

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



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

22 JUL. 2005

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Campillo n°1-6ª GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net



MEMORIA

**ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR NUEVAS ALINEACIONES EN SOBRANTE DE VÍA
PÚBLICA EN EL PLAN PARCIAL P-41. GRANADA.**

PROMOTOR: EDAMAR S.A.

ARQUITECTO: QUINTECT S.L.(CARLOS QUINTANILLA MOREU.)

29 DIC. 2005
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES. PROMOTOR.**
- 2.- AUTOR DEL ENCARGO.**
- 3.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**
 - 3.1. Situación geográfica.**
 - 3.2. Superficie. Linderos. Topografía.**
 - 3.3. Servidumbres.**
- 4.- SERVICIOS URBANOS.**
- 5.- CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES.**
- 6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS.**
 - 6.1. Condiciones Urbanísticas Generales.**
 - 6.2. Superficies y Edificabilidades máximas resultantes.**
 - 6.3. Cesiones de Suelo y Reservas Obligatorias.**
- 7.- CONDICIONES RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DE NORMA NBE-CPI Y OTRAS.**
- 8.- DECRETOS A CUMPLIR SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.**
- 9.- LISTADO DE PROPIETARIOS AFECTADOS DEL AREA DE INTERVECION.**
- 10.- CONCLUSIONES.**



ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR NUEVAS ALINEACIONES EN SOBANTE DE VÍA PÚBLICA EN EL PLAN PARCIAL P-41. GRANADA.

PROMOTOR: EDAMAR S.A.

ARQUITECTO: QUINTECT S.L.(CARLOS QUINTANILLA MOREU.)



1.- ANTECEDENTES. PROMOTOR.

Trata el presente Estudio de Detalle del desarrollo de la Ordenación interior y tratamiento a dar a un sobrante de vía pública existente en el plan parcial P-41, junto a la parcela de uso residencial AD en Granada.

Siendo el promotor del mismo la sociedad Edamar S.A., con C.I.F: A-14.016.901, y domicilio social en Plaza de Colón, nº10 de Córdoba.

Actúa como firmante de todos los documentos D. Javier de Aguilar Villanova-Rattazzi, con N.I.F.: 181-S.

Para cumplimiento de lo dispuesto en el PGOU 2.001 de Granada, se ha delimitado un ámbito del Plan Parcial para establecer mediante el presente Estudio de Detalle, las condiciones de su ordenación interior.

2.- AUTOR DEL ENCARGO.

Se redacta el presente Proyecto por la sociedad QUINTECT Arquitectura y Urbanismo S.L. con número de registro Colegial nº 304, siendo el autor del presente Proyecto, D. Carlos Quintanilla Moreu, arquitecto, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con el número: 1.361 y residente en Granada.

3.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3.1. Situación geográfica.

Granada población. Sector de ampliación del ensanche urbano de la zona sur de la ciudad, en el denominado P-41.

3.2. Superficie. Linderos. Topografía.

El Área de Intervención, se corresponde con un ámbito de sobrante de vía pública junto la parcela AD del Plan Parcial P-41, y que cuenta con una superficie de 104m² según medición topográfica reciente.

La orografía de la parcela cuenta con una pronunciada pendiente, dada su situación en ladera.

3.3. Servidumbres.

No se han detectado en el Solar ningún tipo de Servidumbres ocultas o aparentes. Las que pueda haber, en su caso se desviarán y reordenarán según establezcan las Normas y Leyes vigentes.

4.- SERVICIOS URBANOS.

El Solar cuenta con todos los servicios urbanos necesarios, desde el punto de vista general, en el Plan parcial P-41, de manera que cuenta con:

- Distribución de agua potable: a pie del Solar.
- Energía eléctrica: Toma cercana al Solar.
- Saneamiento: a pie del Solar.
- Acceso rodado: Resuelta a pie de solar.
- Otros: Calle con alumbrado público, toma cercana al Solar

5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES.

Es de aplicación el P.G.O.U. 2.001 de Granada, con aprobación definitiva, y más concretamente el Plan Parcial desarrollado para el sector P-41, así como el posterior proyecto de urbanización, ambos aprobados también definitivamente.

En el caso que nos ocupa, el solar objeto del presente estudio de detalle, tiene carácter de **Resto de Vía pública, sin aprovechamiento**, al ser una cuña de terreno comprendida entre las calles que delimitan la parcela AD del Estudio de Detalle, con dimensiones mínimas, y a ala que como ya se ha señalado, el Plan Parcial no asignaba aprovechamiento..

6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS.

Dado que existe este sobrante de vía pública, el cual carece de aprovechamiento urbanístico, y se encuentra situado lindando a una parcela de uso residencial, la parcela AD del Plan Parcial, en la que se está ejecutando obras para la construcción de 20 viviendas unifamiliares, (pertenecientes al proyecto de 40 viviendas unifamiliares en parcelas AD, V, y W), se pretende adquirir, por el procedimiento que determine el Ayuntamiento, y con el costo que se establezca según ley, y según el PGOU de Granada, este sobrante de vía pública, con el fin de incorporarlo a la parcela de la vivienda que actualmente se está ejecutando.

Se plantea por tanto, y dado lo anterior, este documento de Estudio de Detalle, dirigido a modificar las alineaciones del Plan Parcial P-41, aumentando la superficie de la parcela AD del Plan Parcial, incorporando a la misma dicho sobrante de vía pública.

En cualquier caso, y dado que este resto de vía pública carece de aprovechamiento urbanístico, la parcela AD, aunque se vea aumentada en superficie, lo que no aumentará en ningún caso será el aprovechamiento de la misma, siendo el tratamiento a dar a esta ampliación de superficie, obligatoriamente, el de espacio libre de la edificación, con un tratamiento ajardinado.

Por consiguiente, podemos determinar que la imagen final de la zona mejorará, al recibir la misma el tratamiento ajardinado propuesto, y porque el mantenimiento de la misma, al quedar dicho

incorporado como espacios libres en el interior de una vivienda unifamiliar queda garantizado.

Podemos concluir, que las condiciones urbanísticas de dicho suelos no se ven alterada con este documento, salvo en lo que corresponden a las alineaciones de la parcela AD, dado que seguirá siendo un suelo sin aprovechamiento, y al que se debe dar una tratamiento de espacio libre ajardinado.

7.- CONDICIONES RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DE NORMA NBE-CPI Y OTRAS.

Dado que la superficie afectada por este estudio de detalle es sólo de 104 m², y los mismos se van a incorporar en el interior de una parcela de uso residencia de una vivienda unifamiliar, con un tratamiento de Espacio libre ajardinado, no es necesario fijar para la misma ninguna condición relativa al cumplimiento de la norma CPI

- En cuanto a la seguridad contra incendios, no es obligatorio su cumplimiento, pues serán espacios libres privados.

- En cuanto a la accesibilidad de vehículos de auxilio, igualmente por tratarse de un espacio libre privado no es necesario y no es de aplicación el apartado 2.1. Accesibilidad y entorno de los edificios.

8.- DECRETOS A CUMPLIR SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Habrà de cumplirse los decretos oficiales siguiente, en relación con la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

- Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo, por el que se arbitran las medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

B.O.E. de 23 de Mayo de 1989.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO.

- Decreto de Normas Técnicas para accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Decreto 72-1992, de 5 de Mayo de 1992.

B.O.J.A. Nº 44 de 23 de Mayo de 1992.

CONSEJERIA DE PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA.

En este caso particular, y al tratarse de un espacio libre interior privado de una vivienda, no es obligatorio el cumplimiento del decreto.

9.- LISTADO DE PROPIETARIOS AFECTADOS DEL AREA DE INTERVENCION.

Parcela A: Resto de vía pública.

Ayuntamiento de Granada.

Superficie..... 104 m²

29 DIC. 2005

EL SECRETARIO D.O.

10.- CONCLUSIONES.

Como ya anteriormente se ha justificado, existe un sobrante de vía pública en el plan parcial P-41, comprendido entre las calles que delimitan la parcela AD del Plan Parcial, el cual carece de aprovechamiento y que dada su reducida superficie entendemos que el mismo está condenado al abandono.

Pro tanto proponemos que mediante el procedimiento que el Ayuntamiento establezca, ya sea compra, u otro que se determine, dicho sobrante de vía pública se incorpore a la parcela AD del plan Parcial, de manera que se aumente la superficie de suelo de la misma.

Dado que en la actualidad este sobrante de vía pública carece de aprovechamiento urbanístico, el aumento de superficie de la parcela AD, en ningún caso supondrá aumento de la edificabilidad a materializar en dicha parcela, quedando esta superficie como espacio libre privado de la vivienda que se está ejecutando en la actualidad, y recibirá un tratamiento ajardinado.

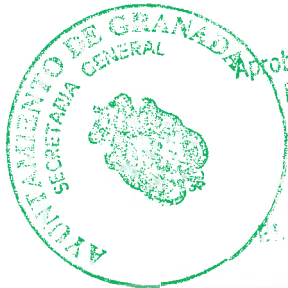
Por tanto, y debido a este tratamiento ajardinado, y al mantenimiento privado que tendrá esta parcela la imagen de la misma mejorará sustancialmente, por lo que queda totalmente justificada la redacción de este documento con tal fin.

Son, sobre todo, estas últimas razones, las que nos hacen considerar con convencimiento la propuesta que aquí se desarrolla.

Granada, Abril de 2.005


Fdo: Carlos Quintanilla Moreu.
Arquitecto Redactor.





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

29 DIC. 2005

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTÍN, 10 TELÉFONO 958 20 80 82 86 FAX 958 20 91 75 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 05-02687

Nº REGISTRO.....: 05-0006427

FASE DEL TRABAJO.: PROYECTOS DE REPARCELACIÓN / ÚNICO

OBRA.....: REPARCELACION

EMPLAZAMIENTO.....: CALLE. NUEVA DE CARTUJA 27 Y 29

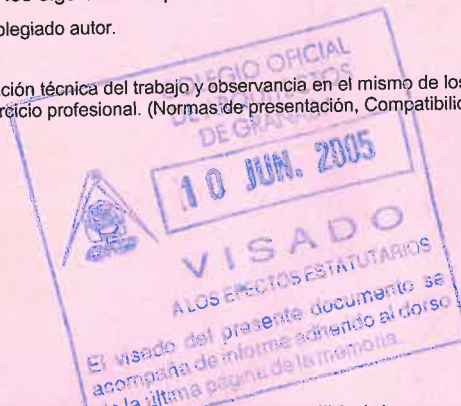
MUNICIPIO: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: SALVADOR JIMENEZ QUILES

ARQUITECTO/S.....: 004329 TROYA MARTINEZ, CONCEPCIO

En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus 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, Compatibilidad y demás normas internas)



Observaciones

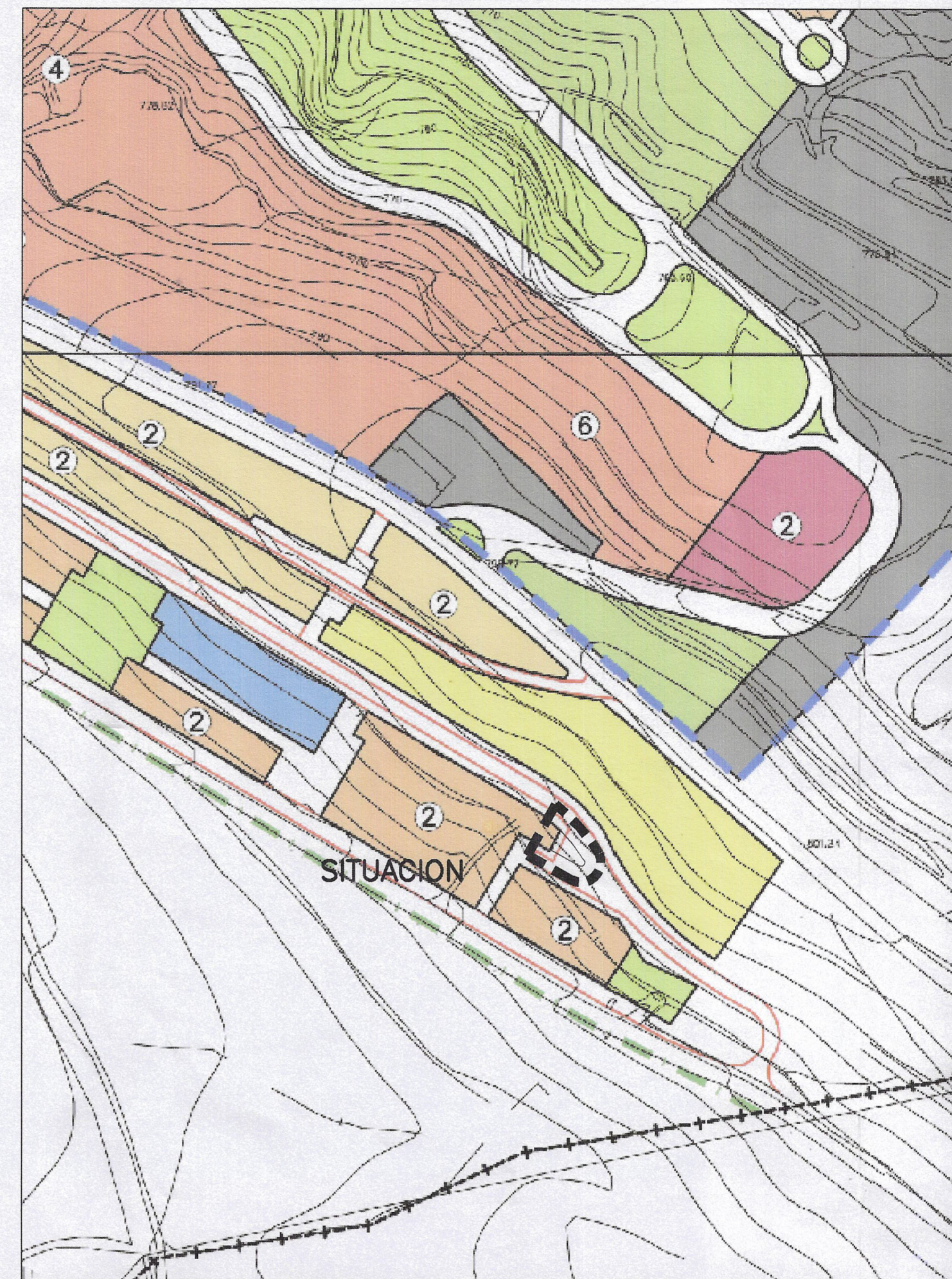
Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Proyecto de Reparcelación durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 8 de JUNIO de 2005



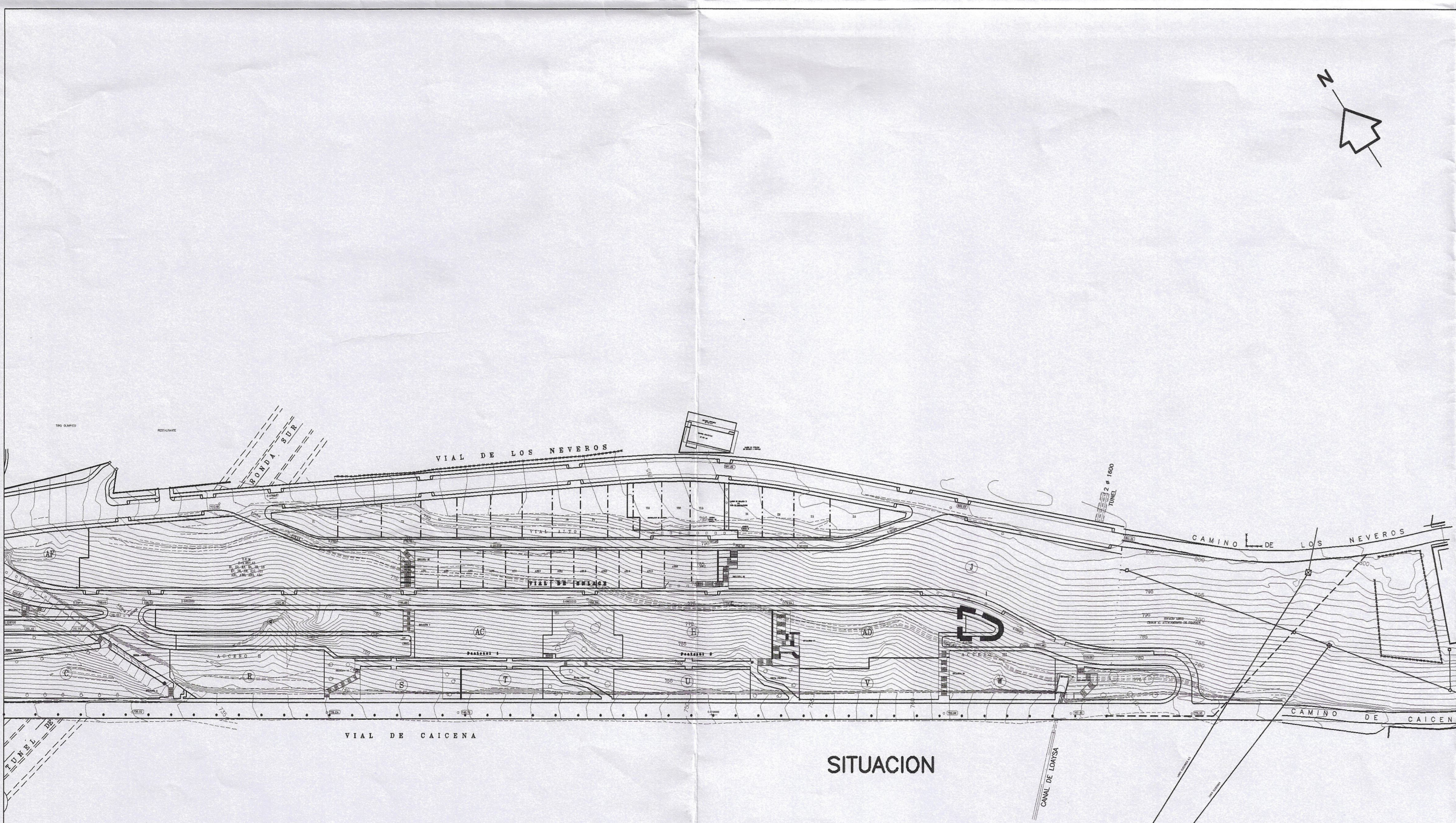
SITUACION

ESCALA 1/5.000



CALIFICACION Y ORDENACION FISICA
(P.G.O.U. APROBACION DEFINITIVA 9/2/01)

ESCALA 1/2.000



EMPLAZAMIENTO EN EL P-41

ESCALA 1/2.000

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
29 DIC. 2005

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
22 JUL. 2005

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



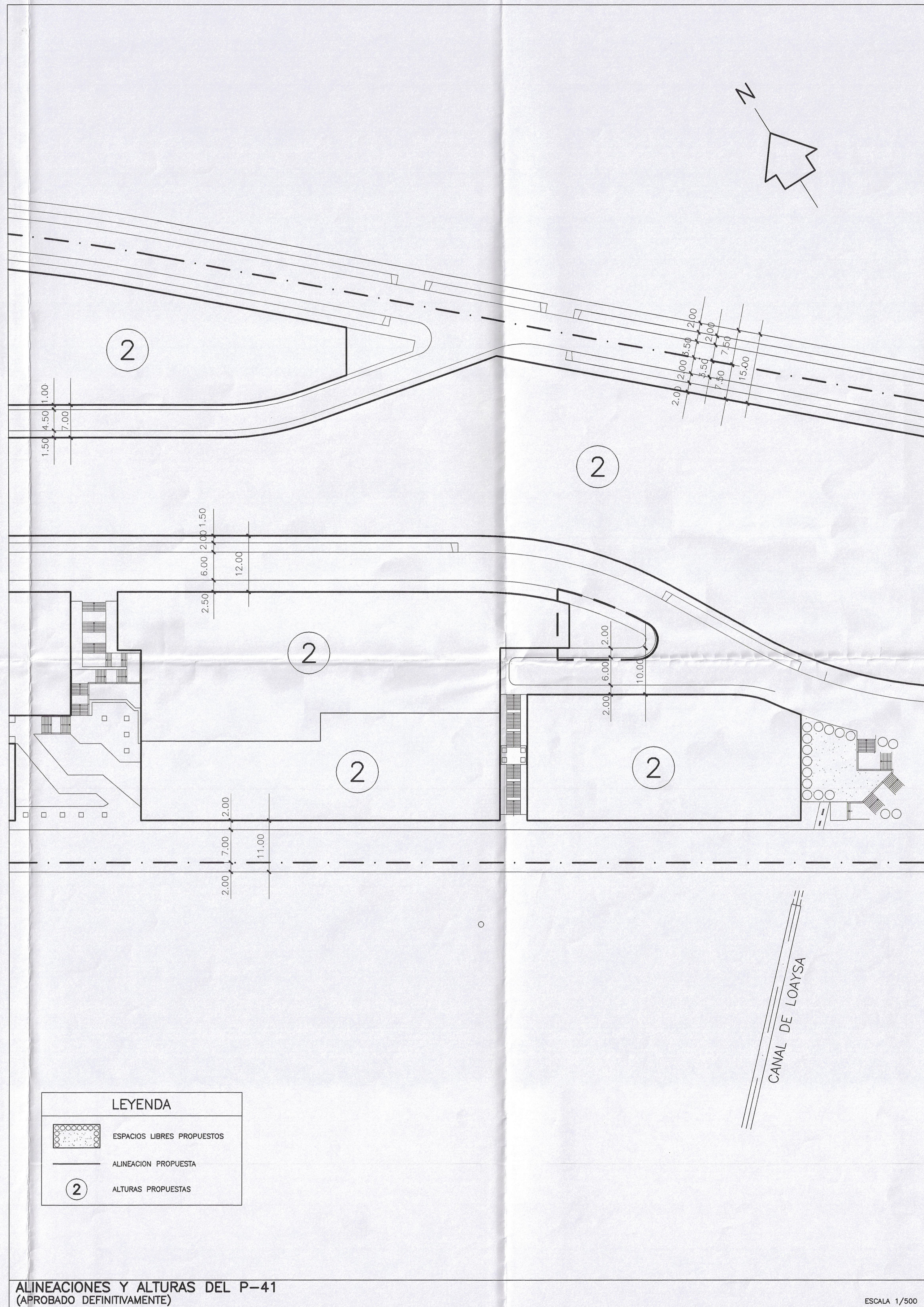
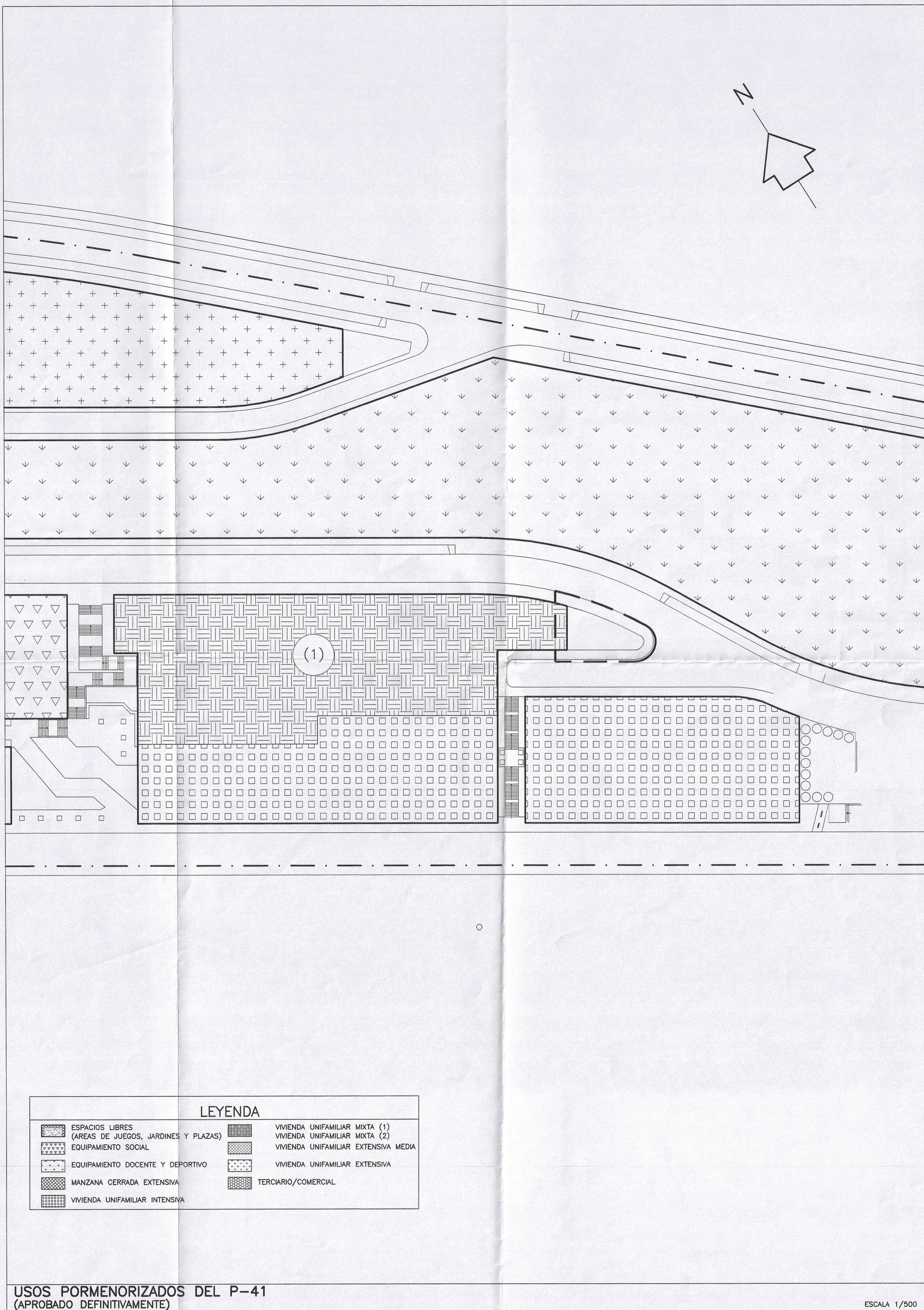
CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.

Plaza del Compillo nº1-6ª GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

QUINTECT
arquitectura y urbanismo s.l.

ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR NUEVAS ALINEACIONES EN SOBRANTE
DE VIA PUBLICA EN EL PLAN PARCIAL P-41. GRANADA.

EL ARQUITECTO 	PROMOTOR EDAMAR S.A.	FECHA ABRIL 2005	N.EXP. 548/03
ESCALA INDICADAS	OBSERVACIONES		
PLANO	SITUACION, EMPLAZAMIENTO Y CALIFICACION Y ORDENACION FISICA		N.PLANO 1



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 29 DIC. 2005

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 22 JUL. 2005

Granada
ELLA VICESecretaría GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

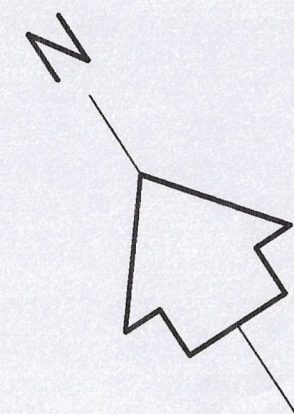
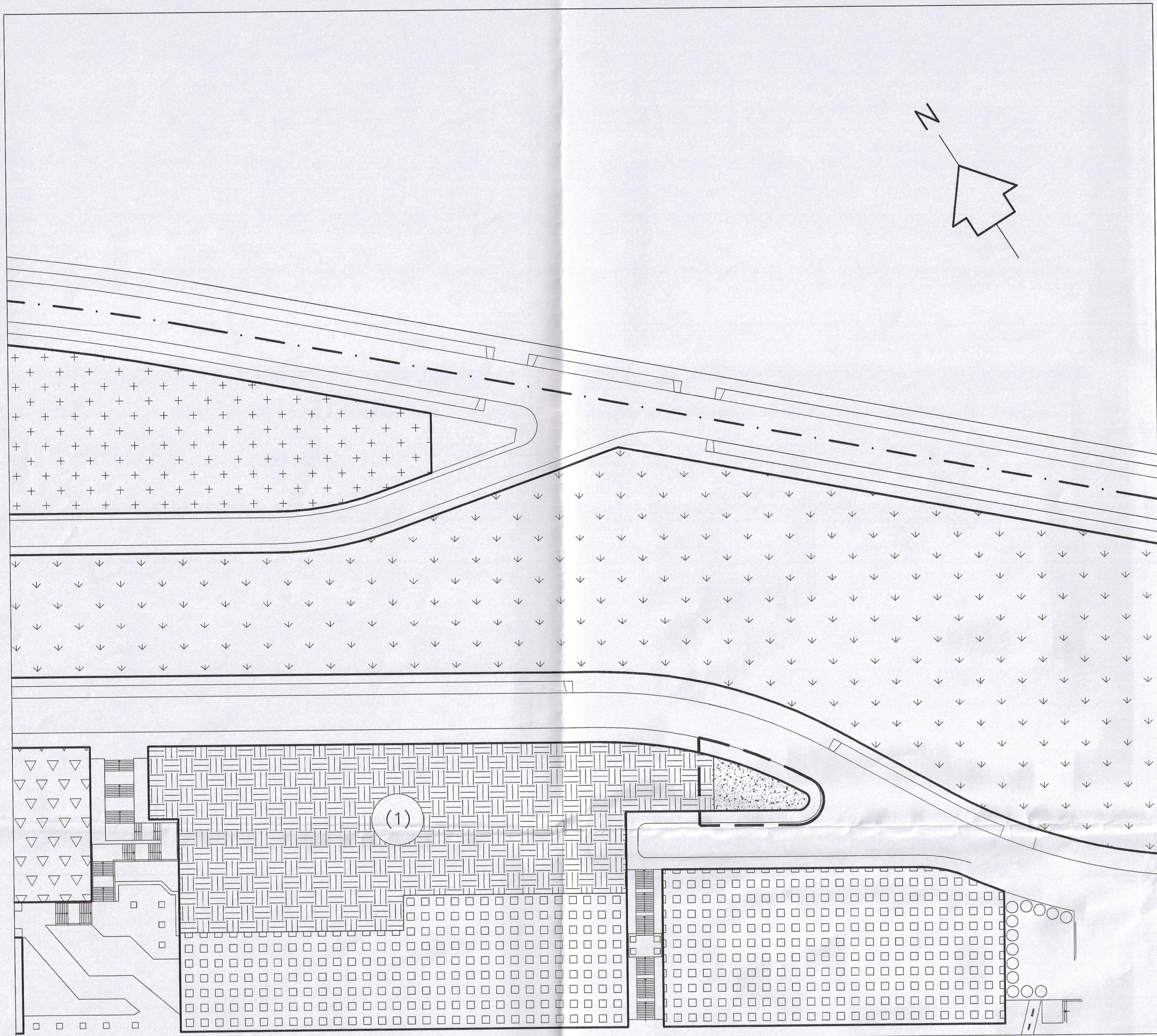
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
10 JUN. 2005
VISADO
ALOS EFECTOS ESTABLECIDOS EN LA LEY DE ENJEÑERÍA

EL ARQUITECTO Carlos Quintanilla Moreu Arquitecto.
Plaza del Campillo nº1-6A GRANADA 18009
Tfno./fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net

QUINTECT
arquitectura y urbanismo s.l.

ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR NUEVAS ALINEACIONES EN SOBRANTE DE VIA PUBLICA EN EL PLAN PARCIAL P-41. GRANADA.

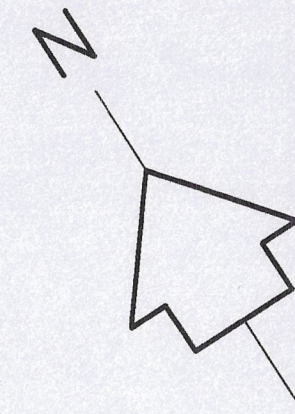
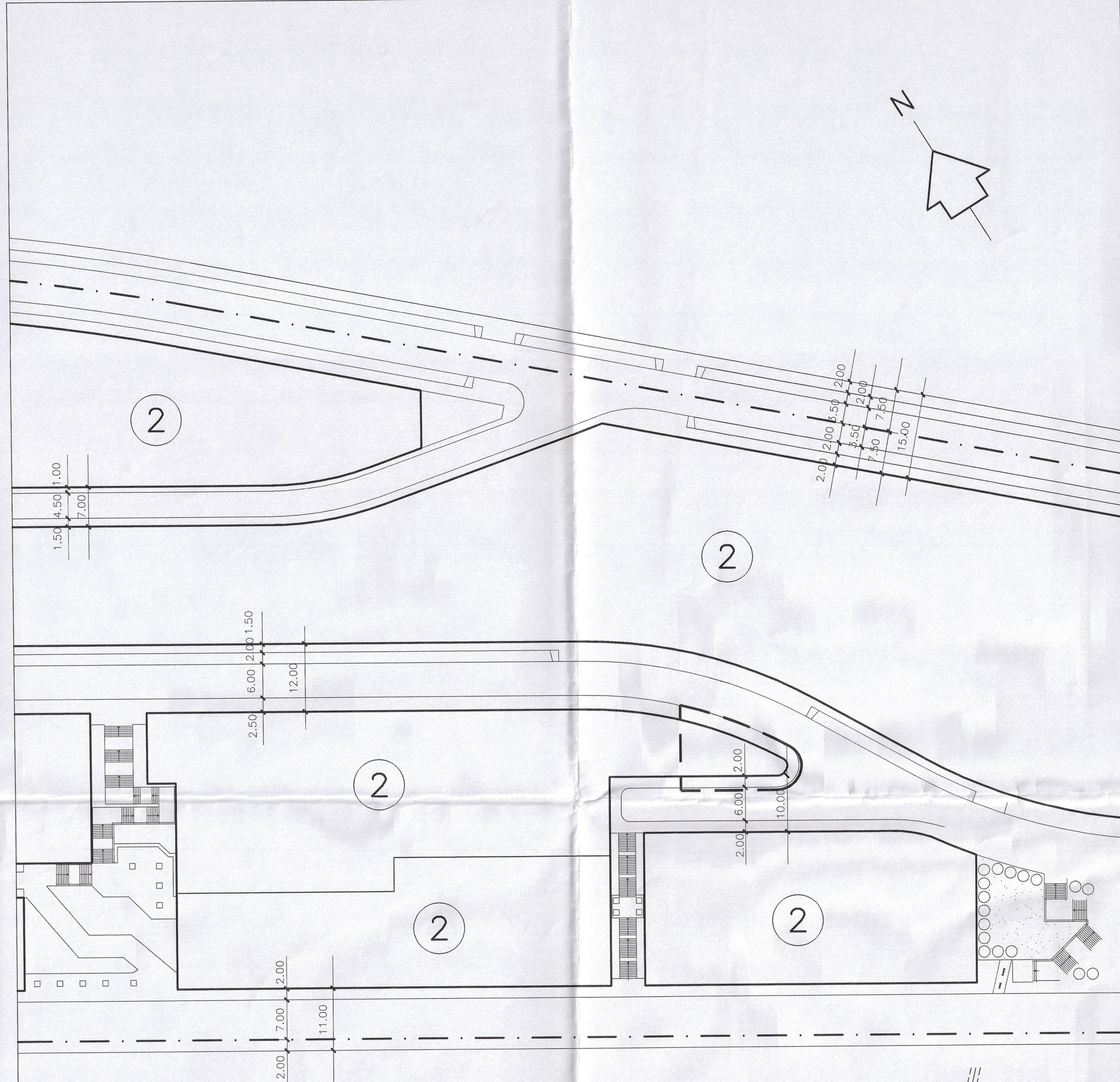
EL ARQUITECTO	PROMOTOR	FECHA	N.EXP.
Quintanilla	EDAMAR S.A.	ABRIL 2005	548/03
ESCALA		1/500	OBSERVACIONES
PLANO			N.PLANO
			2



LEYENDA	
	ESPACIOS LIBRES (ÁREAS DE JUEGOS, JARDINES Y PLAZAS)
	EQUIPAMIENTO SOCIAL
	EQUIPAMIENTO DOCENTE Y DEPORTIVO
	MANZANA CERRADA EXTENSIVA
	VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA
	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (SIN APROVECHAMIENTO)
	VIVIENDA UNIFAMILIAR MIXTA (1)
	VIVIENDA UNIFAMILIAR MIXTA (2)
	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA MEDIA
	VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA
	TERCIARIO/COMERCIAL

USOS PORMENORIZADOS PROPUESTAS

ESCALA 1/500



LEYENDA	
	ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS
	ALINEACION PROPUESTA
	ALTURAS PROPUESTAS

ALINEACIONES Y ALTURAS PROPUESTAS

ESCALA 1/500

CANAL DE LOAYSA



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 29-DIC-2005
Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 22 JUL. 2005
Granada
ELIA VICESECRETARÍA GENERAL

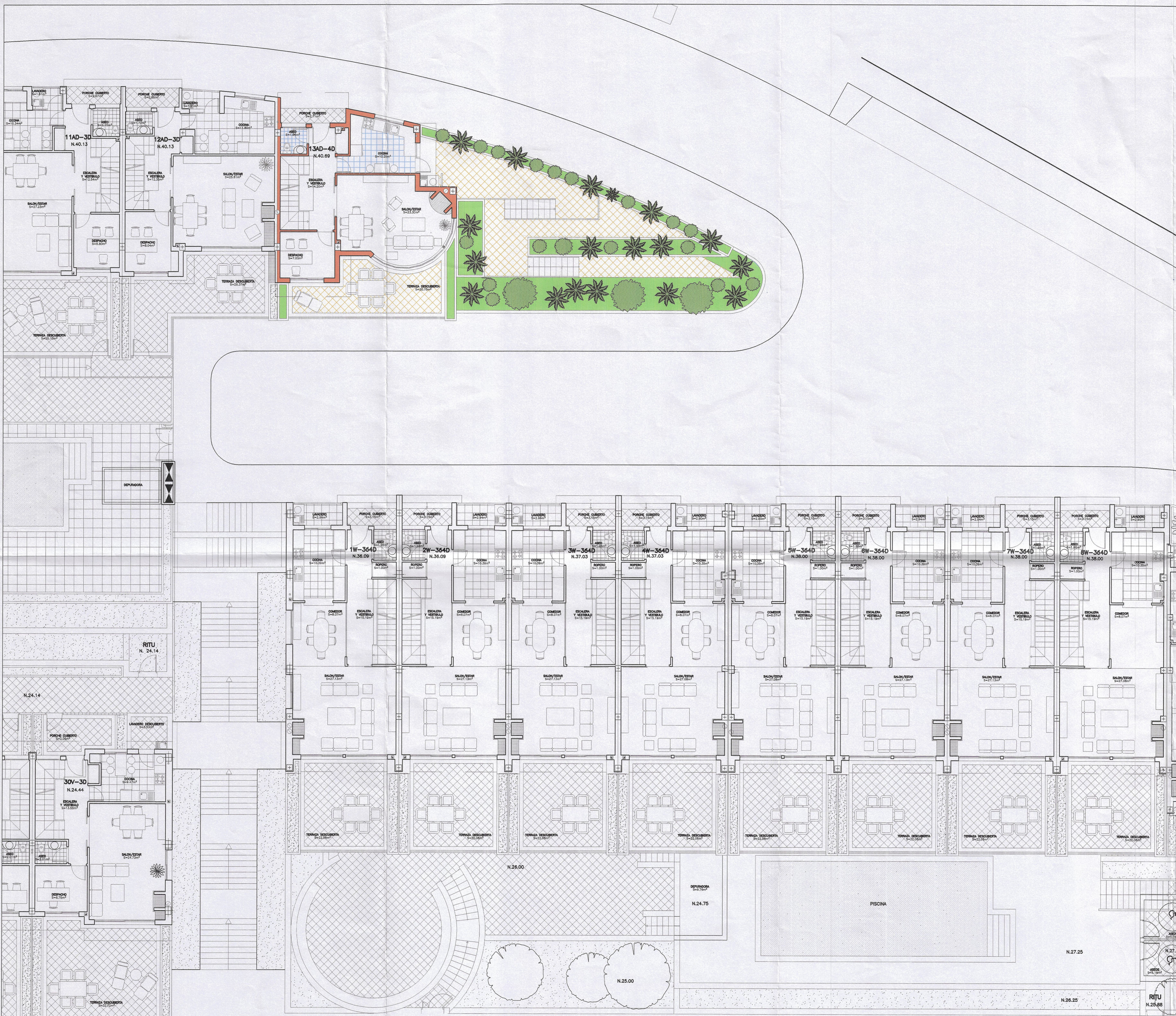


CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.
Plaza del Campillo nº1-C/A GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmos.net



ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR NUEVAS ALINEACIONES EN SOBANTE DE VIA PUBLICA EN EL PLAN PARCIAL P-41. GRANADA.

EL ARQUITECTO 	PROMOTOR EDAMAR S.A.	FECHA ABRIL 2005	N.EXP. 548/03
PLANO USOS PORMENORIZADOS, ALINEACIONES Y ALTURAS, PROPUESTOS		ESCALA 1/500	OBSERVACIONES
		N.PLANO	3



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 29 DIC. 2005
22 JUL. 2005
Granada
EL/LA VICESecretaría GENERAL



CARLOS QUINTANILLA MOREU
Arquitecto.
Plaza del Campillo nº1-6ª GRANADA 18009
Tfno./Fax : 958 22 61 21
E-mail : quintanilla1@eresmas.net



ESTUDIO DE DETALLE PARA FIJAR NUEVAS ALINEACIONES EN SOBRANTE DE VIA PUBLICA EN EL PLAN PARCIAL P-41. GRANADA.			
EL ARQUITECTO <i>Quintanilla</i>	FECHA ABRIL 2005	N.EXP. 548/03	OBSERVACIONES
PLANO IMAGEN FINAL	EDAMAR S.A.	ESCALA 1/100	N.PLANO 4