COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
22 JUN.
VISADO
ESTATUTARIOS
documento se
adhiriendo al dorso
memoria.

ARQUITECTO
RENATO RAMÍREZ NOGUEIRA

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en fecha
28 ABR. 2006
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
11 NOV. 2005
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL JUNTA GOBIERNO LOCAL

# ESTUDIO DE DETALLE DE 3 VIVIENDAS

## C/CAMINO DE LOS NEVEROS S/N GRANADA.

PROMOTOR: INMOVILMO S.L

RENATO RAMIREZ NOGUEIRA · ARQUITECTO

· MEMORIA ·

ARQUITECTO
RENATO RAMÍREZ NOGUEIRA

# ESTUDIO DE DETALLE DE 3 VIVIENDAS C/CAMINO DE LOS NEVEROS S/N GRANADA.

Indice:

**1.- MEMORIA EXPOSITIVA**
**1.1.- Autor del encargo**
**1.2.- Descripción del trabajo**
**1.3.- Datos del solar**
**1.4.- Programa de necesidades**
**1.5.- Solución adoptada**
**1.6.- Normativa urbanística**

**2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**
**2.1.- De los aspectos funcionales y formales.**
**2.2.- Del cumplimiento de la Normativa urbanística.**

**3.- MEMORIA DESCRIPTIVA**
**3.1.- Superficies.**

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

## 1.- MEMORIA EXPOSITIVA

**1.1.- Autor del encargo.** El proyecto se redacta a petición de la Empresa Inmovilmo S.L.

**1.2.- Descripción del trabajo.** Este estudio se redacta para demostrar la conveniencia de unir las tres viviendas que se van a realizar sobre estas tres parcelas, para que sea un volumen edificatorio único.
Ya que en el caso de retrarquearlas tres metros de cada una de sus medianeras , al ser parcelas de 15.50m y 14m, nos quedarían crujías edificatorias de entre 5.5m y 7m, que parecerían pequeñas torres en contraste con los vacíos de 6m; y además estas no permitirían un adecuado aprovechamiento de la edificabilidad, ni un programa de vivienda viable.
Desde un punto de vista estético siguen diferenciándose las viviendas al adosarse solo en planta baja e inferior , esto se puede comprobar en los planos que se acompañan.

**1.3.- Datos del solar.** Está situado en una gran pendiente entre las calles Camino de los Neveros y C/ Vial Alto, lindando por un lado con la parcela Z1 y por el otro con la parcela Z4 del P41 del P.G.O.U-85 de Granada.

La superficie total del solar es de 940,9 m2, divididas en parcelas en las llamadas α, Alfa (294.9m²), β, Beta (338.0m²), γ, Gamma (308.0m²).

Cada una tiene un frente de parcela a C/ Camino de los Neveros:
α (Alfa) =11.58m
β (Beta) =12.59m
γ (Gamma) =13.90m

La diferencia de cota media entre las calles Camino de los Neveros y C/ Vial Alto es de:
α (Alfa) =7.43m
β (Beta) =6.34m
γ (Gamma) =5.24m

**1.4.- Programa de necesidades.** La finalidad y objeto del estudio de detalle es construir tres viviendas unifamiliares de dos plantas cada una, adosadas en planta baja.
Las planta bajo rasante se aprovechan para garaje, salas de instalaciones y trasteros.

**1.5.- Solución adoptada.** Manteniendo la estructura volumétrica, que establece el P.Parcial. 41 de Granada para edificación en ladera; se construyen las viviendas asociadas a la calle Camino de los Neveros, en dos plantas sobre rasante, y otros dos niveles bajo rasante(adecuándose al terreno) que contienen las zonas de servicio de la vivienda.
Las plantas bajo rasante reciben luz a través del alzado a C/ Vial Alto y, en su caso a través de los patios a calle Camino de los Neveros de dimensiones 10,60m²y 12,06m².
Las viviendas se escalonan para cumplir edificabilidad, formando un perfil aterrazado.

**1.6.- Normativa urbanística.** El solar que nos ocupa es urbano con calificación de Unifamiliar Aislada, de acuerdo con el Plan Parcial-41 y el P.G.O.U. 85 de Granada.

Las alturas máximas permitidas son de 7.90m en dos plantas .

El aprovechamiento permitido es de 0.456$m^2t/m^2s$.
El aprovechamiento derivado de las condiciones de ordenacion es de 3 veces la ocupación.
La ocupación máxima permitida es del 40% de la superficie de parcela para todas las plantas.

**2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**2.1.- De los aspectos funcionales y formales.** Dentro de la formulación del proyecto, existen varios puntos de especial importancia :

-La necesidad de adaptar las edificaciones a la orografía del terreno.

-La obtención de un óptimo aprovechamiento de los niveles bajo rasante.

-La adecuación el programa a las necesidades de confort de las viviendas y crear unas condiciones estéticas en armonía con el paisaje.

-La preservación de la intimidad de cada vivienda entre si y respecto a las colindantes.

-El aprovechamiento de las vistas hacia la Vega y la Sierra, así como la luz de la fachada Sur y las vistas hacia la Ciudad y la Sierra de la Norte; sin que por ello se pierda confort térmico en el interior de las viviendas.

Todo esto se consigue construyendo unos volúmenes nítidos, resultado de combinar prismas de 3.60 metros de lado en la base. Mediante la modulación geométrica y la elección de los materiales se imprime particularidad a cada vivienda , pero se consigue una imagen única del proyecto.Estos volúmenes tienen una base común, entendiendo que la tres viviendas son una única intervención.

Para aprovechar los plantas bajo rasante se disponen los garajes en el nivel –2( respecto a la calle superior) y baja (respecto a la calle inferior), con entrada socavada en el muro pétreo de construcción existente; y plataformas ajardinadas con piscina en el nivel-1( respecto a la calle superior) y +1 (respecto a la calle inferior).De esta, pese al excesivo desnivel, la parcela se hace vividera.

Para preservar la intimidad, las caras Este y Oeste se han diseñado en hormigón armado blanco casi sin huecos (que son también parte estructural de las viviendas y a la vez paramentos que funcionan frente al ruido).

ARQUITECTO
RENATO RAMÍREZ NOGUEIRA

Las aperturas se encuentran, principalmente en las caras Sur y Norte. En el Sur, las puertas y ventanas acristaladas se retranquean del plano de fachada mediante terrazas; lo que evita la entrada directa de la luz y en consecuencia de calor en los meses de mayor asoleo. Sin embargo, esta orientación permite el soleamiento en Otoño e Invierno. En las caras Norte las ventanas son de menor tamaño y se dispondrán en el mismo plano de fachada, rodeadas de un cerramiento súper aislado para evitar el frio.

Estos condicionantes y las elecciones propias del diseño nos llevan a unas viviendas que se podrían englobar en la tipología de vivienda torre, que se da en algunas viviendas pequeñas del Albaycín y en muchas de la del cercano Barranco del Abogado y que recuerda lejanamente los volúmenes de las torres de la muralla de la Alhambra.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

**2.2.- Del cumplimiento de la Normativa urbanística:**
**Vivienda α (Alfa) :**

Aprovechamiento susceptible de apropiación:
294.9 m² x 0.456 = 134.47 m2.
Aprovechamiento derivado de las condiciones de ordenacion:
3*ocupación maxima=353.88 m2.
Aprovechamiento proyectado:
174.82m2
Aprovechamiento sobre edificación normal:
40.35m2
Alturas:
Según plano de alineaciones: 2
Realizadas :2
Ocupación:
Permitida: 40% → 117.96m²
Proyectada: 40% → 117.60m²
Uso:
Vivienda

**Vivienda β (Beta) :**
Aprovechamiento susceptible de apropiación:
338 m² x 0.456= 154.13m².
Aprovechamiento derivado de las condiciones de ordenacion:
3*ocupación maxima=405.60 m2.
Aprovechamiento proyectado:
183.26m².
Aprovechamiento sobre edificación normal:
29.13m2
Alturas:
Según plano de alineaciones: 2
Realizadas como máximo 2.
Ocupación:
-Permitida 40%→135.2 m²
-Proyectada 38.74%→130.95 m²

**Vivienda γ (Gamma) :**
Aprovechamiento susceptible de apropiación:
308 x 0.456= 140.45 m².
Aprovechamiento derivado de las condiciones de ordenacion:
3*ocupación maxima=369.60 m2.
Aprovechamiento proyectado:
153.75 m².
Aprovechamiento sobre edificación normal:
13.30m2
Alturas:
Según plano de alineaciones: 2
Realizadas como máximo 2.
Ocupación:
-Permitida 40% → 123.2 m²
-Proyectada 40% → 123.16m²
Uso:
- Vivienda

**Como todas las parcelas son de la misma propiedad no es necesario compromiso notarial para adosarse, en este caso; la parcela α (Alfa) en el Este con la β (Beta) y a su vez ésta con la γ (Gamma).**

## 3.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### 3.1. Superficies útiles y construidas.

| | □ | S.UTIL | S.U.TERRAZAS | S.CONST,VIV | S.C.TERRAZAS | SUP.COMPUT |
|---|---|---|---|---|---|---|
| NIVEL -1 | α | 115 | | 117,6 | | |
| | β | 111,2 | | 130,95 | | |
| | γ | 107,9 | | 123,16 | | |
| NIVEL 0 | α | 52,87 | 12,96 | 65,05 | 14,58 | 32,54 |
| | β | 82,01 | | 83,23 | | 43,83 |
| | γ | 80,01 | | 93,95 | | 51,55 |
| NIVEL 1 | α | 48,06 | 6,66 | 65 | 7,33 | 65 |
| | β | 63,1 | 5,52 | 77 | 6,56 | 80,2 |
| | γ | 43,02 | 24,84 | 54 | | 54 |
| NIVEL 2 | α | 58,32 | 6,02 | 73,58 | 7,41 | 77,28 |
| | β | 67,72 | 10,02 | 53,67 | 11,12 | 59,23 |
| | γ | 32,9 | 10,59 | 42,41 | 11,59 | 48,2 |
| **TOTAL** | | **862** | **76,61** | **979,6** | **58,59** | **511,83** |
| | α | 274,3 | 25,64 | 321,23 | 29,32 | 174,82 |
| | β | 324 | 35,54 | 344,85 | 17,68 | 183,26 |
| | γ | 263,8 | 35,43 | 313,52 | 11,59 | 153,75 |

**SUPERFICIES CONSTRUIDAS COMPUTABLES:**

**VIVIENDA α =174.82 m²**
**VIVIENDA β =183.26m²**
**VIVIENDA γ =153.75m²**
**total =511.83m²**

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
22 JUN. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria.

Granada-Mayo-2.005

El arquitecto.

COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA

## Informe de Visado

| | | | |
|---|---|---|---|
| *EXPEDIENTE Nº.....:* | **01-03639** | *Nº REGISTRO.....:* | **05-0006951** |
| *FASE DEL TRABAJO.:* | **ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO** | | |
| *OBRA.....:* | **ESTUDIO DE DETALLE** | | |
| *EMPLAZAMIENTO.....:* | **CALLE. CAMINO DE LOS NEVEROS (P-21)** | | |
| *MUNICIPIO .....:* | **GRANADA** | | |
| *PROMOTOR/ES.....:* | **INMOVILMO S.L.** | | |
| *ARQUITECTO/S.....:* | **003775 RAMIREZ NOGUEIRA, RENAT** | | |

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)

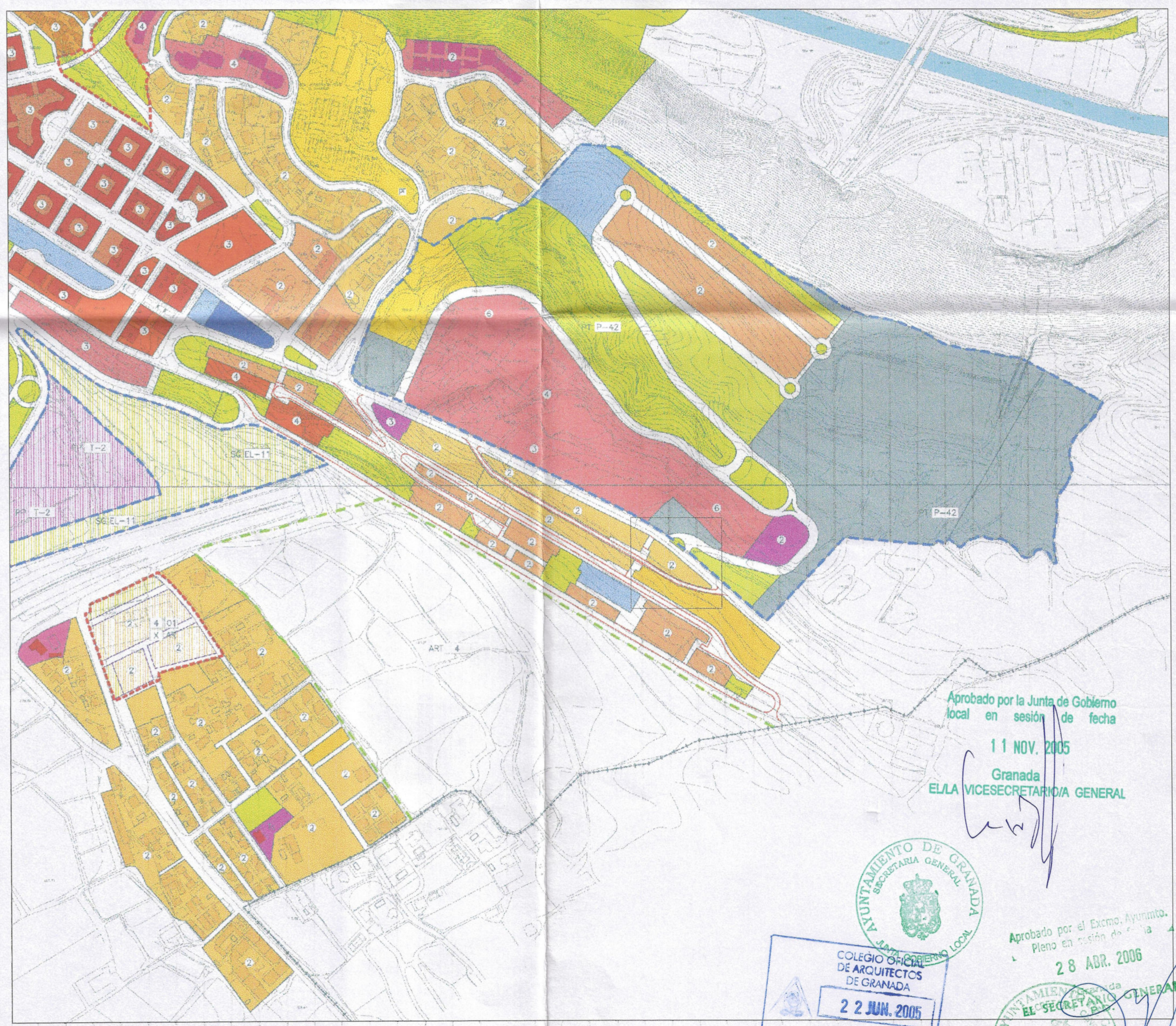
**Observaciones**

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, 22 de JUNIO de 2005

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
22 JUN. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
11 NOV. 2005
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

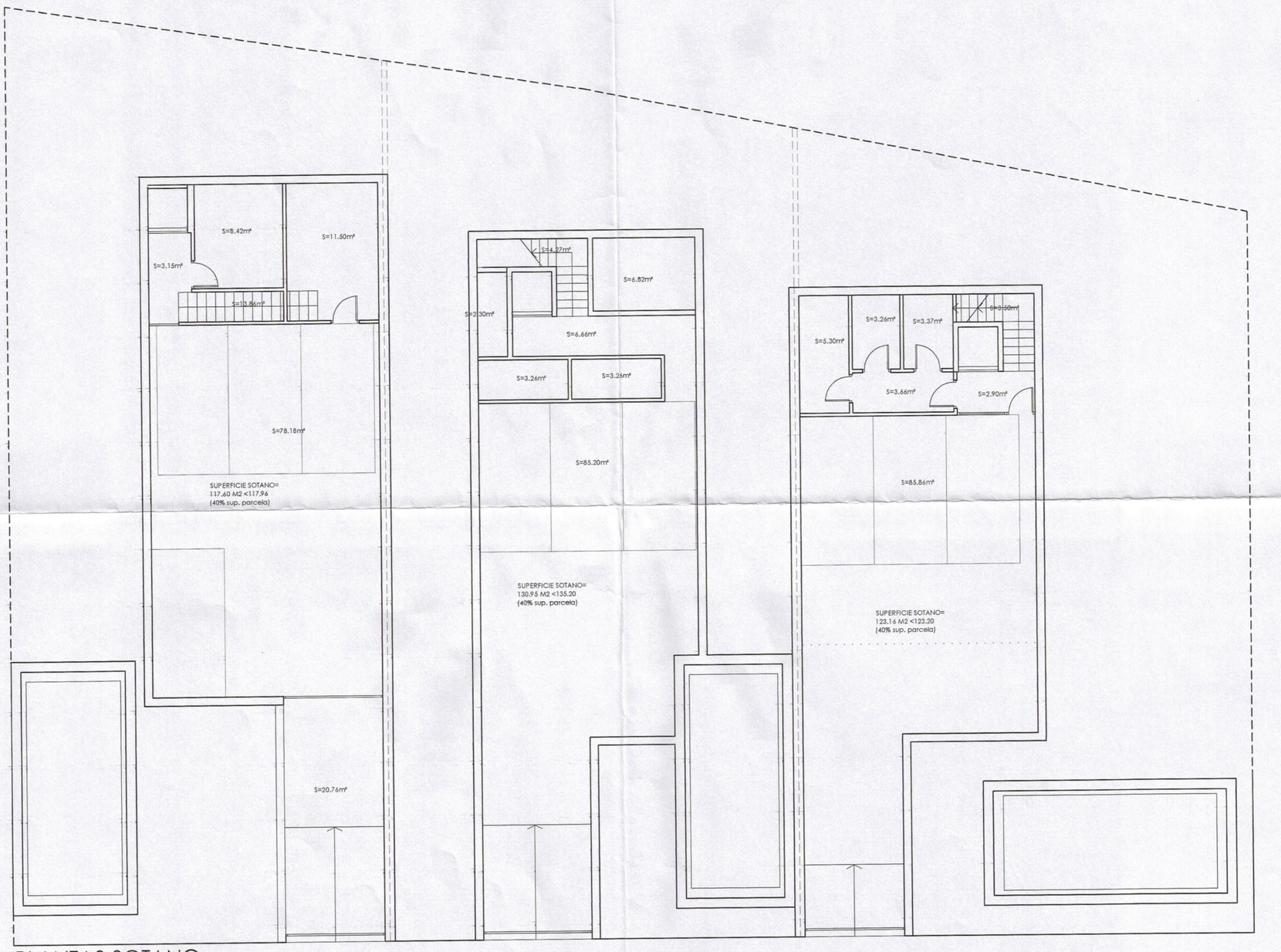
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
22 JUN. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria.

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

RELACION CON EL P.G.O.U

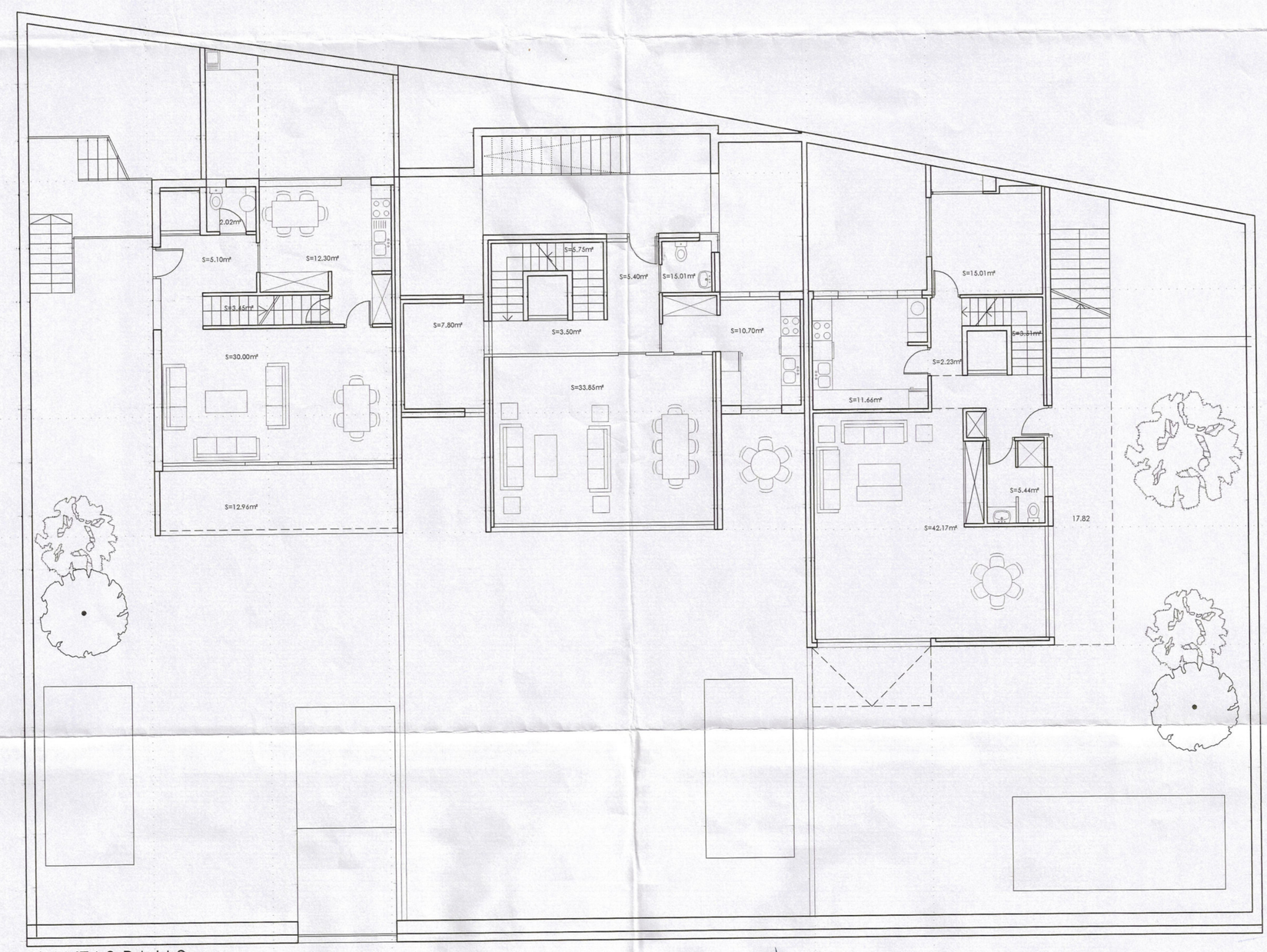
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ESTUDIO DE DETALLE | 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES | | | GR.20 01/01 |
| | PROPIETARIO/S. | INMOVILMO S.L. | | |
| | EMPLAZAMIENTO | CNO DE LOS NEVEROS | | |
| | SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO | | | 00 |
| | ESCALA/S. | 1/1000 | FECHA. MAYO 2005 | |
| LA PROPIEDAD | | | RENATO RAMIREZ NOGUEIRA<br>Paseo de los Basilios nº12. 18008 Granada. | ARQUITECTO<br>Telf. 958 811 811 |

PLANTA/NIVEL -1




PLANTAS SOTANO

PLANTA/NIVEL **0**




PLANTAS BAJAS

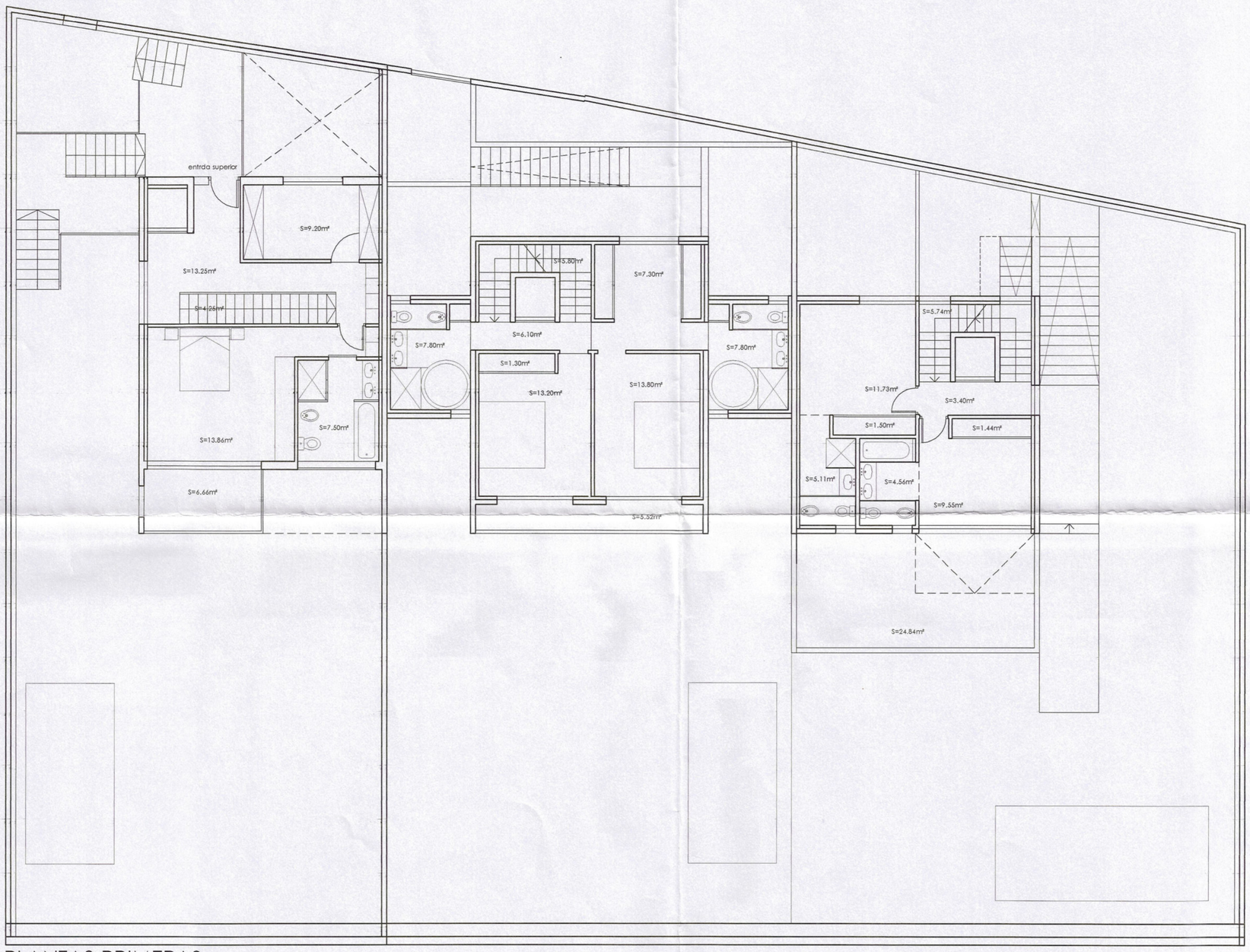
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en ... de fecha 28 ABR. 2006 EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 11 NOV. 2005 Granada EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA 22 JUN. 2005 VISADO A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS El visado del presente documento se acompaña de informe adjunto al dorso de la última página de la memoria.

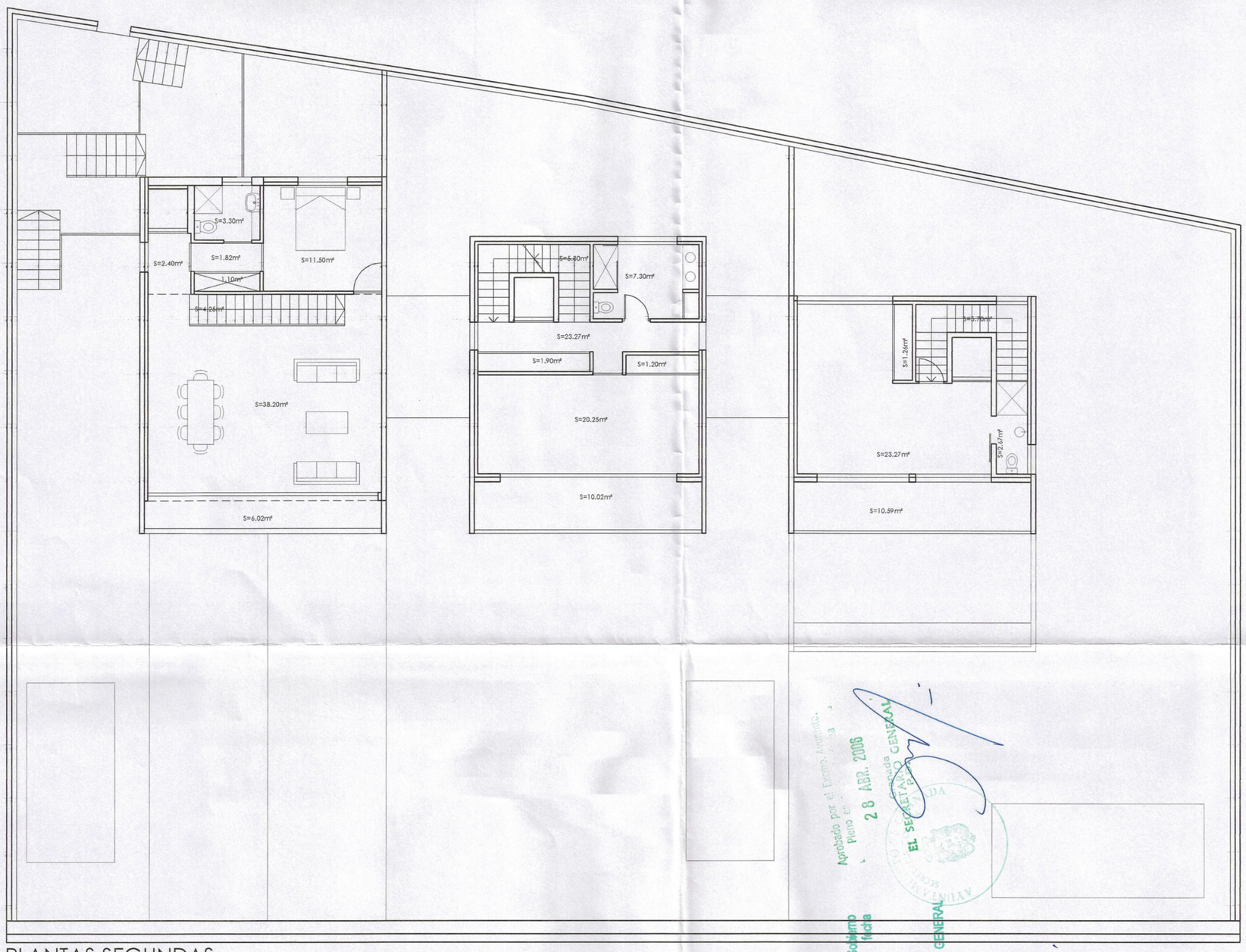
| | | | |
|---|---|---|---|
| ESTUDIO DE DETALLE | 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES | | GR.20 01/01 |
| | PROPIETARIO/S. | INMOVILMO S.L. | |
| | EMPLAZAMIENTO | CNO DE LOS NEVEROS | |
| | PLANTA NIVEL -1 Y NIVEL O | | 01 |
| | ESCALA/S. 1/100 | FECHA. MAYO 2005 | |
| LA PROPIEDAD | RENATO RAMIREZ NOGUEIRA<br>Paseo de los Basilios nº12. 18006 Granada. | | ARQUITECTO<br>Telf. 958 811 811 |

PLANTA/NIVEL 1




PLANTAS PRIMERAS

PLANTA/NIVEL 2




PLANTAS SEGUNDAS

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

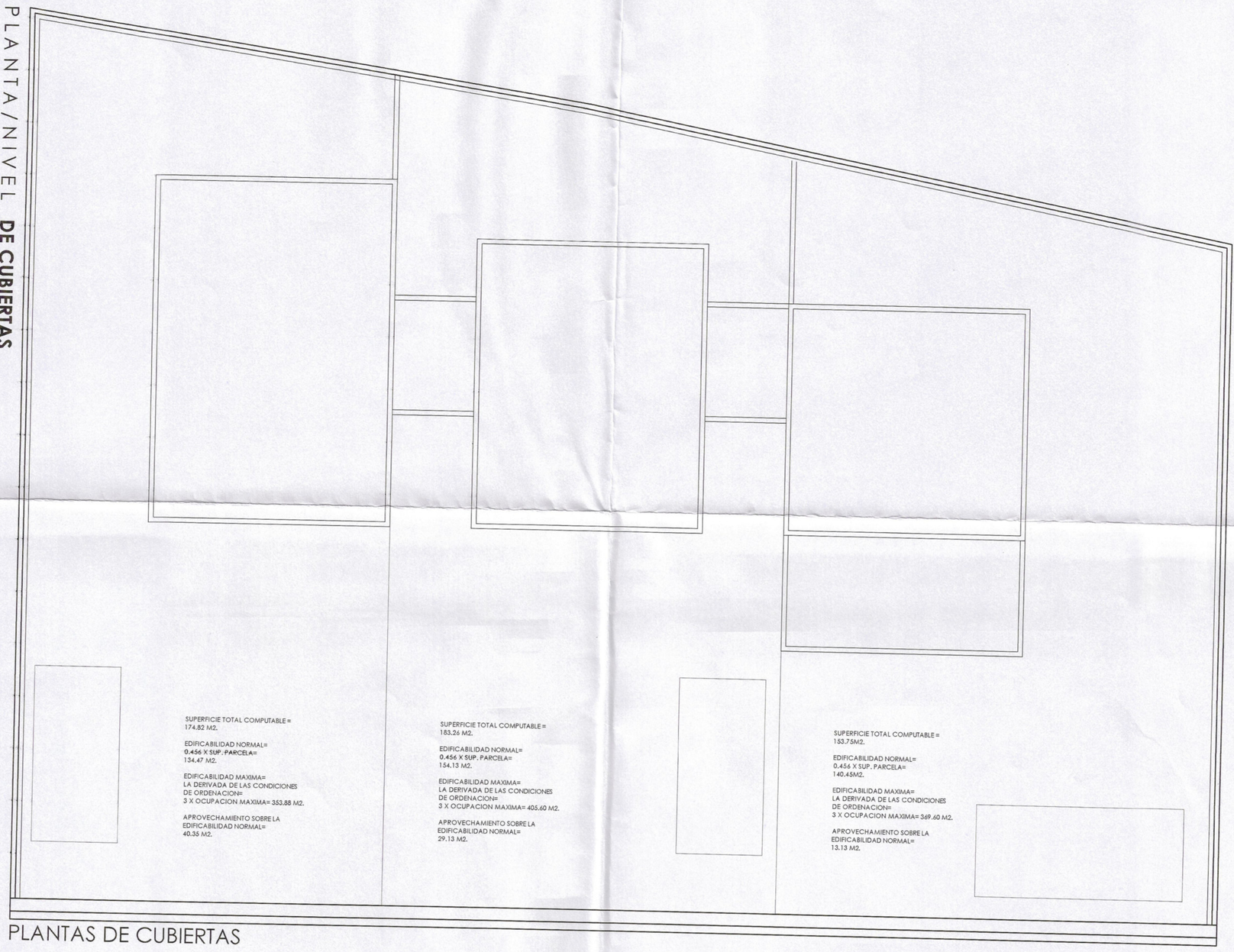
Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 11 NOV. 2005
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL JUNTA GOBIERNO LOCAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
22 JUN. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria.

| | | |
|---|---|---|
| ESTUDIO DE DETALLE | 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES | GR.20 01/01 |
| | PROPIETARIO/S. INMOVILMO S.L. | |
| | EMPLAZAMIENTO CNO DE LOS NEVEROS | |
| | PLANTA NIVEL 1 Y NIVEL 2 | 02 |
| | ESCALA/S. 1/100 FECHA. MAYO 2005 | |
| LA PROPIEDAD | RENATO RAMIREZ NOGUEIRA<br>Paseo de los Basilios nº12 18008 Granada. | ARQUITECTO<br>Telf. 958 811 811 |

PLANTA/NIVEL **DE CUBIERTAS**



SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE =
174.82 M2.

EDIFICABILIDAD NORMAL=
0.456 X SUP. PARCELA=
134.47 M2.

EDIFICABILIDAD MAXIMA=
LA DERIVADA DE LAS CONDICIONES
DE ORDENACION=
3 X OCUPACION MAXIMA= 353.88 M2.

APROVECHAMIENTO SOBRE LA
EDIFICABILIDAD NORMAL=
40.35 M2.

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE =
183.26 M2.

EDIFICABILIDAD NORMAL=
0.456 X SUP. PARCELA=
154.13 M2.

EDIFICABILIDAD MAXIMA=
LA DERIVADA DE LAS CONDICIONES
DE ORDENACION=
3 X OCUPACION MAXIMA= 405.60 M2.

APROVECHAMIENTO SOBRE LA
EDIFICABILIDAD NORMAL=
29.13 M2.

SUPERFICIE TOTAL COMPUTABLE =
153.75M2.

EDIFICABILIDAD NORMAL=
0.456 X SUP. PARCELA=
140.45M2.

EDIFICABILIDAD MAXIMA=
LA DERIVADA DE LAS CONDICIONES
DE ORDENACION=
3 X OCUPACION MAXIMA= 369.60 M2.

APROVECHAMIENTO SOBRE LA
EDIFICABILIDAD NORMAL=
13.13 M2.

PLANTAS DE CUBIERTAS

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 11 NOV. 2005
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

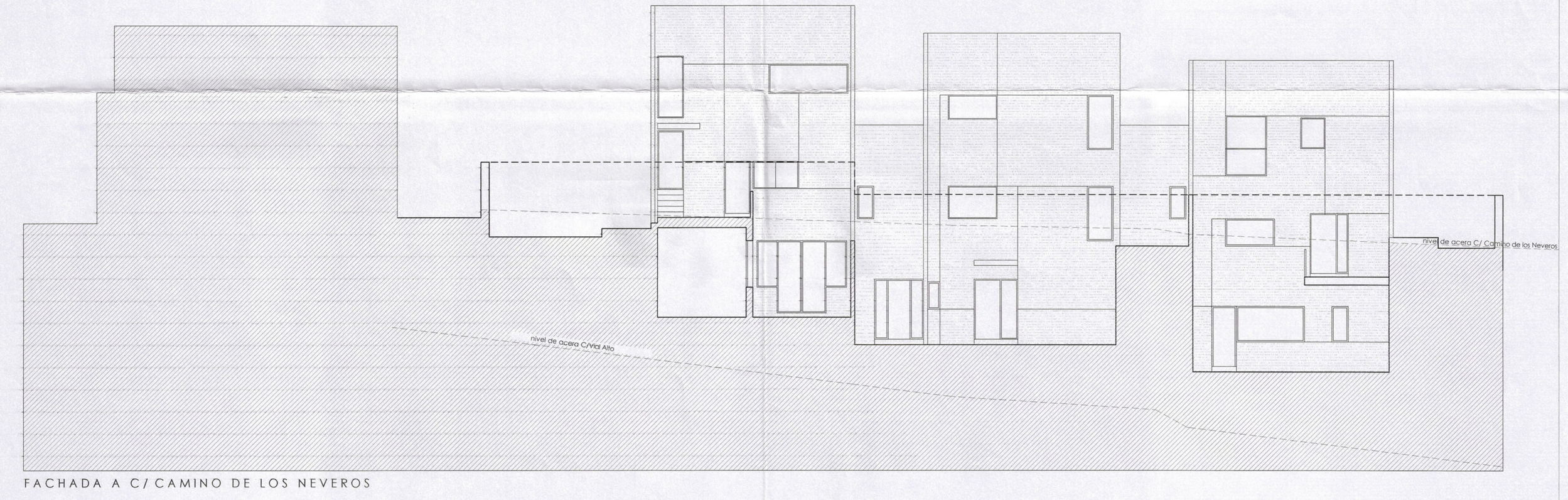
AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL JUNTA GOBIERNO LOCAL

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

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
22 JUN. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adjunto al dorso de la última página de la memoria.

| | | | |
|---|---|---|---|
| ESTUDIO DE DETALLE | 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES | | GR.20 01/01 |
| | PROPIETARIO/S. | INMOVILMO S.L. | |
| | EMPLAZAMIENTO | CNO DE LOS NEVEROS | |
| | PLANTA NIVEL CUBIERTAS | | 03 |
| | ESCALA/S. 1/100 | FECHA. MAYO 2005 | |
| LA PROPIEDAD | | RENATO RAMÍREZ NOGUEIRA | ARQUITECTO |
| | | Paseo de los Basilios nº12. 18008 Granada. | Telf. 958 811 811 |




FACHADA A C/ CAMINO DE LOS NEVEROS

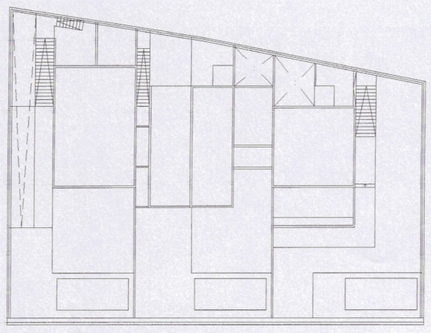
FACHADA A C/VIAL ALTO (SECCIÓN POR TERRAZAS)

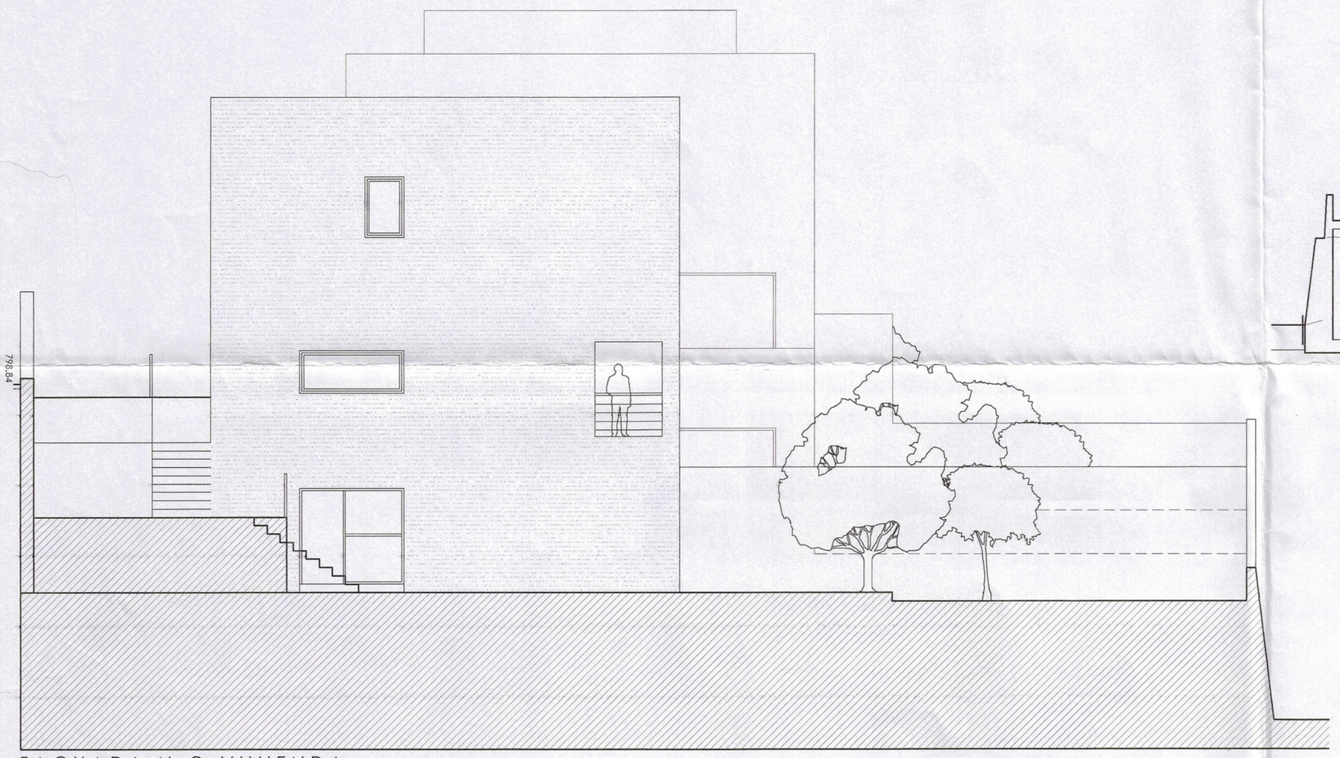
Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 11 NOV. 2005
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL
Granada

Aprobado por Decreto Alcaldía
Plano nº
28 AGO. 2006
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

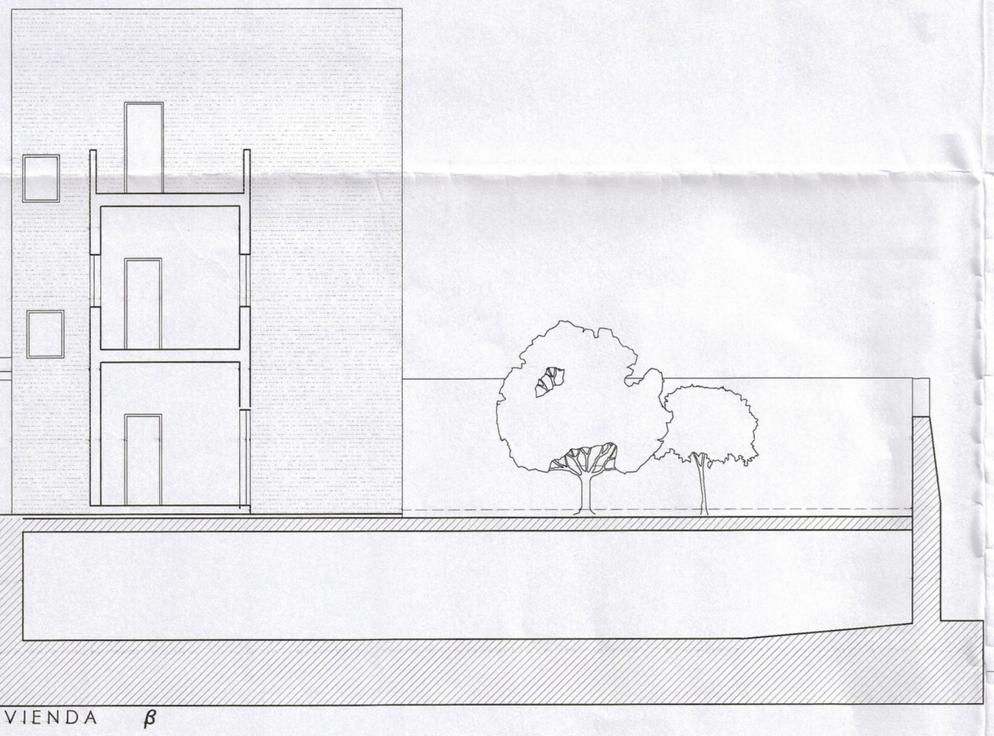
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
22 JUN. 2005
VISADO
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria.

| | | | |
|---|---|---|---|
| ESTUDIO DE DETALLE | 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES | | GR.20 01/01 |
| | PROPIETARIO/S. | INMOVILMO S.L. | |
| | EMPLAZAMIENTO | CNO DE LOS NEVEROS | |
| | ALZADOS | | 04 |
| | ESCALA/S. 1/100 | FECHA. MAYO 2005 | |
| LA PROPIEDAD | RENATO RAMIREZ NOGUEIRA<br>Paseo de los Basilios nº12 18008 Granada. | | ARQUITECTO<br>Telf. 958 811 811 |





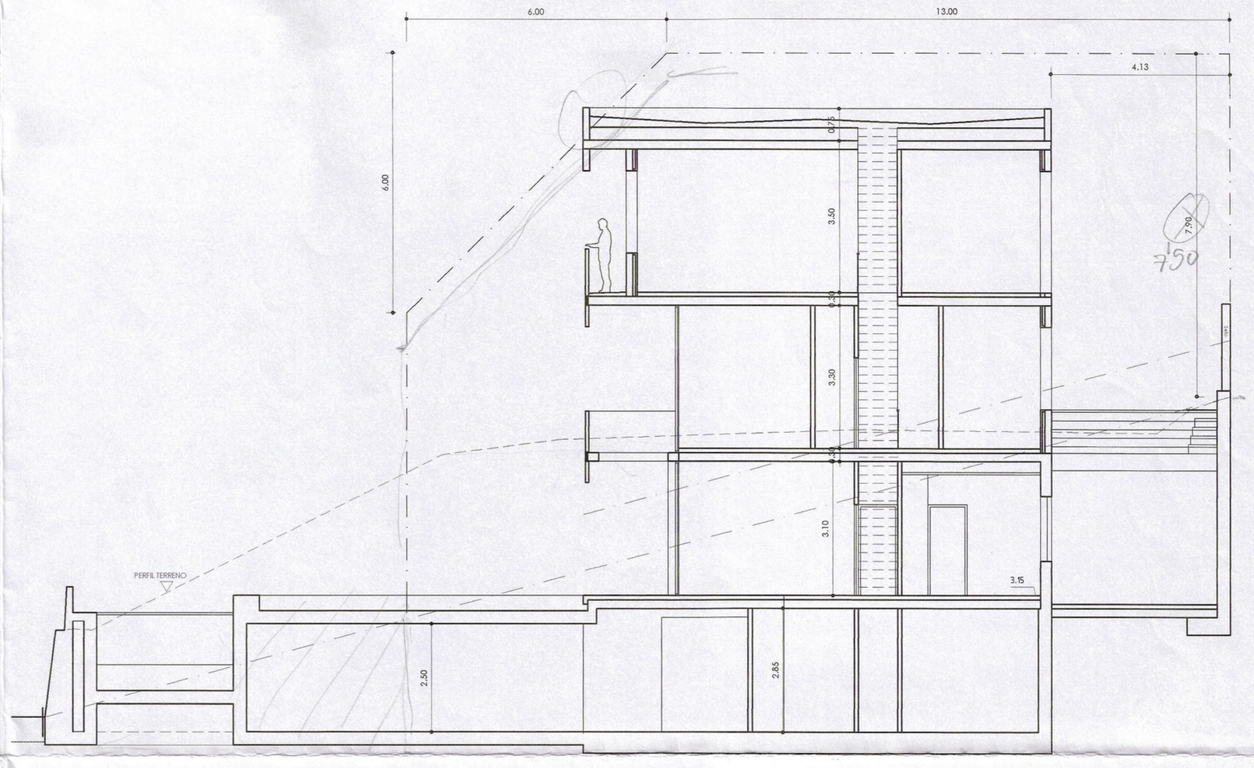

FACHADA N-O VIVIENDA α



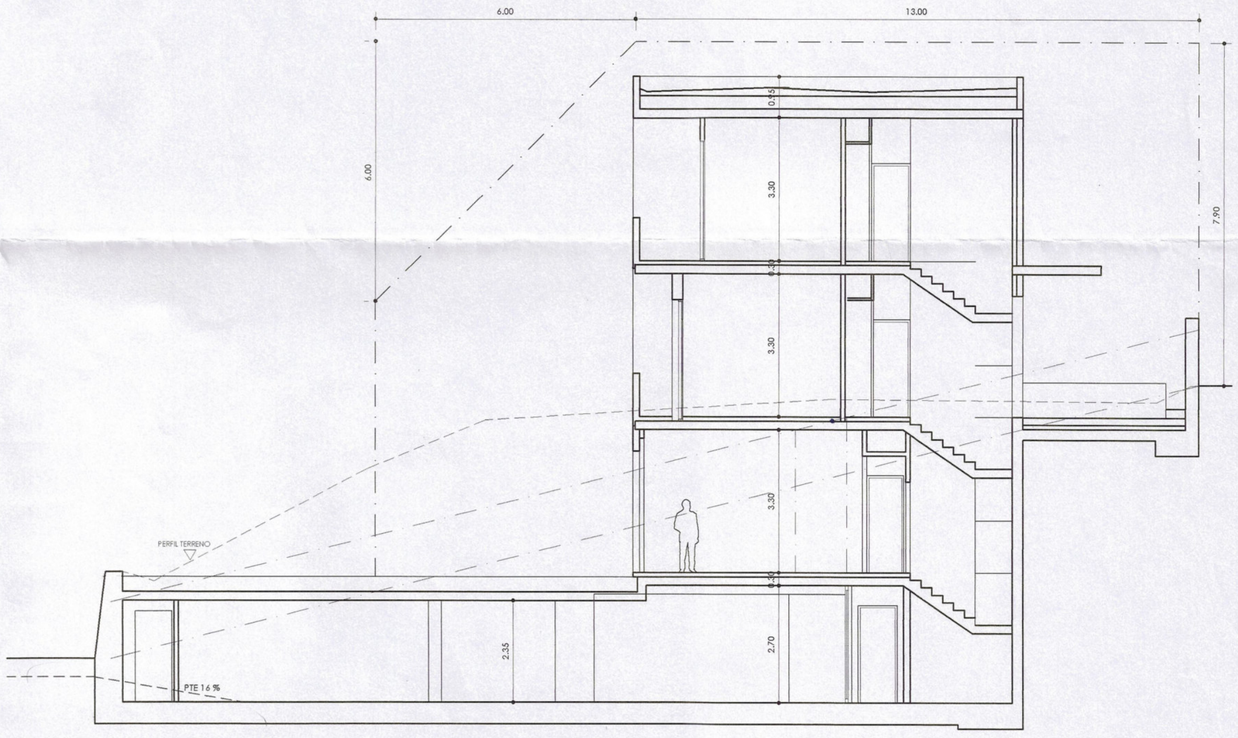

FACHADA N-O VIVIENDA β



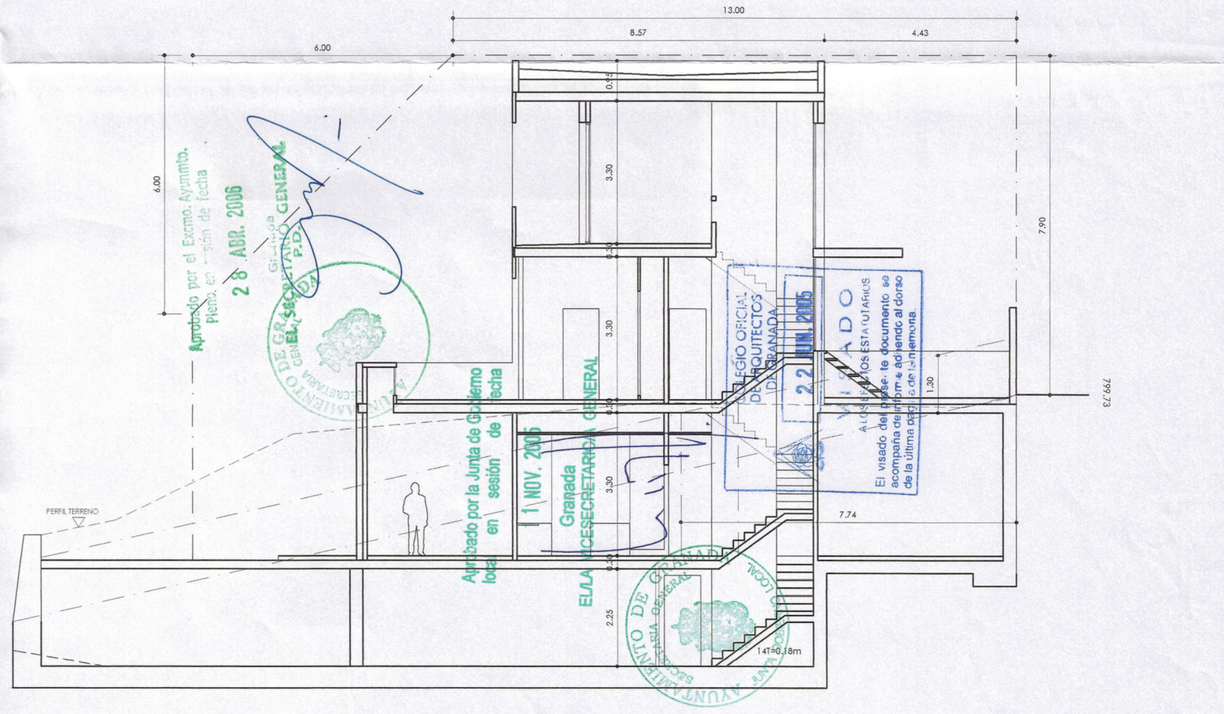
FACHADA S-E VIVIENDA γ




SECCION 1

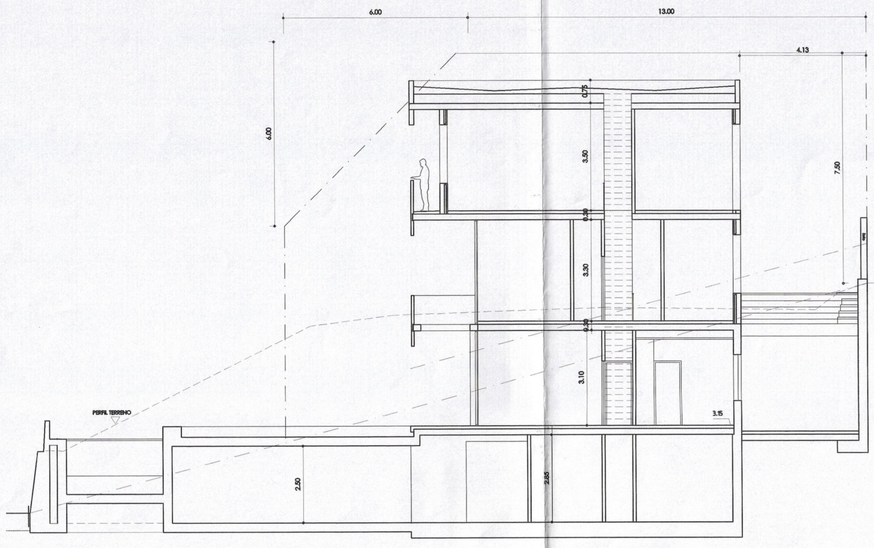



SECCION VIVIENDA 2

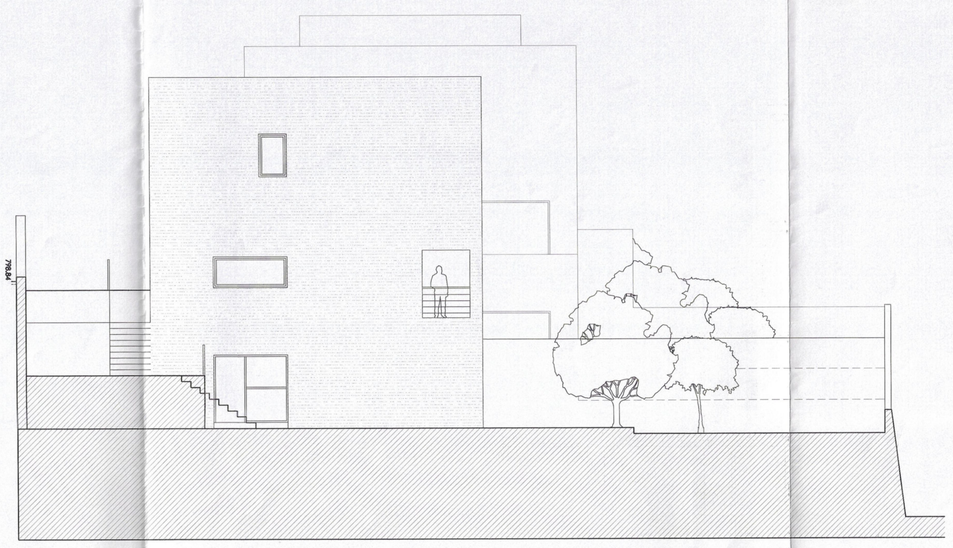



SECCION 3

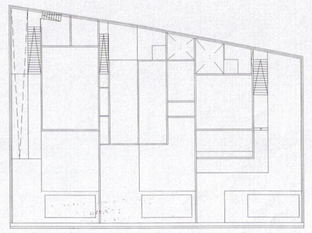
| | | | |
|---|---|---|---|
| ESTUDIO DE DETALLE | 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES | | GR.20 01/01 |
| | PROPIETARIO/S. | INMOVILMO S.L. | |
| | EMPLAZAMIENTO | CNO DE LOS NEVEROS | |
| | ALZADOS | | 05 |
| | ESCALA/S. 1/100 | FECHA. MAYO 2005 | |
| LA PROPIEDAD | RENATO RAMIREZ NOGUEIRA | | ARQUITECTO |
| | Paseo de los Basilios nº12 18008 Granada. | | Telf. 958 811 811 |

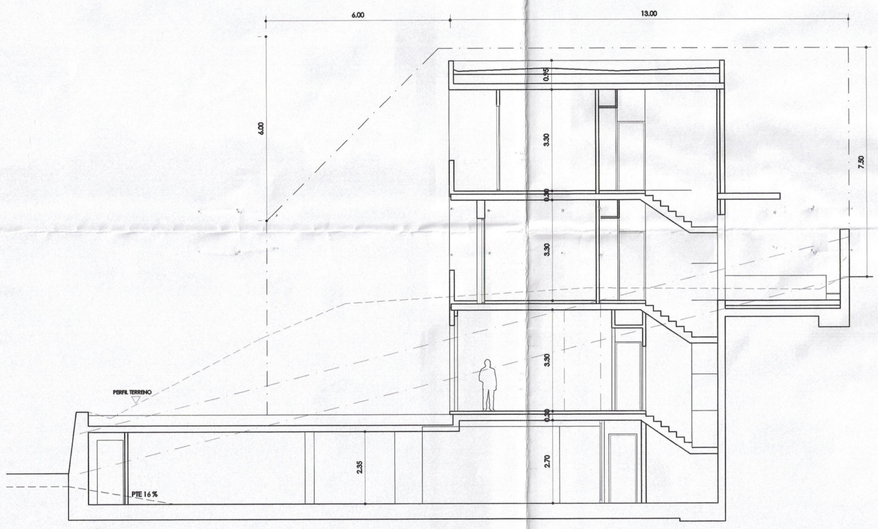



SECCIÓN ·1

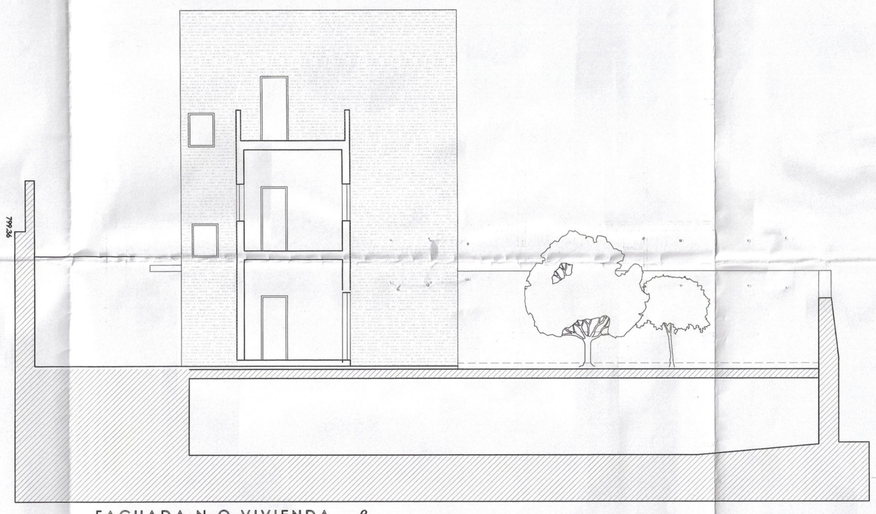


FACHADA N-O VIVIENDA α

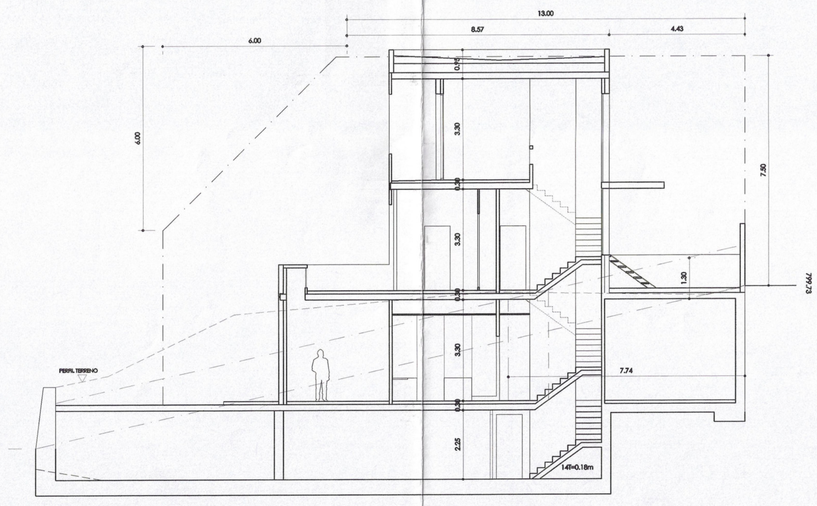




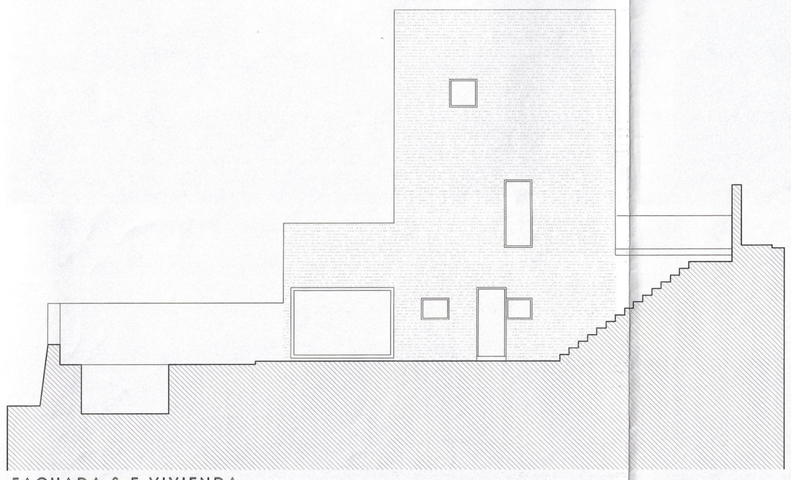

SECCIÓN ·2



FACHADA N-O VIVIENDA β




SECCIÓN ·3



FACHADA S-E VIVIENDA γ

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno e... a
28 ABR. 2006
AYUNTAMIENTO GRANADA
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
- 9 NOV. 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria.

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROYECTO BASICO | 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES | | GR.20 01/01 |
| | PROPIETARIO/S. | INMOVILMO S.L. | |
| | EMPLAZAMIENTO | CNO DE LOS NEVEROS | |
| | SECCIONES Y ALZADOS MODIFICADO | | 08 |
| | ESCALA/S. 1/100 | FECHA. OCTUBRE 2005 | |
| LA PROPIEDAD | | RENATO RAMIREZ NOGUEIRA<br>Paseo de los Basilios nº12. 18008 Granada. | ARQUITECTO<br>Telf. 958 811 811 |