

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

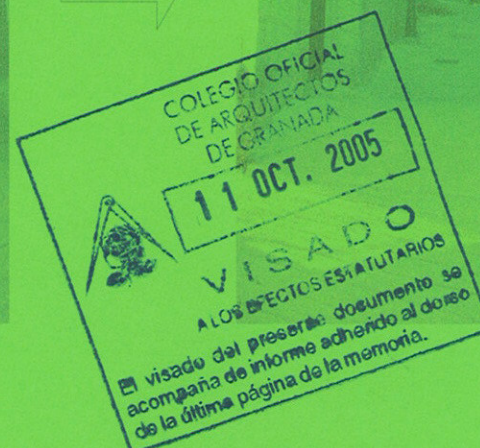
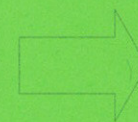
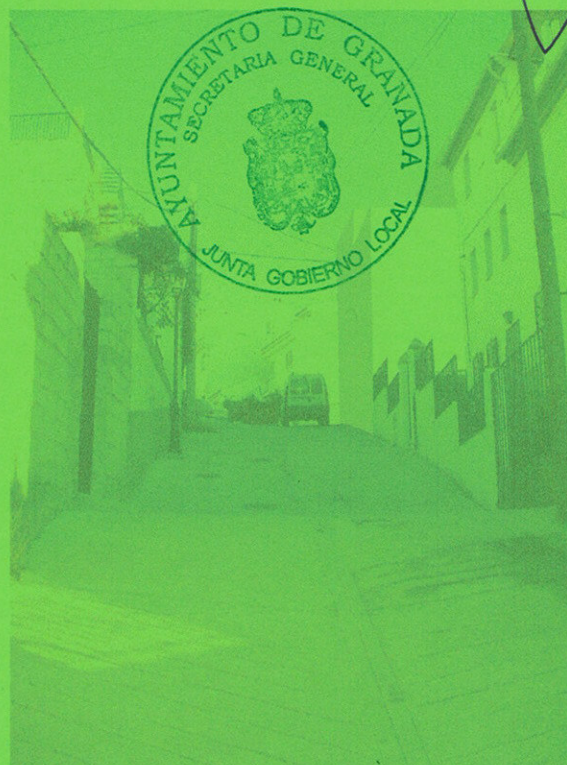
21 FEB. 2006

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

11 NOV. 2005

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



ESTUDIO DE DETALLE DEL SOLAR EN C/ CAMINO VIEJO DEL FARGUE S/N. (GRANADA)

1. ÍNDICE.

1. ÍNDICE.	1
2. ANTECEDENTES.	2
3. OBJETO.	4
4. ENCARGO.	4
5. EQUIPO TÉCNICO.	4
6. BASE LEGAL.	5
7. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO DE DETALLE	6
8. AMBITO DE ACTUACION.	6
9. CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO	7
10. CONDICIONES DE LA PARCELA.	20
11. CONDICIONES DE VOLUMEN.	20
ALINEACIONES OFICIALES	20
RETRANQUEOS A ALINEACIONES OFICIALES	21
RETRANQUEOS A LINDEROS LATERALES	21
RETRANQUEO AL LINDERO POSTERIOR (O TESTERO)	21
INDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA	21
CONDICIONES DE USO	21
CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.	21
OTRAS CONDICIONES	21
12. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.	22
13. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD.	22
14. CONDICIONES DE ESTÉTICA.	22
15. DETERMINACIONES.	23



2. ANTECEDENTES.

Es voluntad del propietario de la parcela sita en C/ Camino Viejo del Fargue SN construir una vivienda unifamiliar que satisfaga sus necesidades para vivir.

Ver plano número 1 del presente estudio de detalle con la situación y emplazamiento del solar.

El propietario tenía un solar con una superficie de parcela de 400 m² de la que vendió 200 m² en el año 1989. El solar que quedó en su propiedad ha sufrido una expropiación para la definición de la unión de la calle Almendros con el Camino Viejo del Fargue, terminándose de esta manera la calle Cibeles. Este proceso de expropiación se realizó en el Ayuntamiento de Granada con el expediente 6834/97.

Tras la expropiación de 104,30 m² de suelo y su correspondiente pago, la superficie del solar y su condiciones urbanísticas quedan definidas de la siguiente forma, según informe técnico emitido por la jefa de la sección urbanística, Dña. Eva Sánchez Jerez, con fecha 30 de agosto de 2001:

Calificación y uso pormenorizado: **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada.**

Nº máximo de plantas: **2.**

Ocupación máxima: **80%.**

Edificabilidad máxima: **1,50 m2/ m2.**

Aprovechamiento tipo: 1,461 del Área de Reparto E4 Haza Grande. Dado que el aprovechamiento se calcula sobre la parcela bruta de 200 m2, el aprovechamiento de derecho del titular es de 292,20. En el caso de que la superficie neta de la parcela fuera igual a 80,00 m2, esto es construir 120,00 m2 de edificación, resultaría un aprovechamiento urbanístico no materializable en la parcela a reconocer a su titular de 172,20 unidades de aprovechamiento del Área de Reparto E4 Haza Grande.

Esto quiere decir que si la superficie del solar es de 80,96 m2. **La superficie construida máxima podrá ser de 121, 44 m2.**

La expropiación se materializa el día 17 de octubre de 2003 cerrándose el expediente 6834/97 con fecha 6 de febrero de 2004.

En el presente año, se inician los trámites para el desarrollo de la vivienda en el solar indicado. Se visa un proyecto básico que satisface las necesidades de la propiedad y se procede a la obtención de la licencia urbanística. El nuevo expediente para esta vivienda en el ayuntamiento de Granada es el 5302/2005.

En el mes de mayo se recibe la carta de trámites a cumplimentar o deficiencias a subsanar de la sección de licencias de la gerencia de urbanismo y obras municipales.

Tras el estudio del proyecto y sus deficiencias se encuentra la necesidad de realizar un estudio de detalle para la reordenación de los volúmenes de la parcela según la ordenanza Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, porque es muy difícil aplicarla en este solar para el desarrollo de una edificación ya que nos obligaría a utilizar plantas partidas para un edificio pequeño, produciendo graves problemas de accesibilidad y movilidad en el interior de la vivienda.



3. OBJETO.

El presente estudio de detalle tiene por objeto demostrar la dificultad de desarrollar una vivienda con un plaza de aparcamiento (obligatorio por PGOU y razonable por la configuración de la trama urbana de esta zona) con la presente ordenanza y que, tras la expropiación del 52,15% de la parcela, debería ser de justicia que, al tener un solar con mayor superficie que la parcela mínima necesaria, se pudiera construir una vivienda.

Esta vivienda no superaría el aprovechamiento dado por la presente ordenanza, proponiendo una reestructuración de volúmenes y de las limitaciones de altura del forjado de planta baja en función de la rasante para poder obtener una plaza de aparcamiento dentro del solar.



4. ENCARGO.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de D. José Guardia Vilchez, con domicilio en C/ Iglesia de San Bartolomé 246-B en nombre propio. de Granada y D.N.I.

5. EQUIPO TÉCNICO.

El técnico redactor del presente estudio de detalle es el arquitecto colegiado nº 4404 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, D. Alberto Javier García Martos, con DNI 448-Z y domicilio para notificaciones en la Calle Cármenes de Gadeo nº 6 Bajo A., 18010 Granada.

6. BASE LEGAL.

El presente estudio de detalle se adapta tanto a lo especificado en el PGOU de Granada como a lo que establece el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, Ley 7/2002, de 17 de diciembre).

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 por 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 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:

- c) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- d) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- e) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- f) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

En el caso en el que nos ocupa se trata de la modificación de los volúmenes por la dificultad del solar para desarrollar una vivienda con lo que estaría dentro de los parámetros que la LOUA especifica para los Estudios de Detalle.

7. METODOLOGÍA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Para el desarrollo del presente estudio de detalle se ha procedido a enumerar los artículos del PGOU de Granada para la presente parcela y tipo de edificación indicando los problemas que se producen en relación con la forma, topografía del solar y el entorno en el que se encuentra.

8. AMBITO DE ACTUACION.

El ámbito de actuación para el que se formula el Estudio de Detalle es el solar situado en la C/ Camino Viejo del Fargue SN de Granada.

Superficie: 80,96 m².

Linderos:	Norte:	Calle Cibeles.
	Sur:	Edificación vecina.
	Este:	Camino Viejo del Fargue.
	Oeste:	Edificación vecina con retranqueo a fachada de 2,50 metros (aproximadamente) .

Ver plano número 1 del presente estudio de detalle con la situación y emplazamiento del solar.



9. CALIFICACION PORMENORIZADA DEL SUELO.

El solar objeto del Estudio de Detalle está calificado con el vigente PGOU, como SUELO URBANO afecto al art. 11.3 ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

A continuación se detallan las características que el Plan General da para este tipo de edificaciones según uso y situación y se especifica la dificultad de desarrollar una edificación que esté dentro de las necesidades del promotor en este solar para esta ordenanza:

ARTÍCULO 7.1.2.

TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.

1.- A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

- a) Obras sobre edificios existentes.
- b) Obras de demolición.

c) Obras de nueva edificación.

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad de la parcela. Comprende los siguientes tipos de obras:

c.3. Obras de nueva planta.

Son aquellas obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

2.- Las condiciones de calificación y la normativa de protección del presente PGOU podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar sobre un edificio o parte del mismo.

3.- La documentación técnica exigible para cada uno de los tipos de obras reflejadas en este artículo se atenderá a lo señalado al respecto en el Título Décimo, Capítulo Primero, de esta normativa.

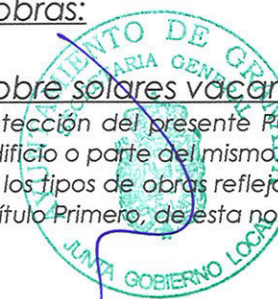
ARTÍCULO 7.1.3.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1.- La edificación cumplirá las condiciones generales que se establecen en los capítulos siguientes del presente Título. Igualmente se cumplirán las condiciones establecidas para cada calificación, así como las condiciones de uso que le sean de aplicación, y las derivadas, en su caso, de la aplicación de la normativa de protección que les sea de aplicación.

2.- Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de situación y forma de los edificios.



- c) Condiciones de calidad, higiene y seguridad.
- d) Condiciones de dotaciones y servicios.
- e) Condiciones de estética.

ARTÍCULO 7.3.18.

TIPOS DE PLANTAS.

- 1.- Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
- 2.- El presente documento del PGOU de Granada, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.

b) Semisótano. Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento treinta (130) centímetros.

c) Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta (130) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 7.3.20.1., y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble. En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos treinta (30) centímetros del terreno natural.

d) Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

El presente ED cambia esta cota del forjado de planta baja. Tan sólo se supera la altura del techo de planta sótano sobre el nivel de la rasante en un punto junto a la entrada de la cochera. Este punto sube 36 cm sobre la línea máxima. (ver plano 3 del estudio de detalle).

ARTÍCULO 7.3.9.

Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

- 1.- Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.



2.- Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, bien indirectamente, como conjunción de referencias o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación.

3.- Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

ARTÍCULO 7.3.10.

OCUPACIÓN MÁXIMA.

1.- La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será establecida en las condiciones de calificación del presente PGOU,

2.- Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultare.

3.- La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación. 4.- Igualmente en cada calificación se determinará la ocupación máxima a considerar bajo rasante.

ARTÍCULO 7.3.17.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA .

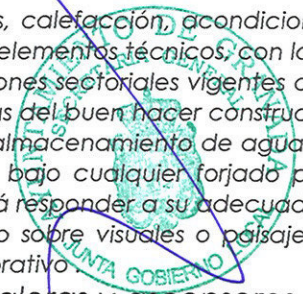
Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al cuarenta por ciento (40%), y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de dos (2) metros la cota de la cara superior del forjado de última planta.- Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.

- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo. No obstante, queda terminantemente prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre visuales o paisajes de interés. - Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las calificaciones del presente PGOU de Granada.



ARTÍCULO 7.3.20.

COTA DE REFERENCIA PARA LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

7.3.20.1. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1.- Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

- a) Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento treinta (130) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento treinta (130) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.
- b) Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento treinta (130) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.

El presente ED cambia esta cota del forjado de planta baja. Tan sólo se supera la altura del techo de planta sótano sobre el nivel de la rasante en un punto junto a la entrada de la cochera, pero la medida de la cota máxima de la edificación se mantiene dentro de los límites de la ordenanza.

ARTÍCULO 7.3.26. CUBRICIÓN DE LOS PATIOS.

Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto que asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, o elementos tipo chapa galvanizada y/o plastificada.

ARTÍCULO 7.7.9. CUERPOS SALIENTES.

1.- Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación. Dichos cuerpos salientes podrán a su vez estar cubiertos o no.

2.- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja en cualquier tipo de edificación.

3.- Salvo disposición contraria recogida en las condiciones particulares de calificación o en la correspondiente normativa de protección, se permiten los cuerpos salientes si su vuelo es igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

Calles de ancho igual o mayor a 20 metros 1,00 m

Calles de ancho igual o mayor a 10 metros 0,70 m

Calles de ancho inferior a 10 metros 0,40 m

El saliente se computará a partir del paramento de fachada.

4.- Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

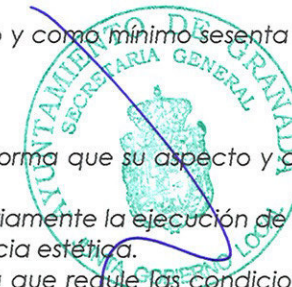
ARTÍCULO 7.7.13. MEDIANERÍAS.

1.- Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

2.- Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá asumir subsidiariamente la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia estética.

3.- Igualmente el Ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza que regule las condiciones estéticas de tratamiento de las medianerías, pudiendo exigir la adaptación de las mismas a los propietarios de los correspondientes inmuebles y actuar, en caso de desistimiento de éstos, mediante ejecución subsidiaria.

La nueva volumetría busca la eliminación de medianeras que puedan surgir con las casas vecinas debido a sus retranqueos.



ARTÍCULO 7.7.14. CUBIERTAS.

- 1.- La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente.
- 2.- Las soluciones de cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como la incidencia de las soluciones propuestas en el paisaje y/o las visuales de interés.
- 3.- En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, se recomienda la utilización de teja cerámica curva para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible del cuarenta por ciento (40%).
- 4.- Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento.

9.- ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 7.9.1.

Ámbito de aplicación y condiciones especiales para la misma.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada en los documentos gráficos del presente PGOU. Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.
2. Los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, e incluidos en los ámbitos correspondientes a Planes Especiales de Protección y Reforma Interior con aprobación definitiva – Alhambra, Albayzín y Barrio de San Matías–, hasta tanto no se produzca su correspondiente revisión, se regirán por las determinaciones establecidas por dichas figuras de planeamiento, actuando el articulado de este capítulo de forma supletoria y/o complementaria a las mismas. En todo caso, el aprovechamiento tipo de aplicación será el establecido para los mismos en este documento del PGOU de Granada.
- 3.- Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

ARTÍCULO 7.9.2.

CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.

- 1.- Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.
 - Lindero frontal: quinientos (500) centímetros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

ARTÍCULO 7.9.3.

ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

2.- No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial público.

ARTÍCULO 7.9.4. OCUPACIÓN DE PARCELA.

1.- La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento (80%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a intervenir.

3.- Para el caso de sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá ocuparse obligatoriamente al 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación.

Además, en el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal, dicha ocupación será obligatoriamente del 100% en un fondo mínimo de cinco (5) metros a computar desde la línea de fachada en la que dando a vial o espacio público se sitúe el acceso principal del edificio.

En el resto de la parcela, la edificación responderá, a la posibilidad, cuando exista, de agotamiento del derecho de edificación establecido sobre el total de la parcela, respetando en su caso el fondo máximo edificable y/o línea máxima de edificación, cuando éstas se encuentren reguladas y/o grafiadas en la documentación del presente PGOU.

En aquellas parcelas en las que, bien por sus características geométricas, bien por la imposibilidad de cumplimiento de las condiciones mínimas de higiene y salubridad para las viviendas, se justifique la imposibilidad de cumplir lo señalado con anterioridad en cuanto a la obligatoriedad de ocupación de un fondo mínimo desde la línea de edificación de ancho cinco (5) metros, se permitirá realizar patios de parcela en dicha franja.

ARTÍCULO 7.9.5.

Ocupación bajo rasante.

- 1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
- 2.- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela.
- 3.- En proyectos unitarios de viviendas situados fuera de los perímetros incoados y/o declarados de protección, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que todas las plazas de aparcamiento estén vinculadas a la edificación situada sobre rasante.
- 4.- En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

El presente ED cambia esta cota del forjado de planta baja. Tan sólo se supera la altura del techo de planta sótano sobre el nivel de la rasante en un punto junto a la entrada de la cochera, pero la medida de la cota máxima de la edificación se mantiene dentro de los límites de la ordenanza.

ARTÍCULO 7.9.6.

Altura y número de plantas.

- 1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del presente PGOU de Granada. Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.
- 2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, y en éste último podrá rebajarse como máximo en una altura la establecida por el presente PGOU. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de nueve (9) metros.
- 3.- Para el caso de sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, incluidos dentro de los perímetros de protección incoados y/o declarados, y no pertenecientes a los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente, deberá mantenerse obligatoriamente la altura fijada por los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada en los cinco (5) primeros metros de fondo, medidos desde la línea de edificación. En el caso de parcelas con más de un (1) lindero frontal será obligatorio el mantenimiento de la altura fijada en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada en un fondo mínimo de

cinco (5) metros, a computar desde la línea de fachada en la que, dando a vial o espacio público, se sitúe el acceso principal del edificio.

Para el resto de la parcela, el número máximo de plantas será el fijado por los planos de la documentación gráfica del PGOU.

4. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

ARTÍCULO 7.9.7.

CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. para las condiciones de la edificación de la presente normativa.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los doce (12) metros cuadrados, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13. de la presente normativa.

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

ARTÍCULO 7.9.8.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

para edificios de dos plantas: 1,50 m²/m²s.

2.- En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

ARTÍCULO 7.9.9.

PATIOS.

1.- Se permiten los patios de parcela, con las condiciones expresadas para los mismos en el artículo 7.3.23.

2.- En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo 7.3.23.

ARTÍCULO 7.3.22.

ANCHO DE PATIOS Y ALTURA MÁXIMA VINCULADA A LOS MISMOS.

- 1.- La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.
- 2.- Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.
- 3.- Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.
- 4.- Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos contruidos.

ARTÍCULO 7.3.23.

DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS DE PARCELA.

7.3.23.1. Patios de ventilación.

Todo patio de ventilación deberá cumplir las siguientes determinaciones:

- a) La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a doscientos (200) centímetros.
- b) En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo (H/5).
- c) Todo patio de ventilación tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro (4) metros cuadrados.

7.3.23.2. Patios de luces.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones de las diversas calificaciones del presente PGOU, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:

- a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.
- b) En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros y un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- c) Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve (9) metros cuadrados.

7.3.23.3. Patios abiertos.

- 1.- La embocadura del patio abierto deberá tener en todo caso un ancho mayor de un tercio de la altura máxima vinculada a dicho patio (H/3), con una dimensión mínima de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse en cualquier situación de paramentos enfrentados del patio abierto. La profundidad de los patios abiertos será como máximo tres veces la anchura de su embocadura.

2.- En el caso de los patios ingleses, caso de que se permita su existencia en las condiciones de calificación del presente PGOU, se atenderá para su regulación a los anteriores parámetros, cumpliéndose además que la profundidad mínima para los mismos será de trescientos (300) centímetros.

7.3.23.4. Patios de manzana.

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

a) Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones vinculadas al mismo, y como mínimo de nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.

b) En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ochenta y uno (81) metros cuadrados, de la cual deberá encontrarse a la misma cota una superficie no inferior a cuarenta (40) metros cuadrados.

ARTÍCULO 7.3.26.

CUBRICIÓN DE LOS PATIOS.

Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto que asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, o elementos tipo chapa galvanizada y/o plastificada.



ARTÍCULO 7.9.10.

CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA.

- 1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
- 2.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.
- 3.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.
- 4.- En aquellas zonas incluidas dentro de ámbitos de los perímetros de protección incoados y/o declarados que no cuenten con figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), el tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.
- 5.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas.
- 6.- El tratamiento de cubierta en las zonas indicadas en la presente normativa como de ocupación y altura obligatoria para un fondo de cinco (5) metros desde la línea de edificación –sectores incluidos dentro de perímetros de protección incoados y/o declarados, excepto los ámbitos que cuentan con Planes Especiales de Protección aprobados definitivamente–, será mediante cubierta inclinada de teja cerámica tipo árabe, que en el caso de faldones de longitud, en proyección horizontal, superior a cuatro (4) metros, deberá ser a dos aguas.
- 7.- En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas mínimo fijado en la presente normativa, y con una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, con claro predominio del macizo sobre el hueco.



ARTÍCULO 7.9.11.

CONDICIONES DE INTERVENCIONES DE CARÁCTER SINGULAR.

1.- Se admite la posibilidad de intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, 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, y queden autorizadas por la administración competente.

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.

El presente estudio de detalle no busca el crear una intervención de carácter singular, sino simplemente el llegar a poder desarrollar una edificación a pesar de las dificultades que el solar ofrece. Que la vivienda a desarrollar sea totalmente accesible y permita una movilidad interior fluida. Además intenta la adecuación volumétrica con el entorno y sus características.

10. CONDICIONES DE LA PARCELA.

A estos efectos se entenderá como parcela existente la que se encuentre debidamente registrada en el correspondiente Registro de la Propiedad, o bien provenga de un expediente municipal de parcelación o reparcelación que haya adquirido firmeza en vía administrativa, como se ha dado en este caso, tal y como se veía en el apartado 1 del presente Estudio de detalle (fotocopia adjunta al final del presente estudio de detalle).

11. CONDICIONES DE VOLUMEN.

El aprovechamiento edificable se fija para esta parcela en su máxima edificabilidad, tras la expropiación que se hizo del 52% de la parcela para realizar la calle Cibeles. En este caso no es necesario comprar Uas para completar la diferencia entre el aprovechamiento tipo y el aprovechamiento máximo.

Quedando las características del volumen edificable:

Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,50 m²/m².

Altura máxima de la edificación: 7,90 metros. (medidos en el centro de la fachada principal: a Camino Viejo del Fargue).

Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera).

Altura máxima de forjado de Planta baja: 1,30 en fachada principal.

ALINEACIONES OFICIALES

Son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación, como separación entre las zonas de dominio público y privado, o bien entre diferentes zonas de dominio privado.

RETRANQUEOS A ALINEACIONES OFICIALES

Se produce un retranqueo en la fachada norte (a calle Cibeles, de carácter más secundario que la Calle Camino Viejo del Fargue) para matizar el efecto que se produciría con la medianera de la edificación vecina en esa calle.

Se produce otro retranqueo como terraza en planta primera en el Cno. Viejo del Fargue para matizar el volumen sobre la entrada.

RETRANQUEOS A LINDEROS LATERALES

No se producen.

RETRANQUEO AL LINDERO POSTERIOR (O TESTERO)

No se producen.

INDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA

80,50%.

Siendo la ocupación de planta baja un 69,80% y en planta alta un 77,37 %.

CONDICIONES DE USO

Se mantiene el uso residencial en la parcela.

CONDICIONES ESTÉTICAS, HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

Se mantienen las establecidas por la ordenanza.

OTRAS CONDICIONES

Se reservará dentro de la parcela una plaza de aparcamiento para la vivienda.

Para el desarrollo de esta plaza de garaje se aprovechará el desnivel superior al 18% de la Calle Cibeles. (Esta solución se ha producido en algunos edificios de los alrededores debido a que los tamaños de las parcelas no permiten la inclusión de rampas).

Movilidad y accesibilidad interior: se busca la cota única por planta para favorecer la movilidad de los usuarios dentro de la parcela.

12. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

13. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y SEGURIDAD.

Para el desarrollo de la obra se tendrán en cuenta las condiciones de calidad, higiene y seguridad que indica el PGOU de Granada y cada una de las leyes específicas para estos temas en los distintos ámbitos que afectan al solar.

14. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Debido a los condicionantes estéticos del lugar, en este caso, que no existe una coherencia formal ni estética entre los edificios de los alrededores, la estética del edificio será lo más sobria posible, buscando en todo momento los gustos de la propiedad e intentando que estos se adecuen a los condicionantes de contemporaneidad que toda nueva arquitectura debe buscar.

En el caso de este edificio, los llenos y vacíos de la fachada responden a la búsqueda del mejor asoleo, las mejores vistas, y a la utilización de criterios de bioclimatismo pasivo



15. DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIONES.

Como se ha expuesto anteriormente, el objetivo fundamental del Estudio de Detalle es la reordenación de los volúmenes en el solar para poder desarrollar una edificación.

Los datos de partida son los siguientes:

SUPERFICIE DEL SOLAR	80,96 m ²
Edificabilidad permitida	1,50 m ² /m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD PERMITIDA EN VIVIENDA	121,44 m ²

Estos datos no cambian como condiciones del solar tras el desarrollo del presente estudio de detalle, no variando las condiciones de aprovechamiento permitidas para esta zona.

La ordenación de volúmenes propuesta no ocasiona perjuicio para las viviendas colindantes ya que intenta matizar las posibles medianeras que hay en el entorno, ajustándose a los retranqueos y a las medianeras de las edificaciones existentes.

En los planos adjuntos a este estudio de detalle se definen las características del entorno del solar, sus características con respecto a la ordenanza de la zona y la variación que se produce por la reordenación de volúmenes.

Debido a que no se produce ninguna mejora para la propiedad sobre las que tienen los edificios vecinos, y teniendo en cuenta que ya se ha producido una cesión de más del 50% de la parcela, sería de justicia que este estudio de detalle se tramitará sin ninguna contraprestación para la propiedad ya que lo

único que se busca es el desarrollo de la vivienda del propietario con la posibilidad de una plaza de aparcamiento en el interior de la vivienda.

En el proyecto reformado se define las características de la vivienda a nivel de proyecto básico para la obtención de licencia urbanística en el caso de que se apruebe el presente estudio de detalle.

Granada, Julio de 2005.



Alberto Javier García Martos.
Arquitecto colegiado nº 4404.





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

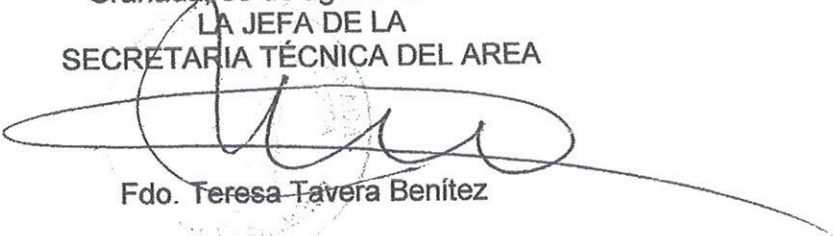
AREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA
SERVICIO DE GESTION Y PATRIMONIO

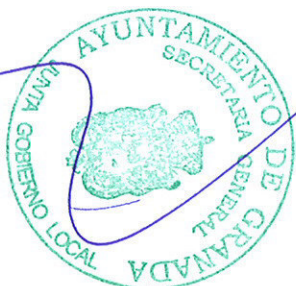
EXPTE: 6.834/97

REF.- EXPROPIACIÓN FORZOSA EN EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE 1.985 PARA COMPLETAR APERTURA DE VIAL ENTRE CALLE ALMENDROS Y CAMINO VIEJO DE EL FARGUE.

Adjunto le remito el informe que en relación con la solicitud por usted formulada con fecha 29 de mayo de 2.001, ha elaborado la Jefa de la Sección de Ejecución Urbanística.

Granada, 30 de agosto de 2.001
LA JEFA DE LA
SECRETARIA TÉCNICA DEL AREA


Fdo. Teresa Tavera Benítez



DON JOSE GUARDIA MORENO
C/ Iglesia de San Bartolomé, núm. 9
GRANADA





AYUNTAMIENTO DE GRANADA

AREA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA SERVICIO DE GESTION Y PATRIMONIO

EXPTE: 6.834/97

REF.- EXPROPIACIÓN FORZOSA EN EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE 1.985 PARA COMPLETAR APERTURA DE VIAL ENTRE CALLE ALMENDROS Y CAMINO VIEJO DE EL FARGUE.

INFORME TÉCNICO

En relación con el expediente arriba anotado, y en concreto en respuesta a la solicitud formulada el 29 de mayo de 2.001 por Don José Guardia Moreno en la que renueva la solicitud de cesión de la parte de la parcela calificada de vial y solicita, a la vista de las determinaciones del P.G.O.U. de 2.001, se le informe de las condiciones urbanísticas de la parcela neta resultante; la Técnico que suscribe informa lo siguiente:

El Plan General de 2.001 otorga a la parcela que nos ocupa sita en Camino Viejo del Fargue, una calificación de Residencial Unifamiliar en manzana cerrada, concretando en el artículo 7.9.2 de la Normativa que la superficie de la parcela mínima no podrá ser inferior a 80 m². Conforme a las alineaciones del Plan de 1.985, y como quedó grafiado en el Estudio de Detalle que no llegó a aprobarse definitivamente, la parcela neta resultante era de 76,5 m². Dado que las alineaciones trazadas en el nuevo P.G.O.U. no son exactamente iguales a las grafiadas en el P.G.O.U. de 1.985, la resolución del expediente precisa concretar, mediante levantamiento planimétrico, si la parcela neta resultante es de las alineaciones del P.G.O.U. de 2.001 es igual o superior a 80,00 m².

Dependiendo de la superficie de la parcela neta resultante tras la cesión a viales, pueden darse dos posibilidades distintas:

1.- Si la superficie es inferior a 80,00 m² la expropiación debe extenderse a la totalidad de la finca puesto que la parcela no cumple el parámetro de superficie mínima señalado por el planeamiento vigente y por tanto no es apta para ser edificada.

2.- Si la superficie es igual o superior a 80,00 m², la parcela puede ser edificada y las condiciones urbanísticas de la misma serían las siguientes:

- Calificación y uso pormenorizado: Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada
- Nº Máximo de plantas: 2.
- Ocupación Máxima: 80%.
- Edificabilidad Máxima: 1,50 m²/m².
- Aprovechamiento Tipo: 1,461 del Area de Reparto E4 Haza Grande. Dado que el aprovechamiento se calcula sobre la parcela bruta de 200 m², el aprovechamiento de derecho del titular es de 292,20. En el caso de que la superficie neta de la parcela fuera igual a 80,00 m², esto es construir 120,00 m² de edificación, resultaría un aprovechamiento urbanístico no materializable en la parcela a reconocer a su titular de 172,20 unidades de aprovechamiento del Area de Reparto E4 Haza Grande.

Por todo ello, la correcta resolución del expediente precisa que se aporte plano, que grafie en su totalidad las alineaciones de la calle de nueva apertura y concrete, conforme a las alineaciones del P.G.O.U. de 2.001, la superficie neta de la parcela resultante.

Lo que se comunica a los efectos que procedan.

Granada, 30 de Agosto de 2.001
LE JEFA DE LA SECCIÓN
DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Fdo.: Eva Sánchez Jerez





Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

VERSITARIO

PORTIVO

CENTE

SIPS RELIGIOSO

pr PRIVADO

pr PRIVADO

AYUNTAMIENTO DE
CALIFICACION Y ORDENACION F
APROBACION PROVISIONAL

ESC 11







COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA

PLAZA DE SAN AGUSTÍN, 3. TELÉFONO: 958 00 57 66 FAX: 958 20 91 55 (GRANADA)

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 05-00873

Nº REGISTRO.....: 05-0011259

FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO

OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO.....: CAMINO. VIEJO DEL FARGUE

MUNICIPIO: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: JOSE FRANCISCO GUARDIA VILCHEZ

ARQUITECTO/S.....: 004404 GARCIA MARTOS, ALBERTO JAVIE

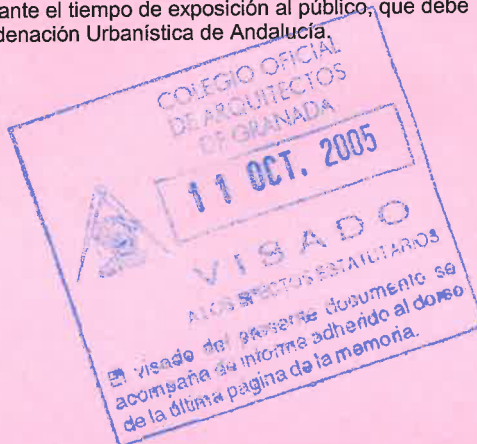
En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

- * 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 Estudio de Detalle durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

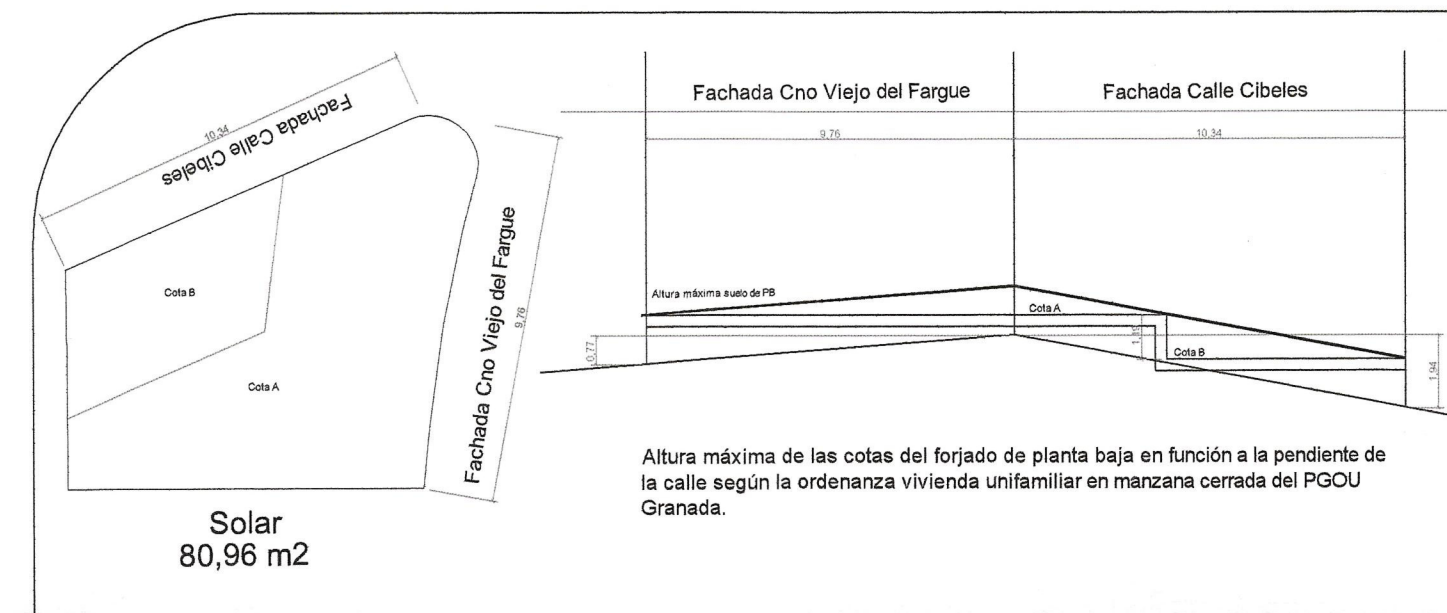
Granada, 11 de OCTUBRE de 2005



PLANO DE SITUACIÓN DE LA PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE



EMPLAZAMIENTO Y GEOMETRÍA DEL SOLAR



CASA SC ESTUDIO DE DETALLE

Promotor: José Francisco Guardia Vilchez
Escala 1/2000
Alberto Javier García Martos

Fecha Julio 2005
Arquitecto AK-54 studio

SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y PLANO 1 : GEOMETRÍA

ESTUDIO DE EDIFICACIONES EN EL ENTORNO DE LA PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO GEOMÉTRICO DEL SOLAR

1

¿CUMPLIRÍA ORDENANZA?

NO

Retranqueos: **SÍ**
Nº de Plantas: **2 + ÁTICO**
Ocupación: **<> 60%**
Semisótano: **NO**
Altura semisótano: **NO**
Vuelos: **NO**

2

¿CUMPLIRÍA ORDENANZA?

NO

Retranqueos: **SÍ**
Nº de Plantas: **2**
Ocupación: **<> 80%**
Semisótano: **NO**
Altura semisótano: **> 40 CM**
Vuelos: **NO**

3

¿CUMPLIRÍA ORDENANZA?

NO

Retranqueos: **SÍ**
Nº de Plantas: **2**
Ocupación: **<> 50%**
Semisótano: **NO**
Altura semisótano: **NO**
Vuelos: **NO**

4

¿CUMPLIRÍA ORDENANZA?

NO

Retranqueos: **SÍ**
Nº de Plantas: **2**
Ocupación: **<> 60%**
Semisótano: **NO**
Altura semisótano: **NO**
Vuelos: **NO**



10

¿CUMPLIRÍA ORDENANZA?

NO

Retranqueos: **SÍ**
Nº de Plantas: **2 + ÁTICO**
Ocupación: **<> 60%**
Semisótano: **NO**
Altura semisótano: **NO**
Vuelos: **NO**

9

¿CUMPLIRÍA ORDENANZA?

NO

Retranqueos: **SÍ**
Nº de Plantas: **3**
Ocupación: **> 80%**
Semisótano: **SÍ**
Altura semisótano: **> 1,30 M**
Vuelos: **NO**

8

¿CUMPLIRÍA ORDENANZA?

NO

Retranqueos: **SÍ**
Nº de Plantas: **2 + TORREÓN**
Ocupación: **<> 80%**
Semisótano: **SÍ**
Altura semisótano: **> 1,30 M**
Vuelos: **NO**

7

¿CUMPLIRÍA ORDENANZA?

NO

Retranqueos: **SÍ**
Nº de Plantas: **2**
Ocupación: **> 80%**
Semisótano: **SÍ**
Altura semisótano: **> 1,30 M**
Vuelos: **NO**

5

¿CUMPLIRÍA ORDENANZA?

NO

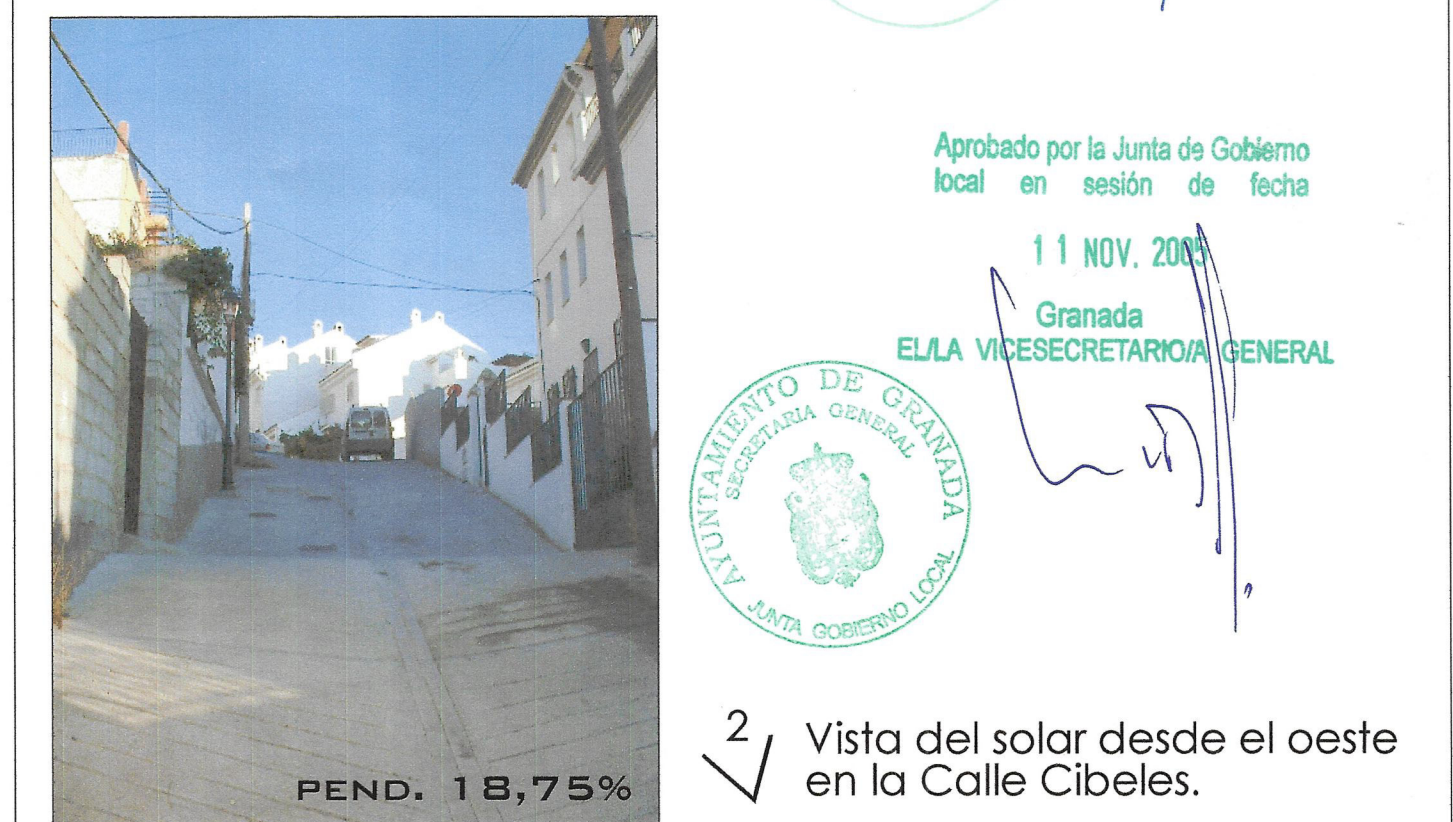
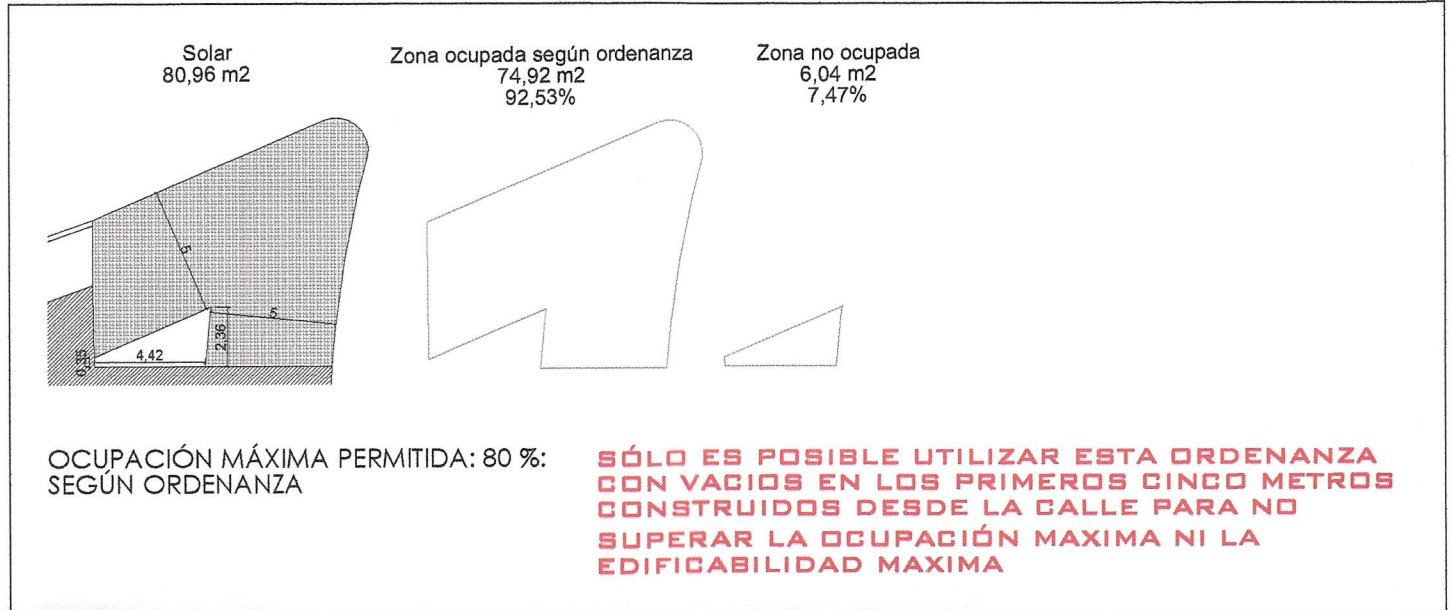
Retranqueos: **SÍ**
Nº de Plantas: **2 + TORREÓN**
Ocupación: **<> 60%**
Semisótano: **SÍ**
Altura semisótano: **< 1 M**
Vuelos: **NO**

6

¿CUMPLIRÍA ORDENANZA?

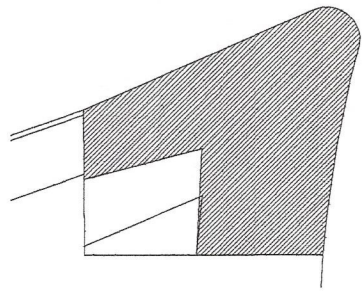
NO

Retranqueos: **SÍ**
Nº de Plantas: **2**
Ocupación: **<> 60%**
Semisótano: **NO**
Altura semisótano: **NO**
Vuelos: **NO**

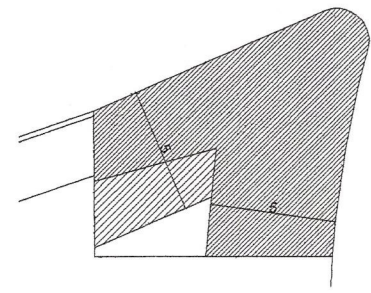


VOLUMETRÍA SEGÚN ORDENANZA

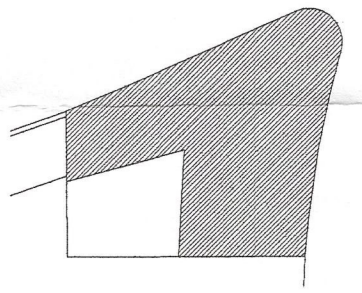
Ocupación máxima según ordenanza
64,77 m²
80 %



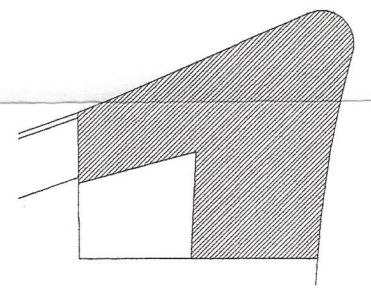
Espacio construido desde alineaciones
74,92 m² -10,14 m²
92,53 % - 12,53 %



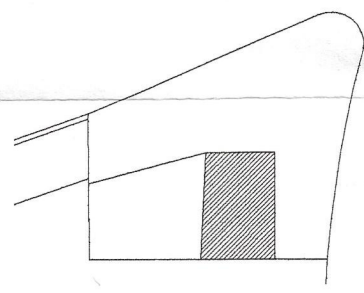
PB: Ocupación máxima
64,77 m²
80 %



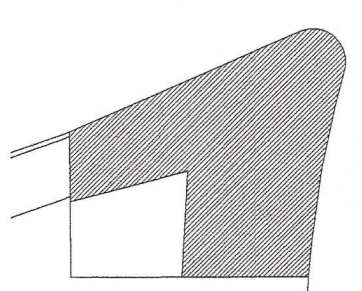
P1: Ocupación Máxima
64,77 m²
80 %



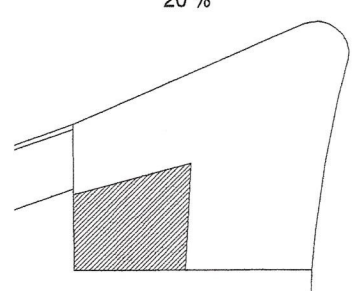
Volumen permitido sobre cubierta
12 m²
14,82 %



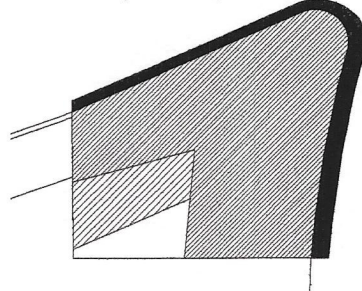
Retranqueos
No se permiten



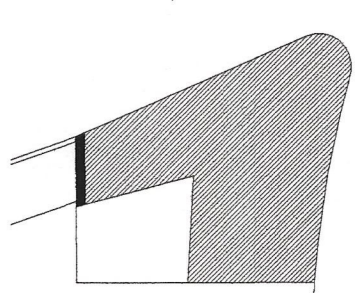
Pacios de luces
16,20 m²
20 %



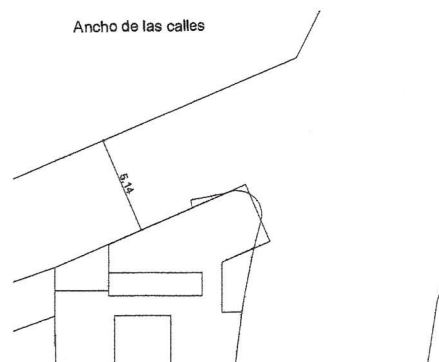
P1: Vuelos permitidos
C/ Cibeles= 0,40 m.
Cno. Viejo del Fargue: 0,70 m.



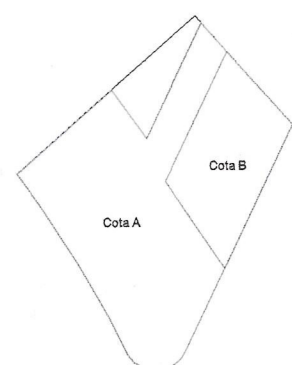
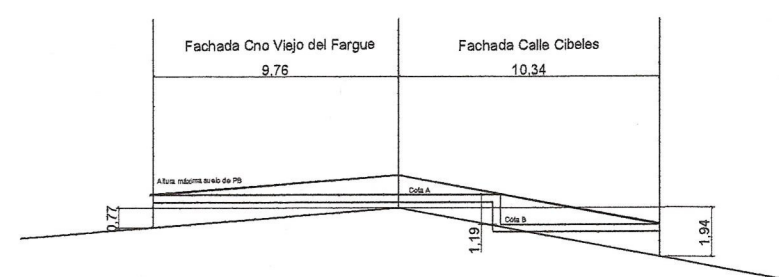
Medianera
2,60 m



Ancho de las calles

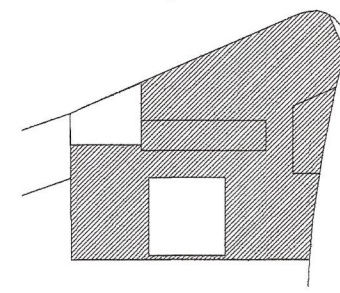


La presente ordenanza nos obliga a partir la superficie de las plantas para no superar la altura de cornisa y la altura del techo del sótano. También se produciría una fuerte medianera en la C/ Cibeles ya que la vivienda vecina tiene un retranqueo a fachada.

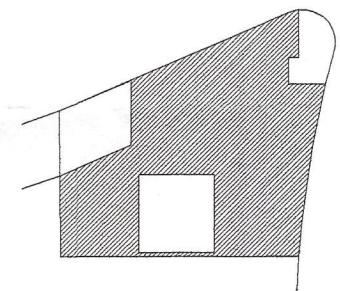


NUEVA VOLUMETRÍA

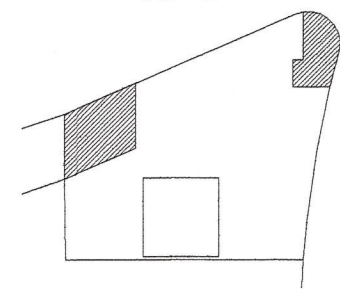
Ocupación total
65,42 m²
80,80 %



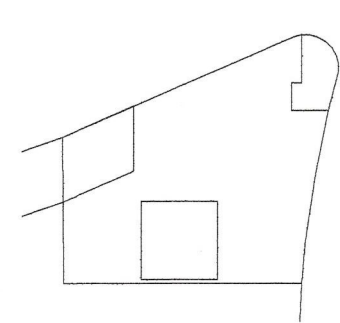
PB: Ocupación
64,19 m²
79,28 %



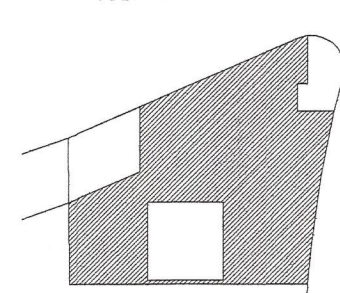
PB: Retranqueos
11,45 m²
14,14 %



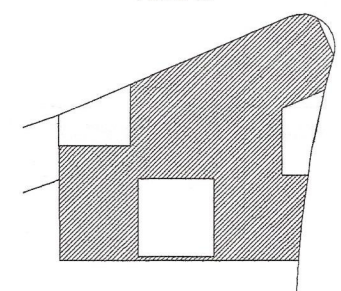
PB: Vuelos
0 m²



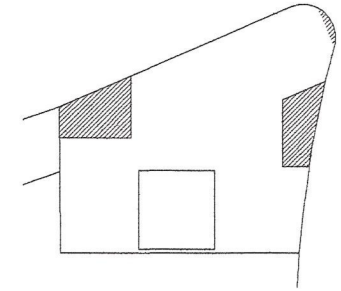
No existencia de medianeras
Todo son fachadas



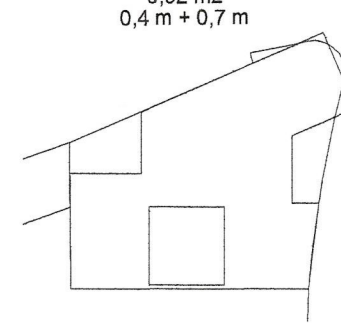
P1: Ocupación
62,11 m²
76,72 %



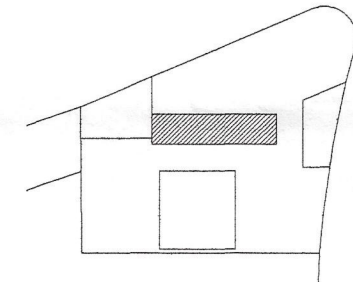
P1: retranqueos
7,47 m²
9,23 %



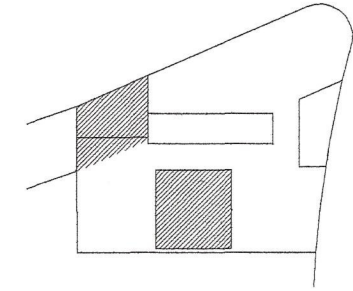
P1: vuelos
0,92 m²
0,4 m + 0,7 m



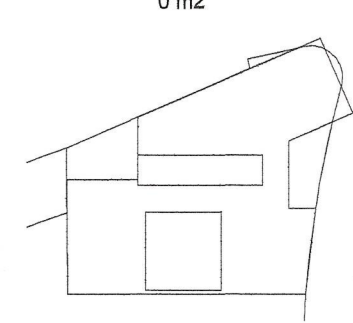
Volumen sobre cubierta
5,92 m²
2 m² computables en esta planta



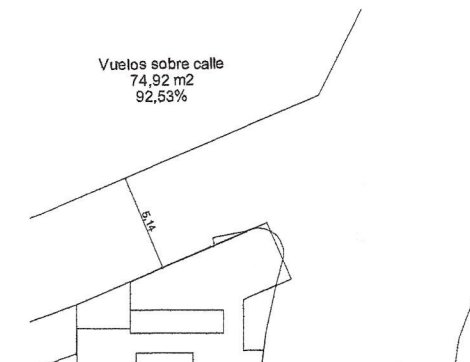
Pacios de luces
9,30 m² + 5,23 m²
17,95 %



P2: vuelos
0 m²



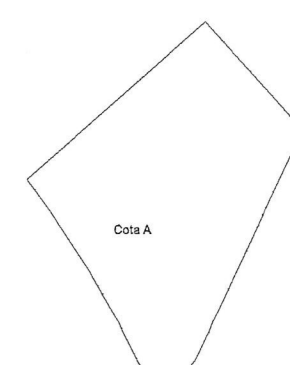
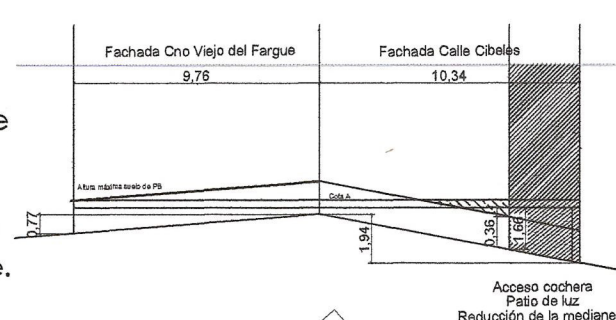
Vuelos sobre calle
74,92 m²
92,53%



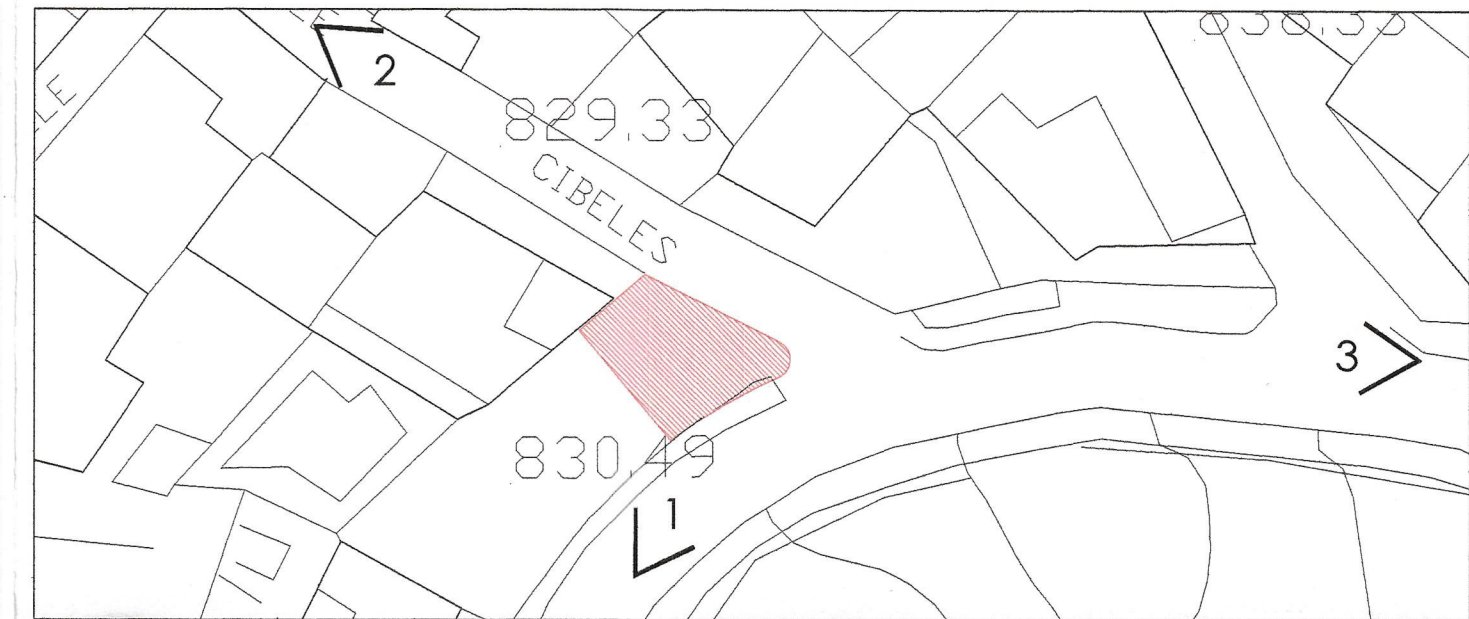
Con la adecuación de volúmenes del presente estudio de detalle se busca la mejor accesibilidad y movilidad dentro de la vivienda, intentando que todas las plantas, debido a su reducido tamaño, se encuentren a la misma cota.

Además busca que, sin superar la altura máxima de cornisa (7,90 m.) se pueda permitir el acceso al sótano en C/ Cibeles gracias a su fuerte pendiente. ESTO SUPONE SUPERAR EN UN PUNTO LA MÁXIMA ALTURA PERMITIDA PARA EL TECHO DE PLANTA SÓTANO.

También se busca dar un poco más de sentido a la C/ Cibeles mediante un retranqueo que eliminaría la posible medianera que habría con el retranqueo de la casa vecina en esta calle. (ver foto). DE ESTA FORMA NO SE TIENE EN CUENTA LA IMPOSIBILIDAD DE HACER RETRANQUEOS QUE OBLIGA LA ORDENANZA.



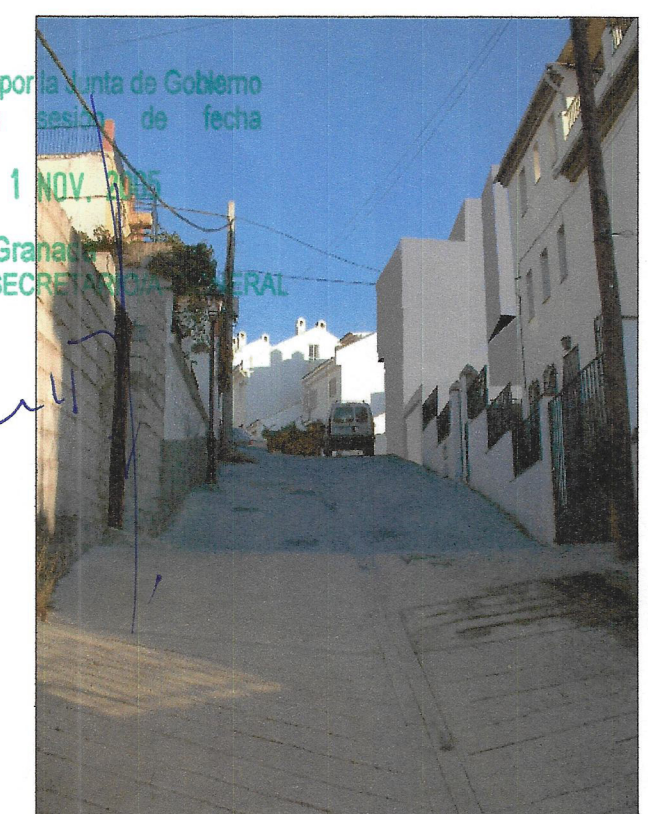
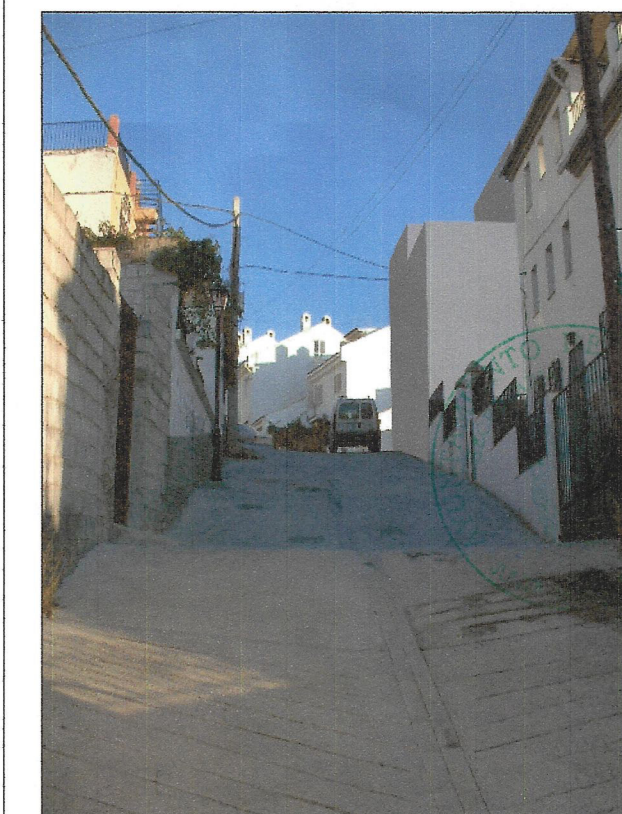
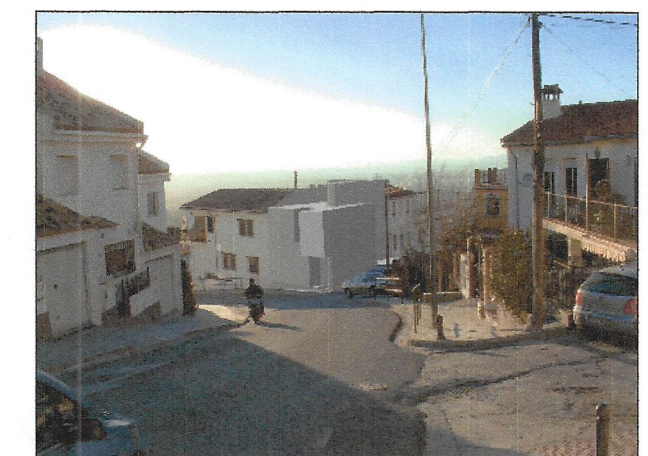
ESTUDIO GEOMÉTRICO DEL SOLAR (MONTAJES)



Volumetría según ordenanza



Volumetría según proyecto



CASA

Promotor:

Escala 1/1000

Alberto Javier García Martos

SC

Fecha

Julio 2005

Arquitecto AK-54 estudio

ESTUDIO DE DETALLE

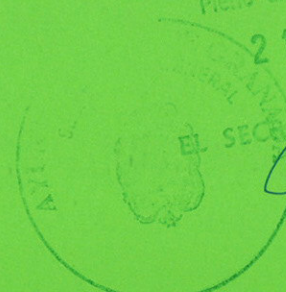
PARA ADECUACIÓN DE VOLUMENES EN CNO VIEJO DEL FARGUE SIN ESQUINA CALLE CIBELES

COMPARACIÓN DE VOLUMETRÍA

PLANO 3:

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

21 FEB. 2006

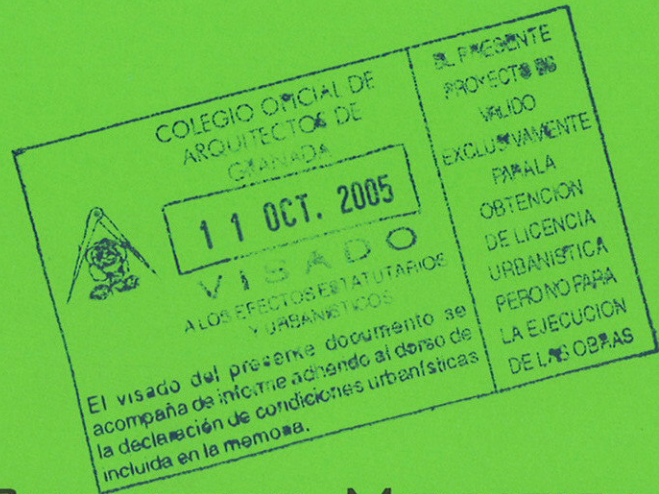
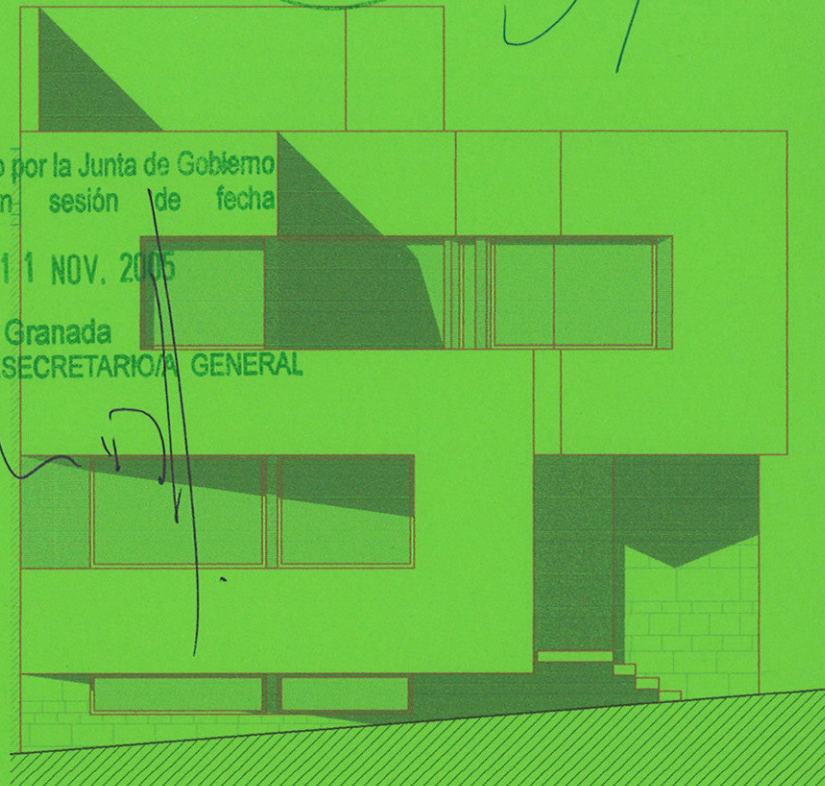


Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

11 NOV. 2005

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



PROYECTO MODIFICADO

CASA SC

Promotor: José Francisco Guardia Vilchez

Escala 1/100

Fecha Julio 2005

Alberto Javier García Martos Arquitecto AK-54 studio



1. ÍNDICE

1.	Índice	1
2.	Memoria descriptiva.	2
2.1.	Antecedentes urbanísticos. (Ordenanzas).	2
2.2.	Obras objeto del proyecto.	4
2.3.	Encargo.	4
2.4.	Emplazamiento.	4
2.5.	Factores considerados.	4
2.6.	Descripción de la parcela.	4
2.7.	Descripción de las obras proyectadas	4
2.8.	Programa de usos y cuadros de superficies	5
2.9.	Valoración económica.	6
3.	Memoria Justificativa.	7
3.1.	Justificación urbanística.	7
3.2.	Justificación del cumplimiento de la normativa general y técnica.	7
3.3.	Justificación del proyecto.	7
3.4.	Justificación de las fachadas.	8
3.5.	Consideraciones finales.	8
4.	Normas de diseño y Calidad.	9
5.	Ficha técnica urbanística.	14
6.	Resumen de presupuesto.	16
	Justificación de NBE CPI-96.	16



2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. (ORDENANZAS).

El municipio de Granada tiene como figura de planeamiento vigente un PGOU, aprobado definitivamente el nueve de febrero de 2001 por parte de la comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

La zona donde se ubica el solar sobre el que se pretende edificar el edificio proyectado en el presente Proyecto Básico, se sitúa en el cruce de Camino Viejo del Fargue con la Calle Almendros y está en una zona calificada por el PGOU como suelo urbano.

Tras un estudio de detalle y las cesiones necesarias por parte de la propiedad para realizar la conexión entre calle Almendros y Camino Viejo del Fargue, el solar queda definido por nuevas alineaciones, teniendo una superficie de 80.70 m², siendo la parcela mínima para esta zona de 80 m².

Tiene una dimensión de 9.50 m por 9.80 m con una forma irregular con una superficie total en planta de 80.70 m².

Tras la expropiación de una parte de la parcela para la realización de las cesiones oportunas para la Calle Almendros, el área de planificación urbanística define las condiciones del solar extraídas del Plan General de Ordenación Urbanística como las siguientes:

- Calificación y uso pormenorizado: **Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada.**
- Nº máximo de plantas: **2.**
- Ocupación máxima: **80%.**
- Edificabilidad máxima: **1,50 m²/ m².**
- Aprovechamiento tipo: 1,461 del Área de Reparto E4 Haza Grande. Con un aprovechamiento de **120 m².**





2.2. OBRAS OBJETO DEL PROYECTO.

La obra consiste en la construcción de un edificio de dos plantas destinado a vivienda unifamiliar.

2.3. ENCARGO.

Se realiza el presente trabajo previo encargo directo del promotor de mismo, D. José Francisco Guardia Vilchez, con DNI .246-B, y con domicilio en C/ del municipio de Granada.

2.4. EMPLAZAMIENTO.

El edificio objeto del presente Proyecto se emplazará dentro de la propiedad que tiene el promotor dentro del municipio de Granada.

En el plano nº 1 de situación y emplazamiento que se acompañan, se detalla su posición exacta.

El solar se encuentra con fachada a dos calles (Camino Viejo del Fargue y Calle Almendros) y con dos medianeras.

2.5. FACTORES CONSIDERADOS.

En todo el proceso que se ha seguido para la redacción del presente Proyecto, se ha tenido en cuenta la normativa vigente sobre todo las PGOU de Granada y el programa de usos planteado por el promotor.

En todo momento se ha tenido en cuenta los condicionantes técnicos y constructivos necesarios para el desarrollo de la obra.

2.6. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

La parcela de terreno donde se pretende ubicar la edificación objeto del presente proyecto, viene detallada geométricamente en el Plano nº 1 de situación presentando una geometría bastante irregular, con dos fachadas a la calle.

Los fondos de medianeras tienen una longitud variable que va desde los 9,50 metros de la fachada sur a los 5.80 metros de la fachada oeste tal y como se especifica en el plano 1.

En la actualidad se trata de una casa en mal estado por lo que se plantea un proyecto de reforma a la actual edificación.

La superficie total de la parcela es de 80.70 m², siendo la superficie ocupada máxima del 80%.

Según el estudio de detalle que se adjunta en el presente documento, no es posible la utilización de la ordenanza "Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada" en esta parcela.

2.7. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PROYECTADAS

La obra proyectada va orientada a la consecución de una vivienda unifamiliar tras la construcción de la edificación definida en el presente proyecto.

Se plantea en dos niveles:

Nivel 1: planta baja. Con acceso desde el Camino Viejo del Fargue. Su cota es 0.60 m. Con un salón, cocina-comedor, habitación y aseo.

Nivel 2: Correspondiente a planta primera donde se ubican tres dormitorios y un baño.

Nivel -1: planta sótano, donde se plantea el garage, un espacio de almacenamiento y un aseo.

2.8. PROGRAMA DE USOS Y CUADROS DE SUPERFICIES

Se pide un proyecto de vivienda unifamiliar, el programa de usos ha sido estudiado detenidamente con el promotor adaptándose a una serie de variaciones sobre sus ideas iniciales siempre aportadas por parte del equipo que redacta el presente trabajo con el fin de mejorar las instalaciones en cuanto a su uso, funcionamiento, construcción y costes de la misma.

El programa de usos es el siguiente:

	Uso	Superficie útil
Planta baja	Estar	12.00 m2
	Cocina	11.36 m2
	Habitación	9.20 m2
	Aseo	2.67 m2
	Distribuidor	4.05 m2
	Escalera	3.78 m2
	Patio	9.30 m2
Planta primera	Dormitorio 1	10.63 m2
	Dormitorio 2	11.00 m2
	Dormitorio 3	9.24 m2
	Baño	4.40 m2
	Vestidor	4.32 m2
	Distribuidor y escalera	10.00 m2
	Terraza	5.65 m2
	Patio	9.30 m2
Sótano	Cochera	14.12 m2
	Instalaciones	7.18 m2
	baño	3.51 m2
	Sótano	24.38 m2

Las superficie construida en planta baja son de 56.27 m2 mientras que en planta primera es de 61.46 m2 siendo el total de 117.73 m2. Estando este número por debajo de la superficie máxima construida de 120 m2.



2.9. VALORACIÓN ECONÓMICA.

Teniendo en cuenta la superficie construida de la obra y viendo los costes de referencia de la construcción para el año 2005 del colegio oficial de Arquitectos de Granada, se obtiene un presupuesto de ejecución material de la obra:

La valoración económica es la siguiente:

Módulo base = 320 Euros / m² construido.

Factor de localización: = 1.00

Factor de topología = 1.10

Factor de calidad = 1.00

Módulo de vivienda: $320 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00 = 352$ Euros

Superficie construida de vivienda = 120 m²

PEM (vivienda) = $352 \times 120 = 42240$ Euros.

A esto tenemos que añadir el coste del sótano como construcción auxiliar:

$Mc = 0,65 \times Mr.$

Al tener el sótano 72.13 m² y siendo el módulo de 352 euros, tenemos un coste del sótano de:

$Mc = 0,65 \times 72.13 \times 352 = 15234,00$ Euros

El presupuesto total del proyecto es de:

PEM (proyecto) = 42240 + 15234 = 57474 Euros.

El presupuesto total del proyecto asciende a cincuenta y siete mil cuatrocientos setenta y cuatro euros.





3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

En la redacción del presente proyecto se han tenido en cuenta el PGOU de Granada.

El edificio objeto del presente proyecto se encuentra en el municipio de Granada. En la clasificación de suelo se especifica como suelo urbano con una calificación de Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada.

En la ficha urbanística que acompaña al presente trabajo se justifica el cumplimiento de la edificación que nos ocupa con lo especificado en las PGOU de Granada.

Para el desarrollo del presente proyecto, al ser imposible la utilización de la ordenanza especificada por el PGOU de Granada "residencial unifamiliar en manzana cerrada", se adjunta un estudio de detalle para la reordenación de volúmenes de la edificación.

3.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA GENERAL Y TÉCNICA.

En todo el proceso de elaboración del presente proyecto técnico se ha tenido siempre en cuenta toda la normativa general y técnica de obligado cumplimiento. En el proyecto de ejecución se justificarán detalladamente cada una de ellas.

A modo orientativo, podemos relacionar aquellas normativas que se han tenido presentes en alguna medida en la elaboración del mismo:

Normativas de carácter general:

De acuerdo con lo previsto en el real decreto 462/72 de 2 de marzo del ministerio de la vivienda, en el cual se dictan las normas sobre redacción de proyectos y direcciones de obras, se observarán todas las actuales vigentes así como todas las que entraran en vigor durante la realización de la obra.

Normativa de carácter técnico:

De entre esas normas de carácter general, mencionadas anteriormente se han tenido en cuenta especialmente las siguientes normas técnicas:

Norma NBE AE/88	"Acciones en la edificación".
Norma EHE	"Instrucción de hormigón estructural"
Norma EA-95	"Estructuras de acero en edificación"
Norma EFHE	"instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados"
Norma NBE CT-79	"Condiciones acústicas en los edificios".
Norma NBE CPI-96	"protección de incendios en los edificios".



3.3. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO.

En todo momento se ha buscado la satisfacción del programa de necesidades de la propiedad intentando adaptarlo a la orientación de la parcela. En el caso que nos ocupa la parcela tenía su fachada principal con

una orientación norte. Para buscar el máximo de luz, la casa se estructura entorno a un patio situado junto a la medianera sur.

Se ha intentado en todo momento que las estancias reciban el máximo de luz y tengan las mejores vistas posibles. Para ello, el cerramiento se ha ido plegando en la búsqueda de dos puntos clave en el paisaje desde el solar: por un lado, la ciudad de Granada y la Alhambra, y por otro, Sierra Elvira.

Las zonas de servicio se han intentado colocar en todo momento en la zona norte ya que la luz que necesitan es menor que en las zonas vivideras.

Para su integración en el entorno y el menor impacto en la calle Cibeles, el edificio tiene un retranqueo para evitar la aparición de una medianera, adaptándose al retranqueo existente en la vivienda vecina.

3.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS FACHADAS.

En todo momento se ha diseñado las fachadas teniendo en cuenta:

Criterios de bioclimatismo pasivo. Teniendo en cuenta que en la fachada norte los huecos deben ser lo más pequeños posible, intentando buscar la orientación sur a través del patio y fachas.

Necesidad de la propiedad de realizar un edificio que estuviera acorde a sus necesidades y gustos, utilizando cubierta plana y con huecos que permitieran la captación de luz y vistas.

3.5. CONSIDERACIONES FINALES.

Con todo lo anteriormente expuesto y los documentos que acompañan al presente proyecto, se cree haber descrito suficientemente las obras objeto del mismo a nivel de proyecto básico.

Para concluir el presente documento se adjunta la ficha urbanística, el resumen del presupuesto de ejecución material y los planos necesarios para el entendimiento del proyecto.



4. NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD.

NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD TENIDAS EN CUENTA EN LA REDACCION DEL PROYECTO (CONTENIDAS EN LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES) NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

De acuerdo con lo previsto en el Art. 1 al. del Real Decreto 462/1972 de 2 de Marzo del Ministerio de la vivienda, en el que se dictan las normas sobre redacción de proyectos y Direcciones de obra , se observarán todas las actualmente vigentes y las que en el transcurso de la obra se promulguen.

El conjunto de normas tenidas en cuenta en a redacción del presente trabajo, han sido las siguientes

Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua. Orden del

Ministerio de Obras Públicas y urbanismo.

02 y 03/10/1.974

30/ 10/1.974

Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua. Ordenes del Ministerio de Industria.

13/ 01 /1.976

13 / 02 / 1.976

07 / 03 / 1.980

Contadores de agua fría. Orden del Ministerio de Obras Públicas y urbanismo.

28/12/ 1.988

Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones. Orden de 15 de Septiembre de 1.986 del Ministerio de Obras Públicas y urbanismo.

23/09/1.986

Normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición sobre vertidos de agua residuales. Ordenes del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

12/11/1.987

27/02/1.991

Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios. Real Decreto 556/1.989 de 19 de Mayo del Ministerio de Obras Públicas y urbanismo.

25/05/1.989

Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía, Decreto 72/1.992 de la consejería de la Presidencia.

23/05/1.992

Norma NBE-AE/88. Acciones en la edificación. Real Decreto 1370/1.988 , de 11 de Noviembre del Ministerio de Obras Públicas y urbanismo.



17/11 /1.988

Norma de construcción sismorresistente NCSE-02 del Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente.

* Normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación. Decreto 462/1.971 del Ministerio de la Vivienda.

24/03/1:971

Norma básica NBEJCT-79.Condiciones térmicas en los edificios. Reales decretos 2.429/1.979 de la Presidencia del Gobierno.

22/10/1.979

Especificaciones técnicas de los poliestirenos expandidos utilizados como aislamientos térmicos. Real Decreto 2705/1.985 , de 27 de Diciembre.

05/03/1.986

Especificaciones técnicas de los productos de fibra de vidrio utilizados como aislamiento térmico. Real Decreto 1637/1.986 de 13 de Junio.

05/08/1.986

Especificaciones técnicas sobre utilización de espumas urea-formol como aislantes de la construcción. Ordenes del Ministerio de Relaciones con las Cortes y de la Presidencia del Gobierno de 8 de Mayo de 1.984.Resolución de la Dirección General de Arquitectura y vivienda y modificación en 28 de Febrero de 1.989.

11 /05/1.984

03/07/ 1.984

13/07/1.984

01/02/1.986

03/03/1.989

Norma básica NBE/CA-88, condiciones acústicas en los edificios. Reales Decretos 1909/1.981 2115/1.982 y Orden de 29/8/88 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

07 / 09 / 1.981

03 / 09 / 1.982

07/10/ 1.988

Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria. Real Decreto 1618/1.980 de la Presidencia del Gobierno,

06 / 08 / 1 980

Instrucciones técnicas complementadas IT.IC Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y Ministerio de Industria y Energía.

13/08/1.981

02 / 07 / 1.984





Especificaciones técnicas de diseño y montaje de instalaciones solares térmicas para la producción de agua caliente. Orden de 30 de Mayo de 1.991
Consejería de Economía y Hacienda. Junta de Andalucía.

23 / 04 / 1.991

17/05/1.991

Norma básica NBE-OB/90.Cubiertas con materiales bituminosos., Real Decreto 1572/1.990 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

07/12/1.990

Real Decreto Ley 1/1998. de 27 de Febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

28/02/1.988

Real Decreto 279/1999 . de 22 de Febrero por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.

09/03/ 1.999

Reglamento de aparatos de elevación y manutención e instrucciones técnicas complementarias. Ordenes del Ministerio de Industria. Real Decreto 2291/1.985 de 5 de Noviembre.

11 / 12/ 1.985

14/01 / 1.986

06/10/1.987

23/12/1.987

28 / 06 / 1.988

21 / 10 / 1.988

09/06/1.989

24 / 04 / 1.990

14/05/ 1.990

17/09/1.991

12/10/1.991

27/04/ 1.992

Pliego de prescripciones técnicas generales para la recepción de cementos RC-97.Real Decreto

776/1997.

30/05/1.997

Obligatoriedad de la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados. Real Decreto 1313/1.988.

04/11 / 1.988



Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias. Decreto 842/2.002 del Ministerio de Industria, Energía y minas.

02/08/2.002

Reglamento sobre acometidas eléctricas. Real Decreto 2949/1.982

12/11 /1.982

04/12/1.982

29/12/1.982

21/02/1.983

14/02/1.985

Normas de ventilación y acceso a centros de transformación. Resolución de la Dirección General de Energía.

26/06/ 1.984

Norma Básica de Edificación NBE EA-95 por la que se refunden y ordenan la serie completa de normas relativas a estructuras de acero NBE MV 102 a NBE MV-111.

Instrucción de hormigón estructural tanto en masa como armado o pretensado EHE. Real Decreto 2661/1 998, de 11 de Diciembre que refunde las Instrucciones EH-91 y EP-93.

Real Decreto 642J2.002 de 5 de Julio, por el que se aprueba la Instrucción para el Proyecto y la Ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados (EFHE)

12/11 /1.982

Real decreto 642/2.002 de 5 de Julio, por el que se aprueba la instrucción para el Proyecto y la Ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados.

07/02/2.003

Norma Básica de la edificación NBE FL-90. Muros resistentes de fábrica de ladrillo. Real Decreto 1723/1.990 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

04/10/1.991

Pliego general de condiciones para la recepción de ladrillos cerámicos en obras de construcción RL-88. Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 27 de Julio de 1.988,

27/07/ 1.988

Pliego de prescripciones técnicas generales para la recepción de bloques de hormigón en las obras de construcción RB-90.Orden de 4 de Julio de 1.991 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

11 / 07 / 1.990

Reglamento de actividades molestas insalubres nocivas y peligrosas e instrucciones técnicas complementarias. Capítulo III Real Decreto 241471.961 de la Presidencia del Gobierno.



07/12/ 1.981

07/03/1 962

02/04/ 1.963

Norma básica NBE/CPI-96.Condiciones de protección contra incendios en los edificios. Real Decreto 2177/1996 ,de 4 de Octubre del Ministerio de Fomento.

08/03/1.991

18/05/1.991

27/08/ 1.993

14/12/1.993

Ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo. Orden del Ministerio de Trabajo.

16/03/ 1.971

17/03 /1.971

Real Decreto 1627/1997 por el que se establecen disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.

25/10/1.997

Condiciones técnicas para el vidrio cristal. Real Decreto 168/1.988 de 26 de Febrero de 1 .988.Ministerio de Relaciones con las Cortes.

01/03/1.988

Especificaciones técnicas de los tipos de blindajes transparentes o traslúcidos.

08/04/1.986

Especificaciones Técnicas de los productos de fibra de vidrio. Real Decreto 1637/1.988.

05/08/1.986

27/10/1.986

Pliego general de condiciones para la recepción de yesos y escayolas en las obras de construcción RY-85. Orden de 31 de Mayo de 1.985 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

10/06/1.985

Homologación de los yesos y escayolas para la construcción , así como el cumplimiento de las especificaciones técnicas de los prefabricados y productos afines de yesos y escayolas Real Decreto 1312/1.986.

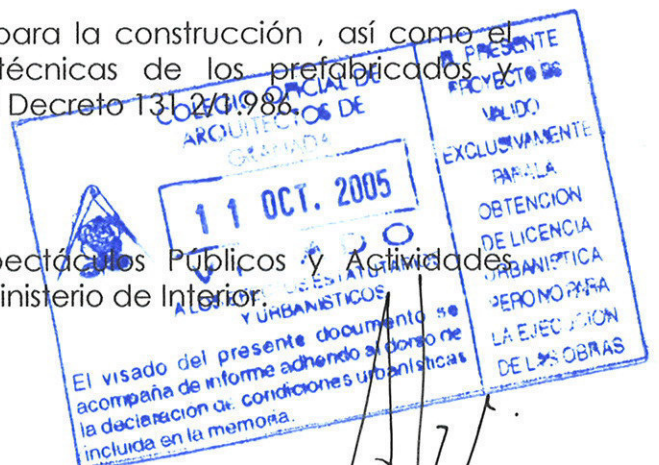
01/07/1.986

07/10/1.986

Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1.982 del Ministerio de Interior.

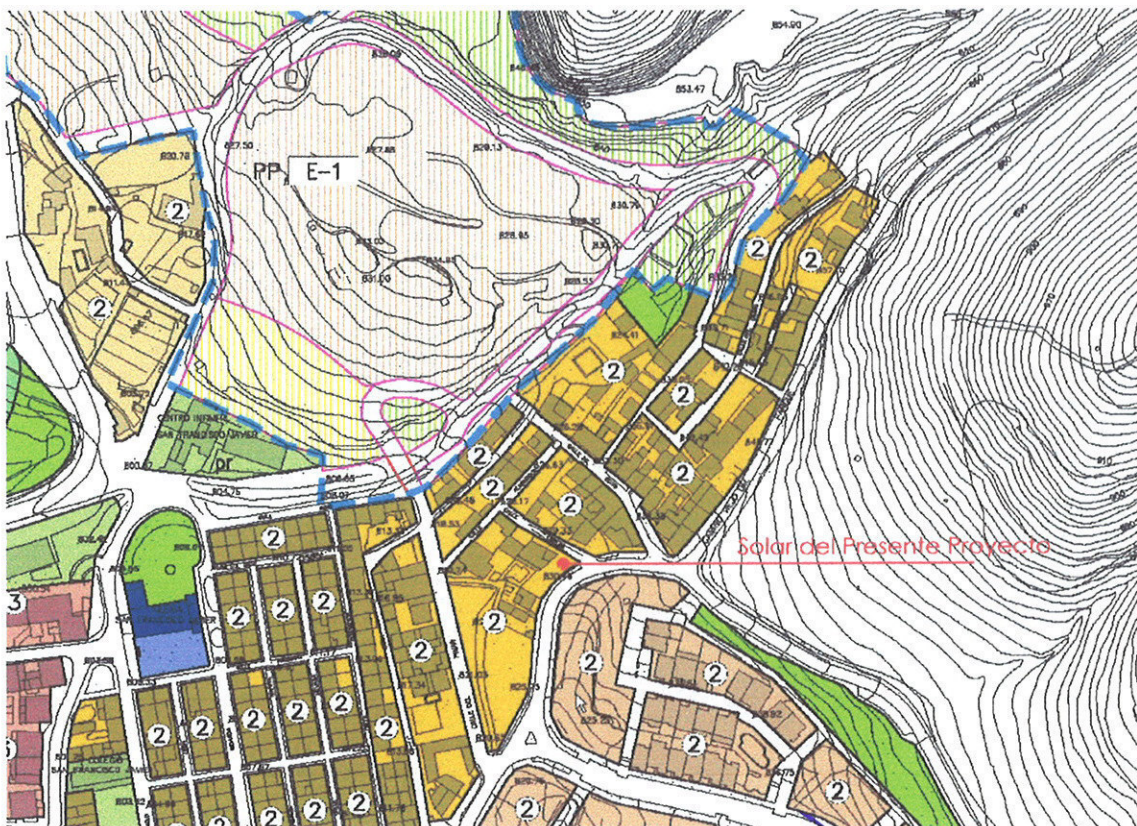
06/11/1.982

29/11/1.982



5. FICHA TÉCNICA URBANÍSTICA.

Se adjunta el plano de calificación del PGOU de Granada junto con la ficha urbanística del presente proyecto:



Fuente: PGOU de Granada



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

Delegación de Granada. Plaza de San Agustín, nº 3 Telfs. 958-806266

DECLARACION DE CONDICIONES URBANISTICAS

PROYECTO: **VIVIENDA UNIFAMILIAR**
EMPLAZAMIENTO: **CAMINO VIEJO DEL FARGUE SN**
LOCALIDAD: **GRANADA**
PROMOTOR: **JOSÉ FRANCISCO GUARDIA VILCHEZ**

D./D^a **Alberto Javier García Martos**, arquitecto
autor del presente proyecto, declara bajo su responsabilidad que las circunstancias y normativa urbanísticas reflejadas a continuación corresponden a las aplicadas en el mismo.

1. SITUACION URBANISTICA

1.1 PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA: **PGOU GRANADA**

1.2 CLASIFICACION DEL SUELO: **Suelo urbano**

1.3 CALIFICACION DEL SUELO (zona, uso ordenanza): **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA**

2. CONDICIONES URBANISTICAS

2.1 CONDICIONES DEL SOLAR

	SI	NO
Calzada pavimentada	X....	
Encintado de aceras	X...	
Suministro de agua	X.	
Alcantarillado	X..	
Electricidad	X.....	
Alumbrado público	X.....	

2.2 PARCELACION

	Parc. Mínima	Proyectado
Superficie del solar	80,96 M2	80,96 M2

2.3 OBSERVACIONES: **(**)La parcela sufrió una expropiación de 120 metros cuadrados para el desarrollo de una calle. La edificabilidad tras la expropiación es la máxima: 1,50 m2/m2. Ver documento adjunto en memoria.**

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

3.1 OCUPACION

	Normas	Proyectado
Ocupación planta baja	80%	69,83%
Ocupación otras plantas	80%	77,37%
Ocupación planta ático	4 M2	
Fondo máximo edificable	-	
Dimensión patios	9,30 M2	(3 M X 3,10 M)

3.2 ALTURAS

Altura máxima en metros	7.90 m	7.87 m
Número máximo de plantas	2	2
Semisótano. Altura máxima sobre rasante	1,30 m.	(*)

3.3 EDIFICABILIDAD **1,50 m2/m2** **1,50 m2/m2 (**)**

SITUACION DE LAS EDIFICACIONES

Retranqueos a fachada **(*) Se realiza un retranqueo en fachada.**
Otros retranqueos **No existen**

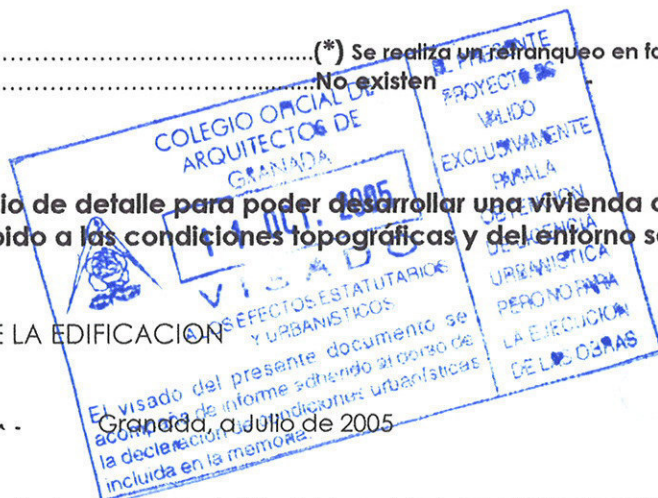
3.5 TIPOLOGIA ... **Vivienda unifamiliar.**

3.6 OBSERVACIONES: **(*) Se realiza un estudio de detalle para poder desarrollar una vivienda con una plaza de aparcamiento en semisótano. Debido a las condiciones topográficas y del entorno se produce un retranqueo en fachada.**

4. OTRAS CONDICIONES URBANISTICAS O DE LA EDIFICACION

Alberto Javier García Martos.
Arquitecto Colegiado 4404.

La Delegación de Granada del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental ha cotejado los parámetros urbanísticos contenidos en la columna Normas de ésta Declaración con la documentación obrante en nuestros archivos



6. RESUMEN DE PRESUPUESTO.

Proyecto básico de vivienda unifamiliar en Granada.

Estimación porcentual por capítulos:

Capítulo	%	Presupuesto
Movimiento de tierras	1,5 %	901,30 Euros
Cimentación	5 %	3004,32 Euros
Estructura	20%	12017,28 Euros
Albañilería	15 %	9012,96 Euros
Cubierta	10 %	6008,63 Euros
Saneamiento	2 %	12017,28 Euros
Solados, revestimientos y alicatados	20 %	12017,28 Euros
Carpintería y cerrajería	8 %	48069.12 Euros
Electricidad	4 %	24034,56 Euros
Fontanería y saneamiento	3 %	18025,92 Euros
Grifería y sanitarios	3,5 %	21030,24 Euros
Vidrios	1 %	6008,64 Euros
Instalaciones especiales	4 %	24034,56 Euros
Pinturas	3 %	18025.92 Euros
Total	100 %	60086,40 Euros

PEM (proyecto)= 42240 (vivienda)+ 17846,40 (sótano)= 60086,40 Euros.

El presupuesto total del proyecto asciende a sesenta mil ochenta y seis euros con cuarenta céntimos de euro.

JUSTIFICACIÓN DE NBE CPI-96.

La casa constituye un solo sector de incendios y tendrá un extintor en la planta sótano junto a la escalera.





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE N°.....: 05-00873

N° REGISTRO.....: 05-0011256

FASE DEL TRABAJO.: OBRA NUEVA / PROYECTO BÁSICO

OBRA.....: VIVIENDA UNIFAMILIAR

EMPLAZAMIENTO.....: CAMINO. VIEJO DEL FARGUE

MUNICIPIO: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: JOSE FRANCISCO GUARDIA VILCHEZ

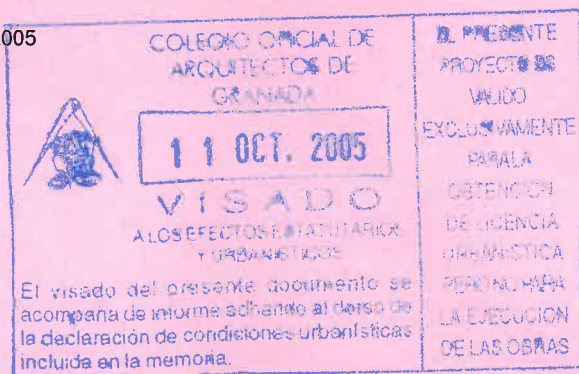
ARQUITECTO/S.....: 004404 GARCIA MARTOS, ALBERTO JAVIE

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)
- * Reconocimiento expreso de aplicación formal de la normativa técnica que le es de aplicación.
- * Observancia de la normativa urbanística aplicable, relativa a los aspectos recogidos en el Art. 46 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de aplicación supletoria en virtud de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre. El control del proyecto se efectúa mediante la Declaración Responsable de Condiciones Urbanísticas suscrita por el arquitecto autor.

Observaciones

Granada, 11 de OCTUBRE de 2005





PROYECTO MODIFICADO

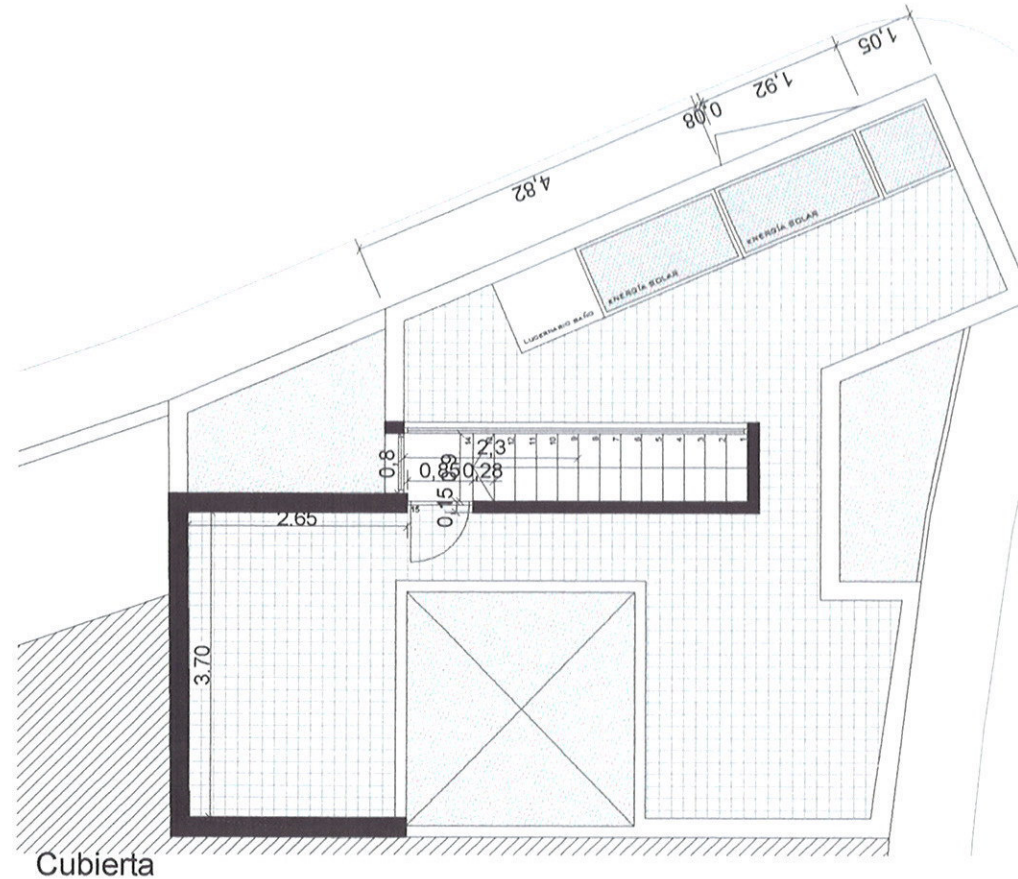
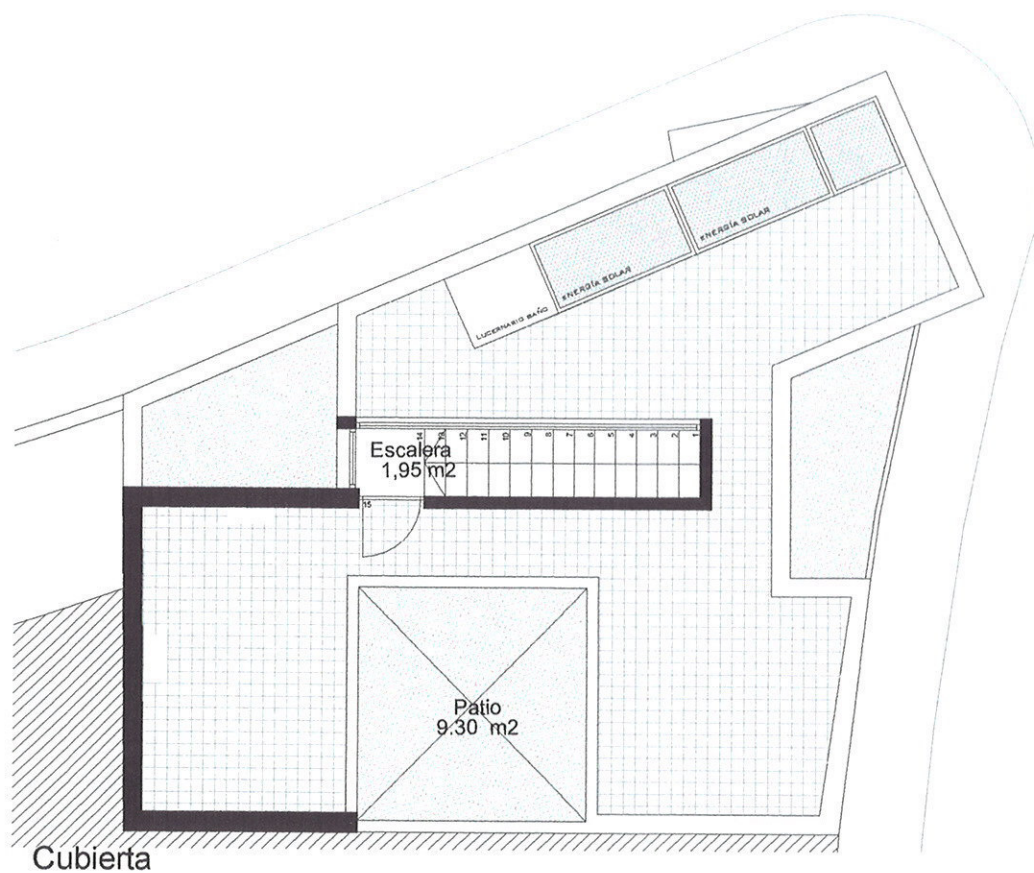
CASA S.C.

Promotor: José Francisco Guardia Vilchez
 Plano 01: Situación y emplazamiento
 Escala 1/2000 1/1000 Fecha Julio 2005

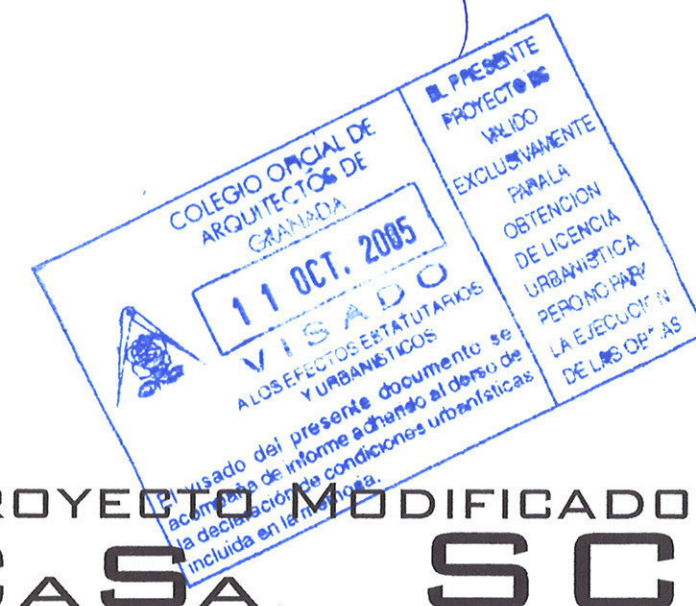
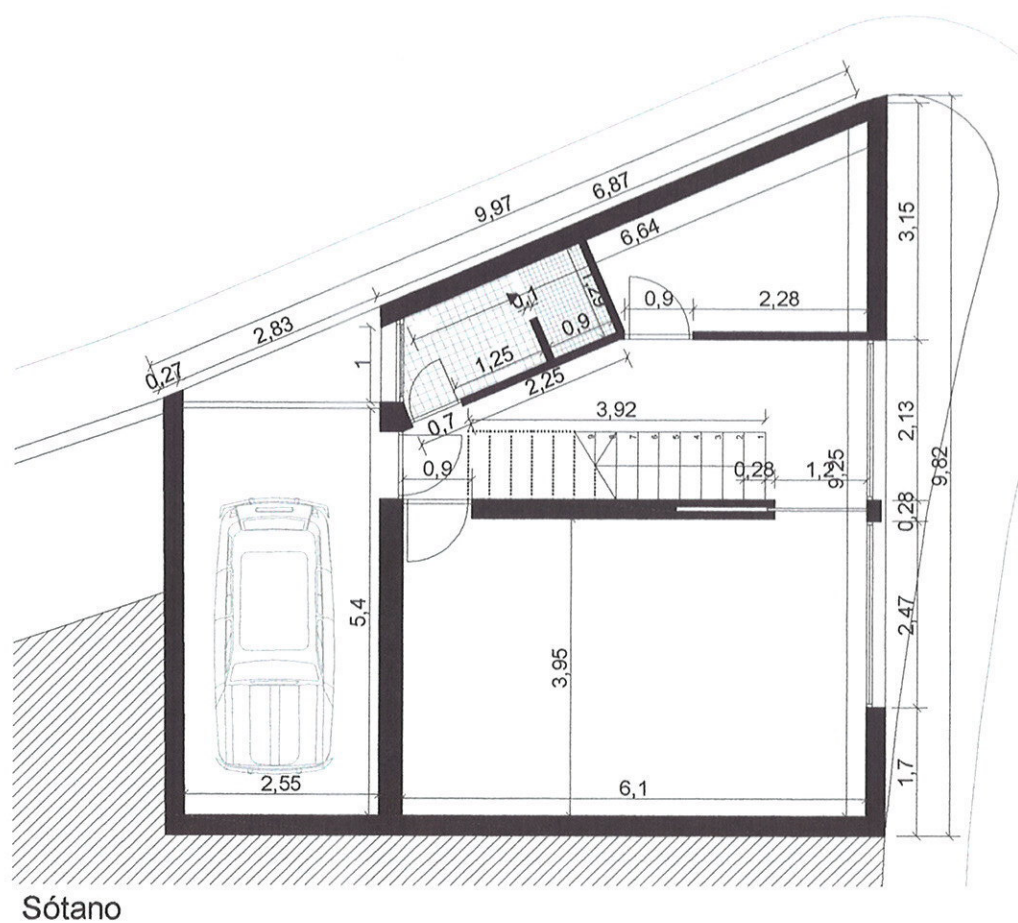
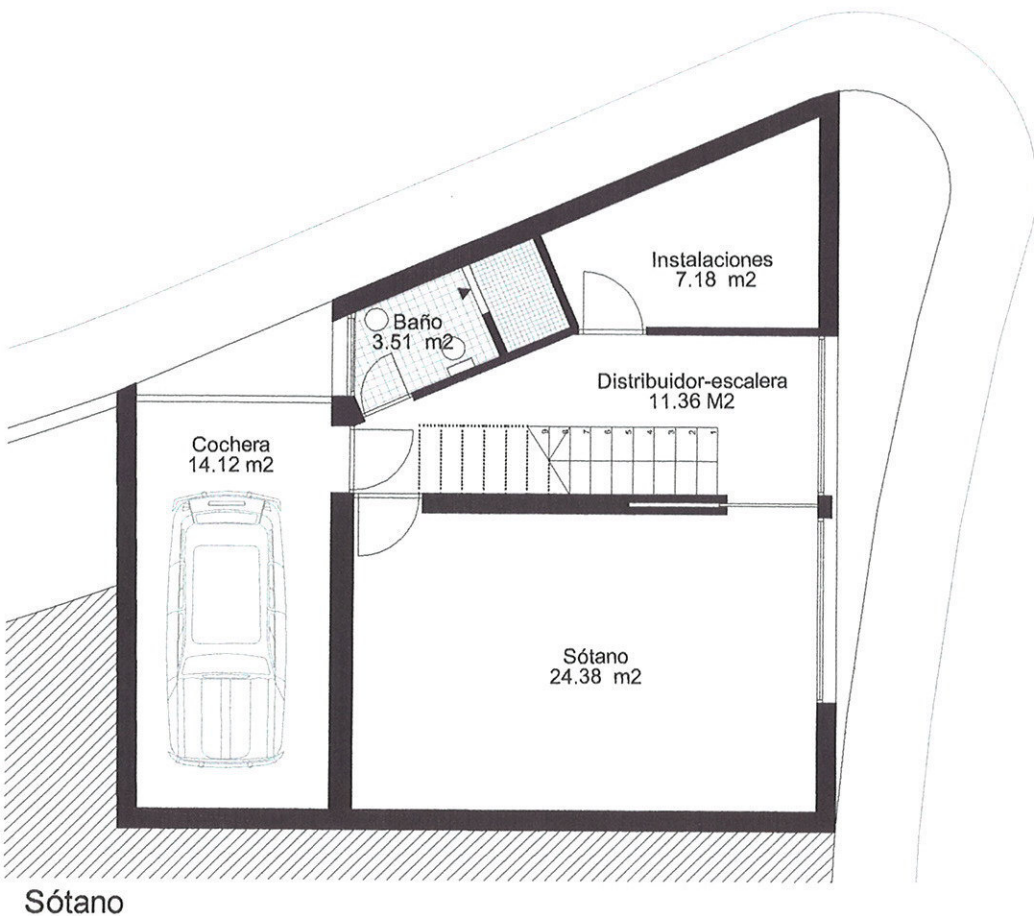
Alberto Javier García Martos Arquitecto AK-54 studio

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 1 OCT. 2005
 El visado del presente documento es válido para los efectos estatutarios de la Ley de Urbanismo, siempre que la declaración de competencia urbanística de la obra esté incluida en el expediente.

EXCLUSIVO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE EJECUCIÓN



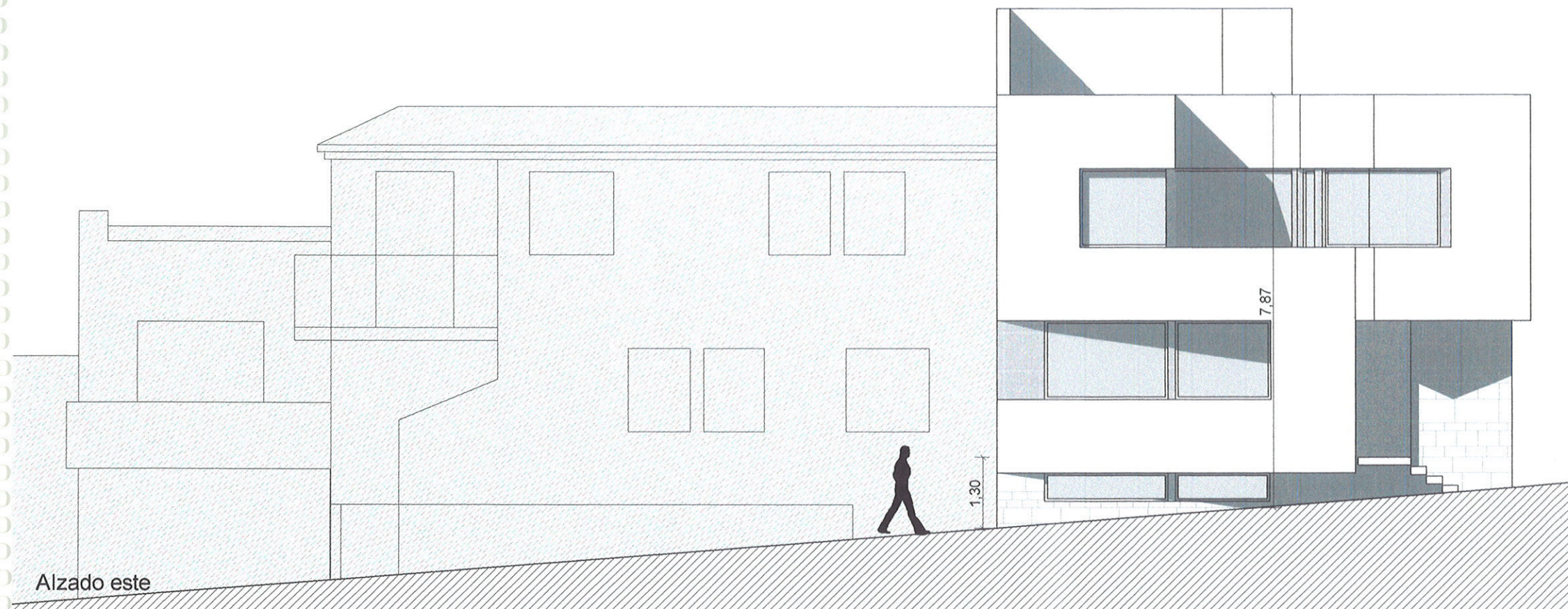
CUADRO DE SUPERFICIES		
PLANTA	ESTANCIA	SUPERFICIE
PLANTA BAJA	SALÓN	11.98 M2
	COCINA-COMEDOR	11.36 M2
	HABITACIÓN	9.20 M2
	ASEO	2.67 M2
	DISTRIBUIDOR	4.05 M2
	ESCALERA	3.78 M2
	PATIO	9.30 M2
PLANTA PRIMERA	HABITACIÓN 1	10.63 M2
	HABITACIÓN 2	9.24 M2
	HABITACIÓN 3	11.00 M2
	BAÑO	4.40 M2
	VESTIDOR	4.32 M2
	DISTRIBUIDOR Y ESCALERA	10.00 M2
	TERRAZA	4.33 M2
	PATIO	9.30 M2
SÓTANO	COCHERA	14.12 M2
	INSTALACIONES	7.18 M2
	BAÑO	3.51 M2
	SÓTANO	24.38 M2
CUBIERTA	ESTUDIO	10.00 M2



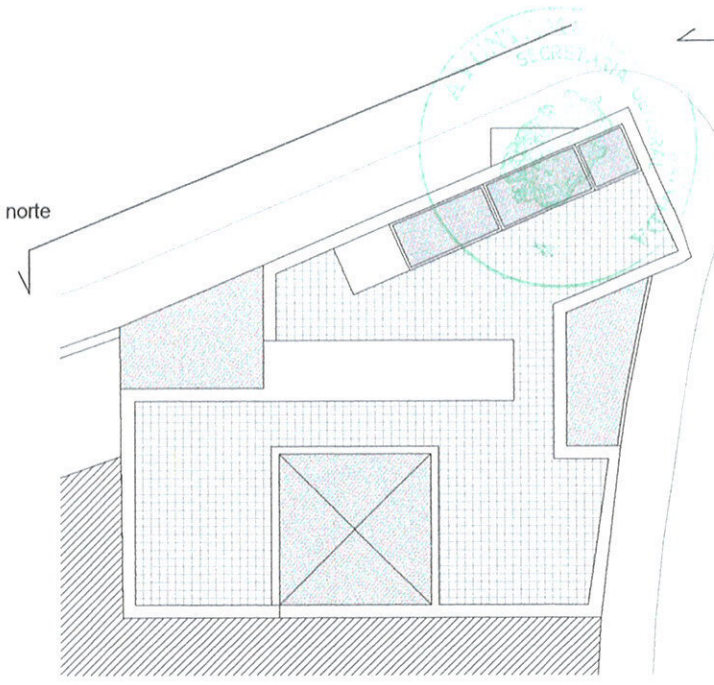
PROYECTO MODIFICADO
CASA SC

Promotor: José Francisco Guardia Vilchez
Plano 03: Sótano y cubierta. Mobiliario y acotación
Escala 1/100 Fecha Julio 2005

Alberto Javier García Mantos Arquitecto AK-54 studio



Alzado norte



Planta de cubiertas

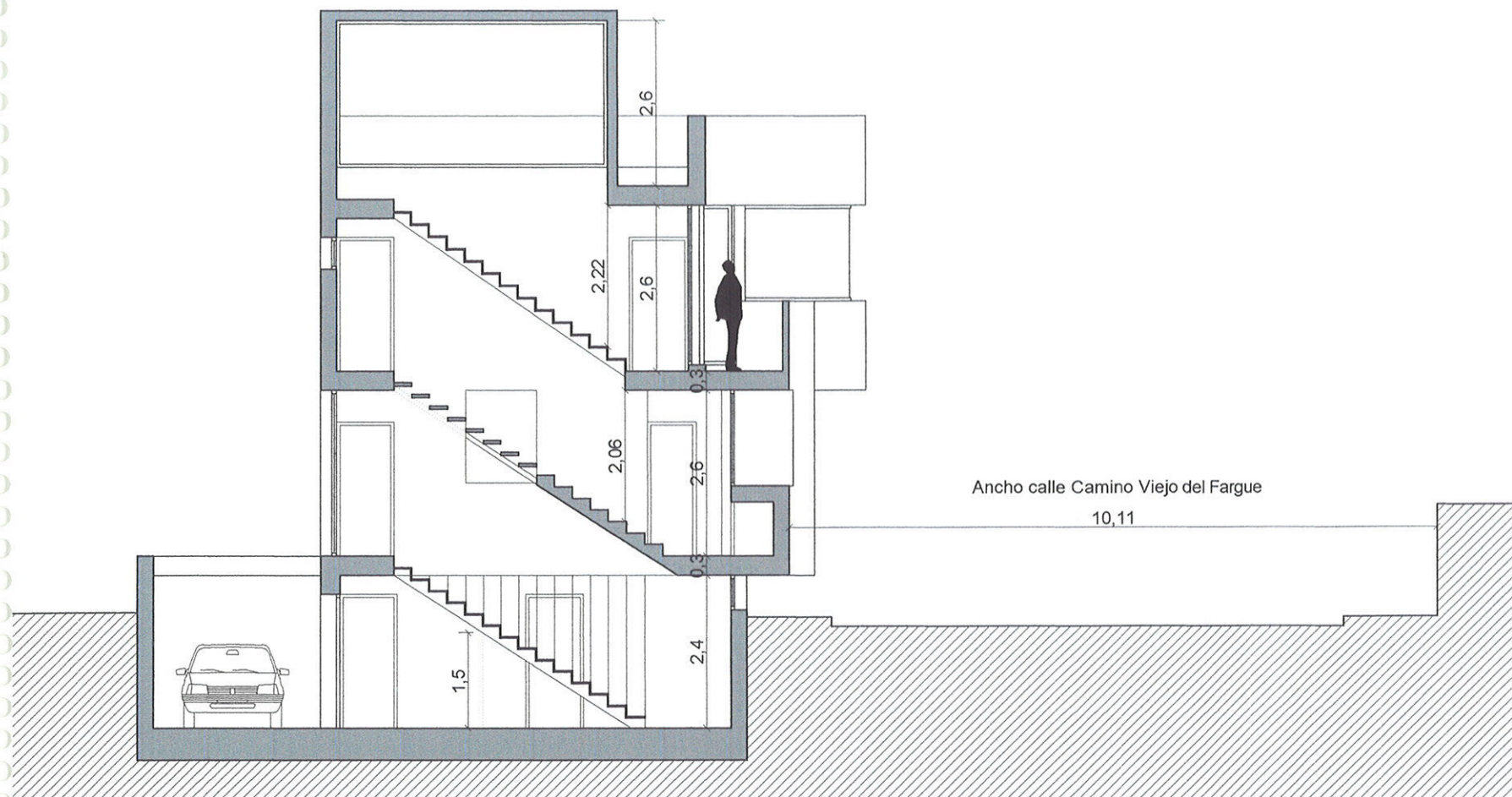
Alzado este



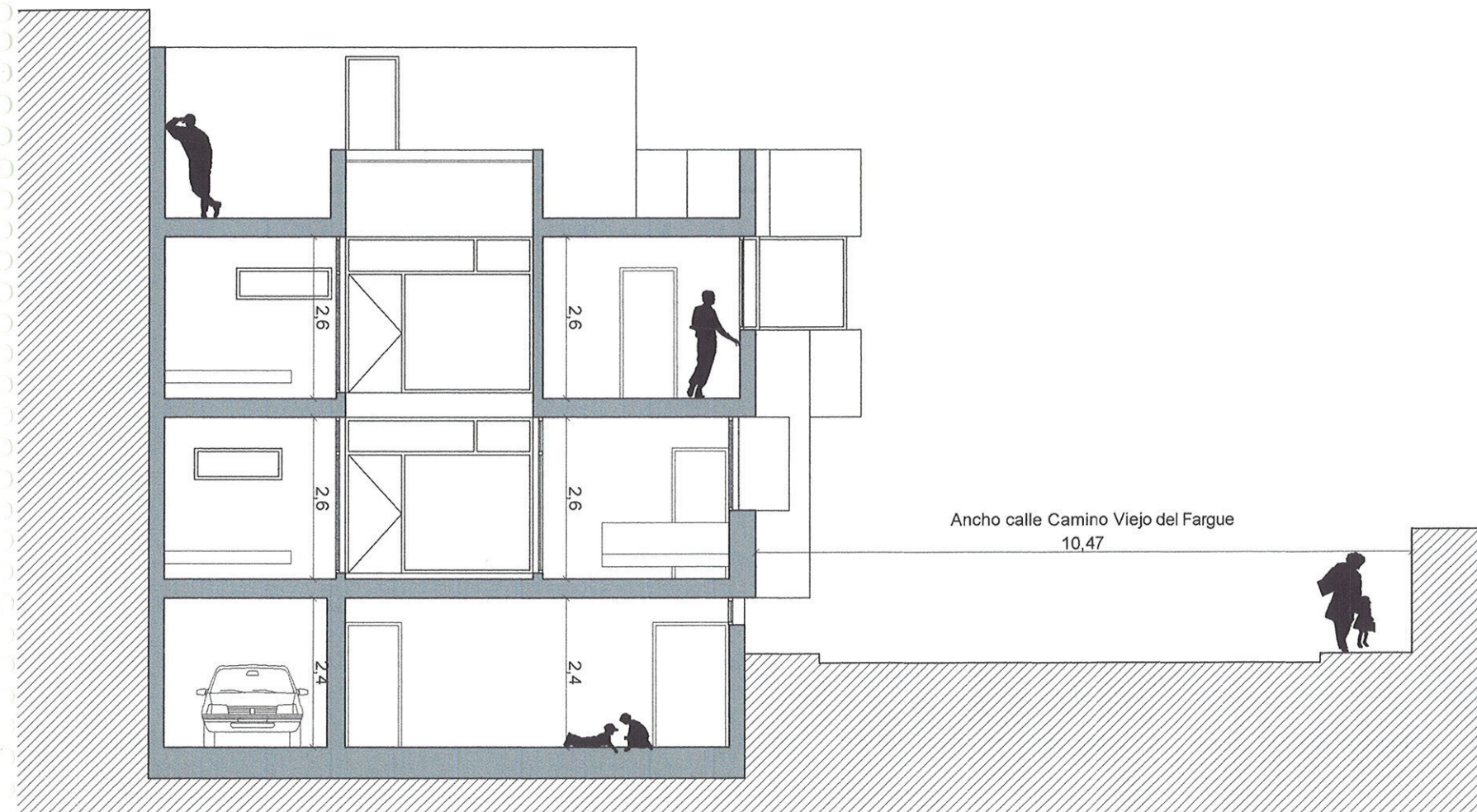
PROYECTO MODIFICADO CASA SC

Promotor: José Francisco Guardia Vilchez
 Plano 04: Alzados
 Escala 1/100 Fecha: Julio 2005

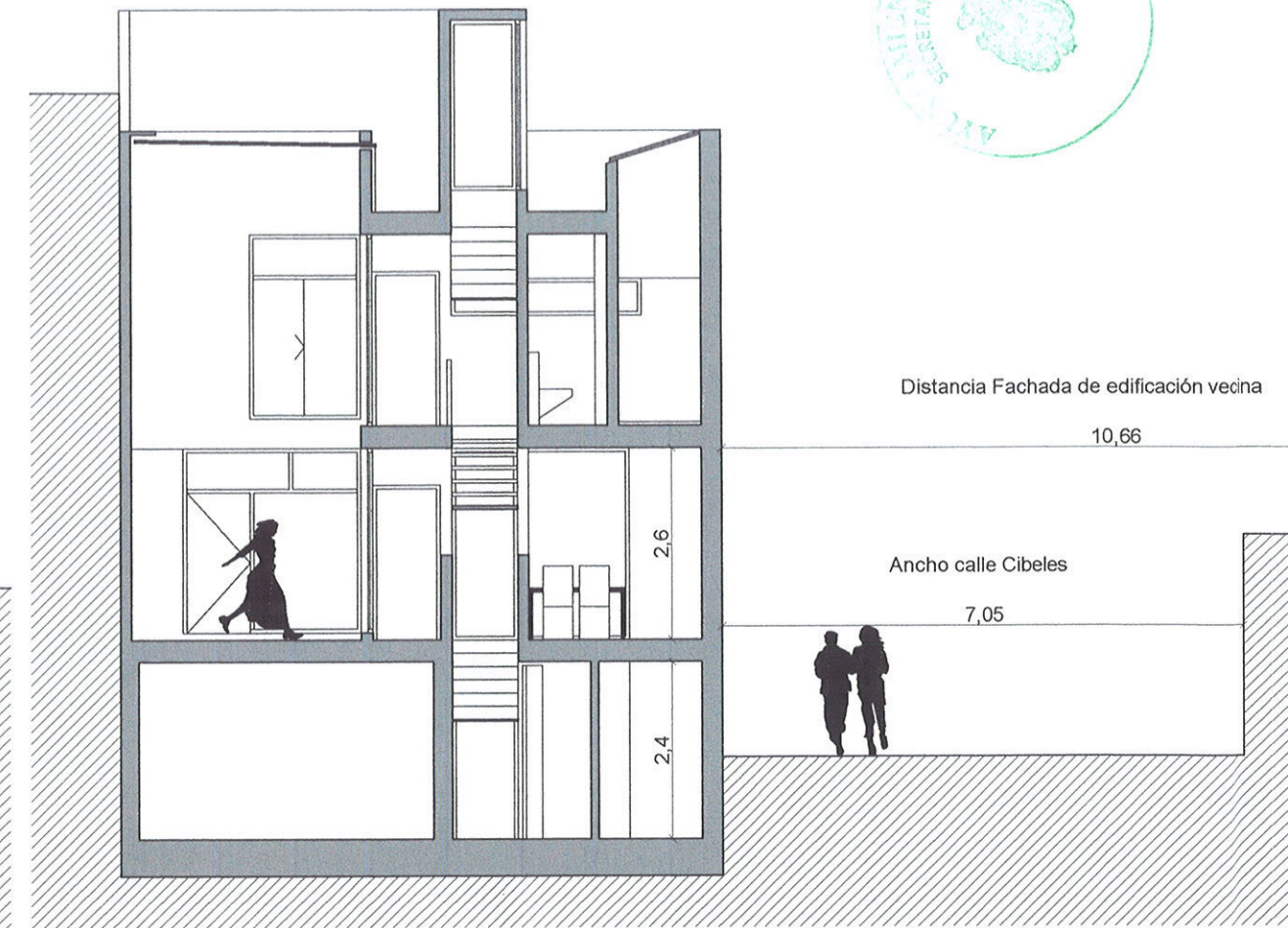
Alberto Javier García Martos Arquitecto AK-54 studio



Sección 01



Sección 02



Sección 03

