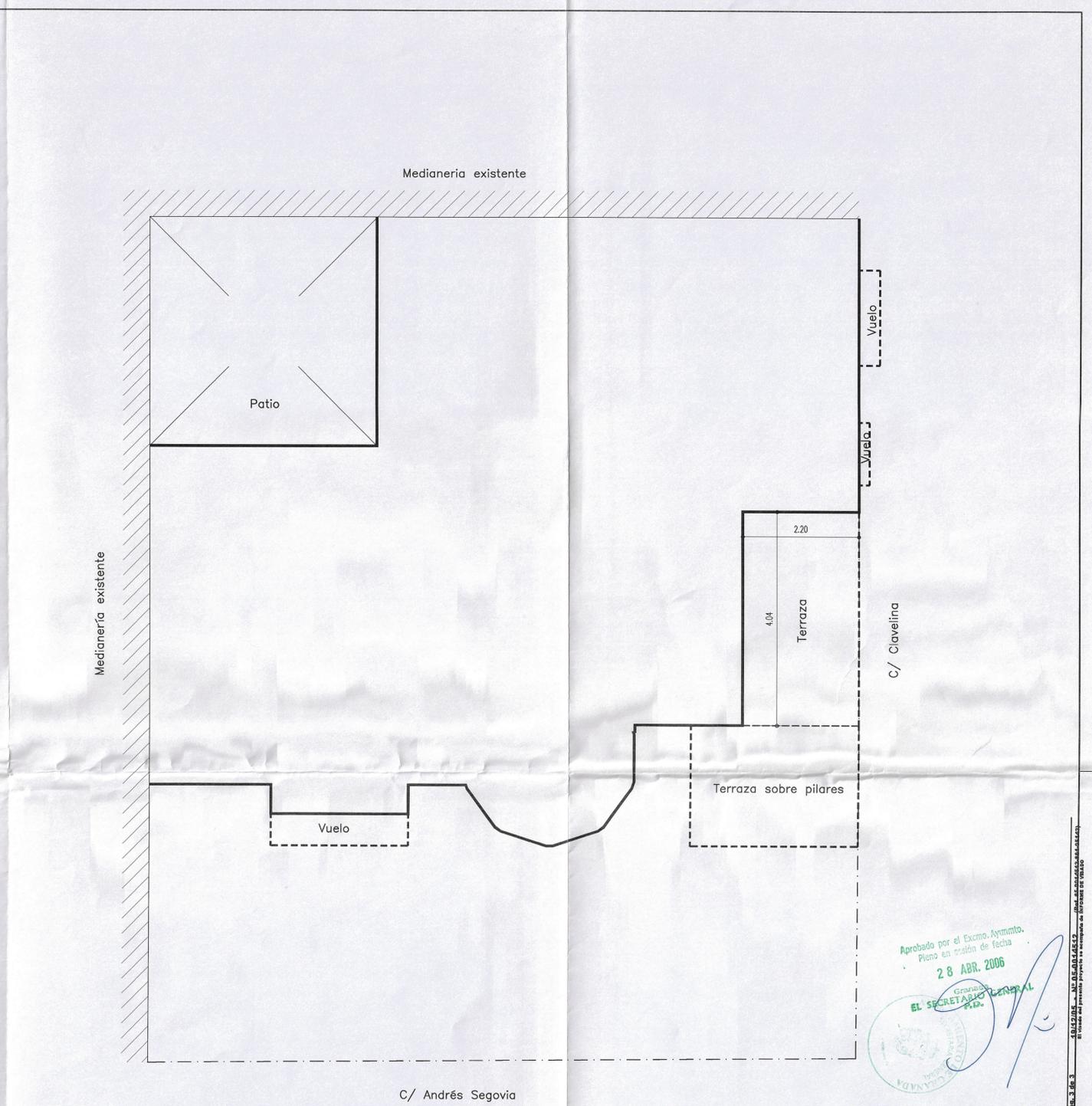
ESTUDIO DE DETALLE			
EMPLAZAMIENTO	CALLE CLAVELINA, GRANADA.	PROMOTOR	MANUEL RAMOS RUIZ
PLANO	ALINEACIONES INTERIORES PROPUESTAS PLANTAS SEMISÓTANO Y BAJA	ARQUITECTO	ENRIQUE DELGADO MOYA
FECHA	SEPTIEMBRE 2005	ESCALA	1/50
			04

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 VISADO ESTATUTARIO



— Alineación dentro de la parcela
 - - - Cerramiento de parcela

PL. PRIMERA



PL. SEGUNDA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamto.
 Pleno en sesión de fecha
28 ABR. 2006
 Granada
 EL SECRETARIO GENERAL

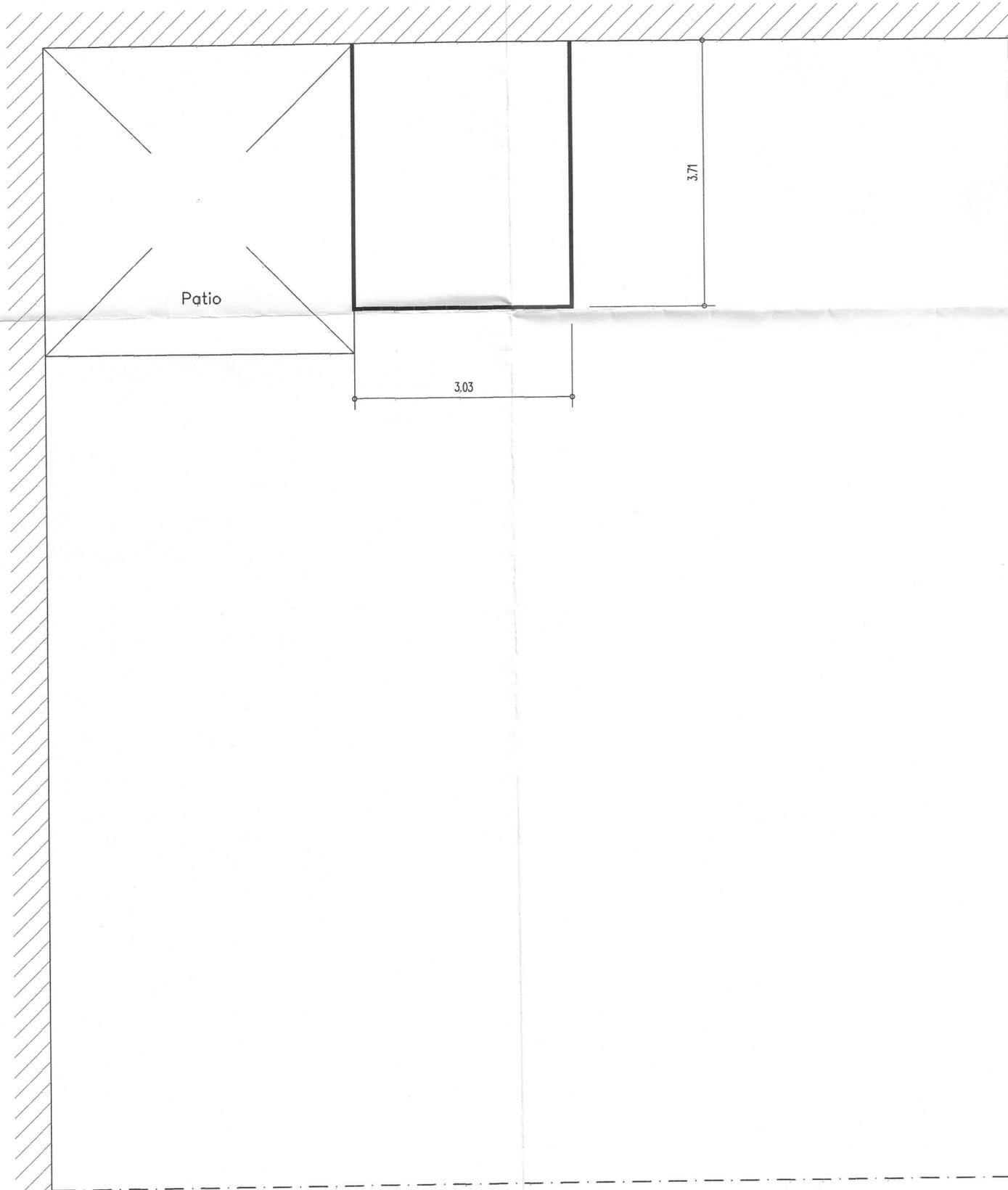
Aprobado por la Junta de Gobierno
 local en sesión de fecha
13 ENE. 2006
 Granada
 LA VICESECRETARIA GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE	
EMPLAZAMIENTO CALLE CLAVELINA, GRANADA.	PROMOTOR MANUEL RAMOS RUIZ
PLANO ALINEACIONES INTERIORES PROPUESTAS PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA	ENRIQUE DELGADO MOYA ARQUITECTO
FECHA SEPTIEMBRE 2005	ESCALA 1/50
	PLANO N. 05

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 VISADO ESTADUNTARIO
 2463 46 3
 El visado del presente proyecto se otorga en virtud de la Ley 12/2002 de 11 de mayo de Ordenación de la Abogacía y de la Ley 13/2005 de 15 de mayo de Ordenación de la Abogacía.

Medianería existente

Medianería existente



C/ Andrés Segovia

C/ Clavelina

- Alineación dentro de la parcela
- Cerramiento de parcela

PL. TORREÓN

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
28 ABR. 2006



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

13 ENE. 2006

Granada
EL VICESECRETARIO/A GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO CALLE CLAVELINA. GRANADA.

PROMOTOR MANUEL RAMOS RUIZ

PLANO
ALINEACIONES INTERIORES PROPUESTAS
PLANTA TORREÓN

ENRIQUE DELGADO MOYA
ARQUITECTO

PLANO N.

06

FECHA SEPTIEMBRE 2005 ESCALA. 1/50