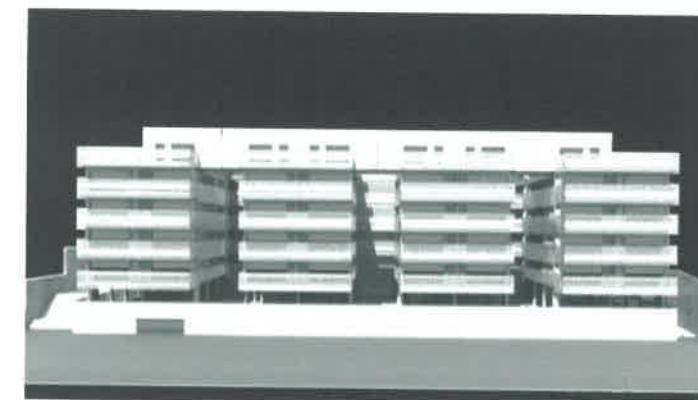


VALIDO APROBACION DEFINITIVA

REG.MPAL.Nº	10
REG.AUT.Nº	

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

26 NOV. 2004



### 38 V.P.O GARAJES Y TRASTEROS

Parcela N° 20-A RP3 del Plan Parcial P-42 DE GRANADA

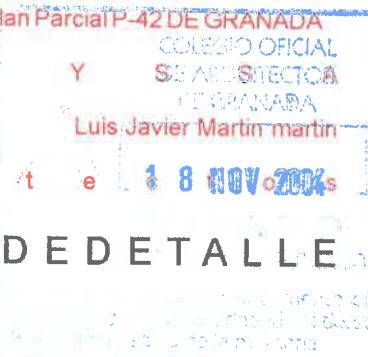
E M U V Y SE ALGOSPECTOR  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

Eduardo martin martin

Luis Javier Martin martin

arquitecto 18 NOV 2004

ESTUDIO DE DETALLE



## ESTUDIO DE DETALLE

parcela 20 PLAN PARCIAL P-42 . GRANADA

### 1. ANTECEDENTES.

El presente Estudio de detalle se redacta por encargo de EMUVYSSA, como propietario de la parcela 20 del Plan Parcial P-42.

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

26 NOV. 2004

Granada  
SECRETARIO GENERAL  
P.D.

### 2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del Estudio de Detalle tiene dos finalidades, a saber:

- La creación de una calle peatonal, que recoja la evacuación de las aguas de las parcelas 16 y 17 colindantes en su nivel superior, manteniendo después de la segregación todos los parámetros urbanísticos de la parcela completa.
- la ordenación de los volúmenes edificatorios materializables en la parcela nº 20, y con ordenanza de *Agrupación de Bloques Abiertos*, del proyecto de Reparcelación del Plan Parcial P-42 del P.G.O.U. de Granada de 1.985.

Debido a la parcelación y orografía del terreno resulta imposible la materialización práctica de la edificabilidad asignada por el Plan Parcial P-42 a la parcela que nos ocupa obedeciendo a los rígidos parámetros definidos en la ordenanza de la edificación que le es de aplicación.

Por tales motivos, se redacta el presente documento en el sentido de ajustar determinados parámetros no fundamentales de las ordenanzas de Agrupación de Bloques Abiertos recogidas en el Plan Parcial a los requerimientos de la nueva edificación que se proyecta, y que se encuentran dentro de la ordenanza específica en el PGOU de 2.000, con objeto de poder materializar la totalidad de la edificabilidad asignada, toda vez que, por las condiciones establecidas en el P.A.U.-4 y el nuevo P.G.O.U. de Granada, esta no es transferible a otros terrenos de la ciudad.

### 3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle es la parcela denominada con el número 20 del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial P-42.

Adjudicataria:

Emuvyssa, en pleno dominio

Superficie neta edificable:

2.314,72 m<sup>2</sup>

Edificabilidad materializable:

4.593,61 m<sup>2</sup>

Unidades de aprovechamiento materializables

3.445,20 uu.a.

Descripción: parcela situada en la Unidad Básica RP-4 del Plan Parcial P-42, en el término municipal de Granada, que linda: Norte, parcela 19 que se adjudica al Ayuntamiento de Granada; Sur, parcela 21 que se adjudica al Ayuntamiento de Granada; Este, calle A; y Oeste, parcela 16 que se adjudica a Aprocon S.A. y parcela 17 que se adjudica a Ingran, S.A.

## ESTUDIO DE DETALLE

parcela 20 PLAN PARCIAL P-42 . GRANADA

Quedando después de la segregación en

### parcela 20 A .

Adjudicataria:	Emuvyssa, en pleno dominio
Superficie neta edificable:	1.770,72 m <sup>2</sup>
Edificabilidad materializable:	4.593,61 m <sup>2</sup>
Unidades de aprovechamiento materializables	3.445,20 uu.a.

Descripción: parcela situada en la Unidad Básica RP-4 del Plan Parcial P-42, en el término municipal de Granada, que linda: Norte, calle peatonal 20B; Sur, parcela 21 que se adjudica al Ayuntamiento de Granada; Este, calle A; y Oeste, parcela 16 que se adjudica a Aprocon S.A. y parcela 17 que se adjudica a Ingran, S.A.

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



### parcela 20 B . calle peatonal

Adjudicataria:	cesión al Ayuntamiento Granada
Superficie neta	544,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad materializable:	0,00 m <sup>2</sup>
Unidades de aprovechamiento materializables	0,00 uu.a.

Descripción: calle peatonal de nueva apertura situada en la Unidad Básica RP-4 del Plan Parcial P-42, parcela nº 20, en el término municipal de Granada, que linda: Norte, parcela 19 que se adjudica al Ayuntamiento de Granada; Sur, parcela 20A que se adjudica a Emuvyssa; Este, calle A; y Oeste, parcela 16 que se adjudica a Aprocon S.A. y parcela 17 que se adjudica a Ingran, S.A.

## 4. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.

La ordenación de volúmenes propuesta se realizará dentro de las condiciones fundamentales de ordenación recogidas en las Ordenanzas del Plan Parcial P-42. Para poder encajar la edificación propuesta y así poder materializar la edificabilidad asignada por el Plan Parcial a la parcela que nos ocupa se ha realizado una serie de pequeñas modificaciones o matizaciones de algunos de los artículos de las citadas Ordenanzas, concretamente en las *Condiciones particulares de Agrupación de Bloques Abiertos*, pero siempre sin afectar a los parámetros fundamentales que regulan el volumen de la edificación.

- • Se define las alineaciones y rasantes expresadas en planos.
- La edificación podrá ocupar una superficie máxima en planta del 50% de la superficie de la parcela total (parcela nº 20). Quedando, por tanto, sobre parcela 20 B, una ocupación máxima del 65% del total de su parcela, y ocupación nula sobre la parcela 20A.
- La dimensión total de la edificación medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 60 metros lineales.

26 NOV. 2004

parcela 20 PLAN PARCIAL P-42 . GRANADA

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

## ESTUDIO DE DETALLE

### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

Se realiza en base a la necesidad que plantea la evacuación de las parcelas 16 y 17, y debido a la considerable pendiente del terreno y a las rígidas condiciones de ordenación de las Ordenanzas de la Edificación del Plan Parcial P-42, resulta imposible materializar la edificabilidad asignada por el Plan Parcial en numerosas parcelas del mismo, entre ellas la que tratamos en este documento.

Con objeto de poder plasmar la totalidad de la edificabilidad y, por tanto, poder hacer efectivos la totalidad de los derechos a la edificación que el Plan Parcial asigna a cada uno de los propietarios del mismo, se propone el presente documento con el objeto de ordenar los volúmenes edificatorios permitidos a través de ligeras interpretaciones o modificaciones en las Ordenanzas del Plan Parcial. Dichas modificaciones en ningún caso alteren las condiciones fundamentales de volumen, como alturas generales, sino que inciden, principalmente en la posición de las edificaciones en la parcela.

Se basa en tres criterios de modificación en la ordenanza particular de las condiciones particulares de bloques abiertos, a saber:

- Se define en planos la rasante modificada dónde se miden las alturas de la edificación resultante.
- Se recogen dos artículos del PGOU 2000:

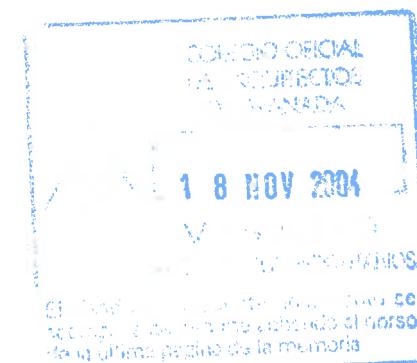
art. 7.13.5 "La Ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento".

art. 7.13.12 "La dimensión total de cualquier fachada de bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (60) m. lineales "

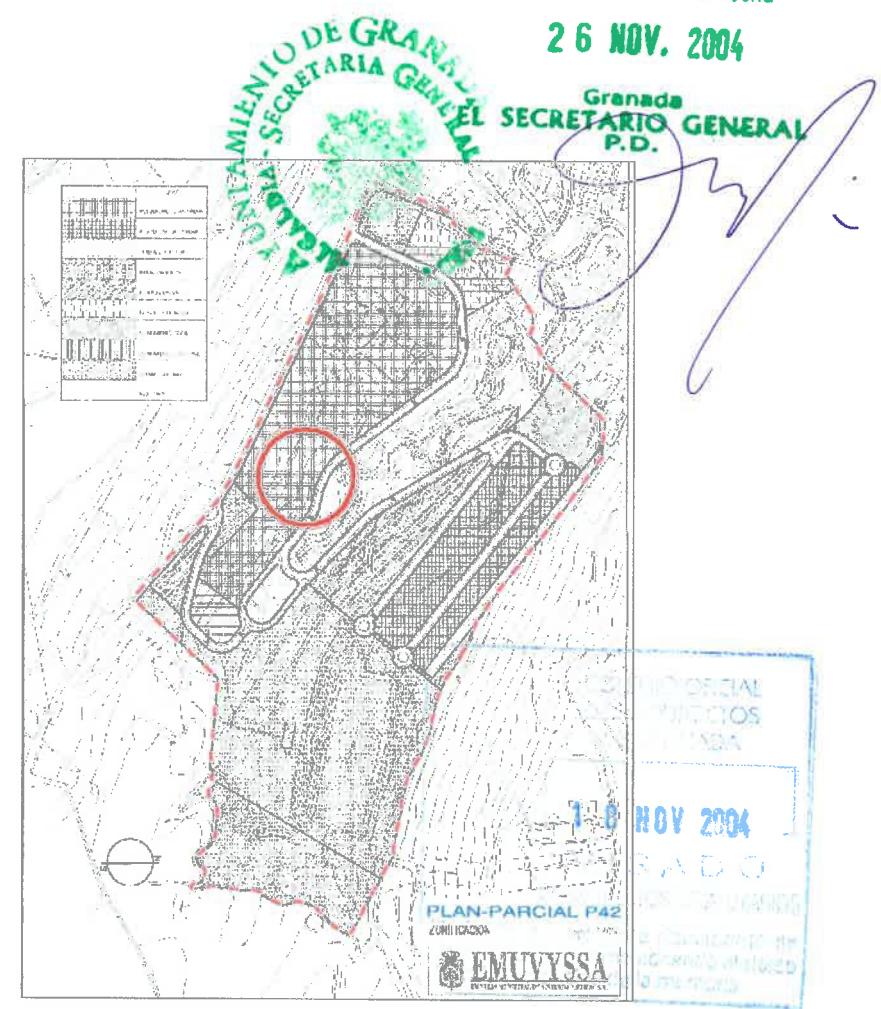
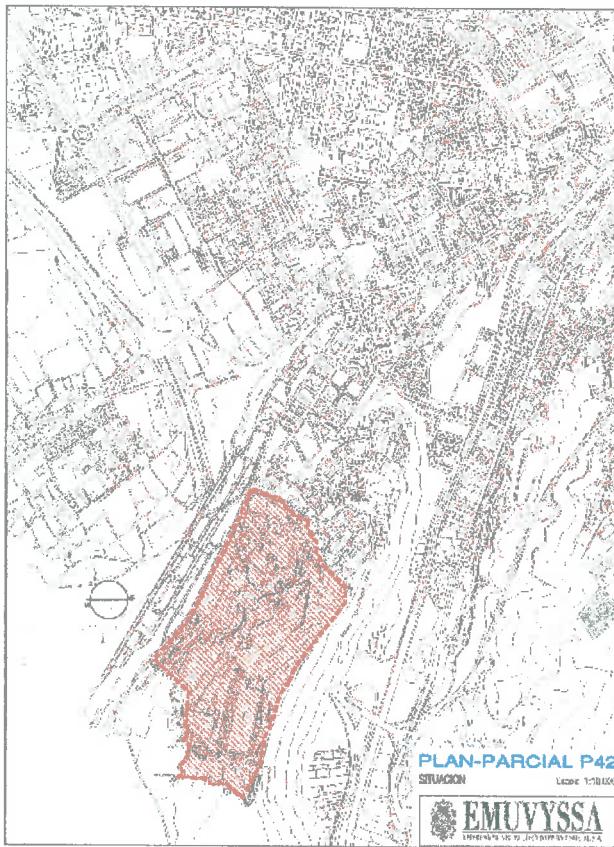
Granada a 15 de julio de 2004

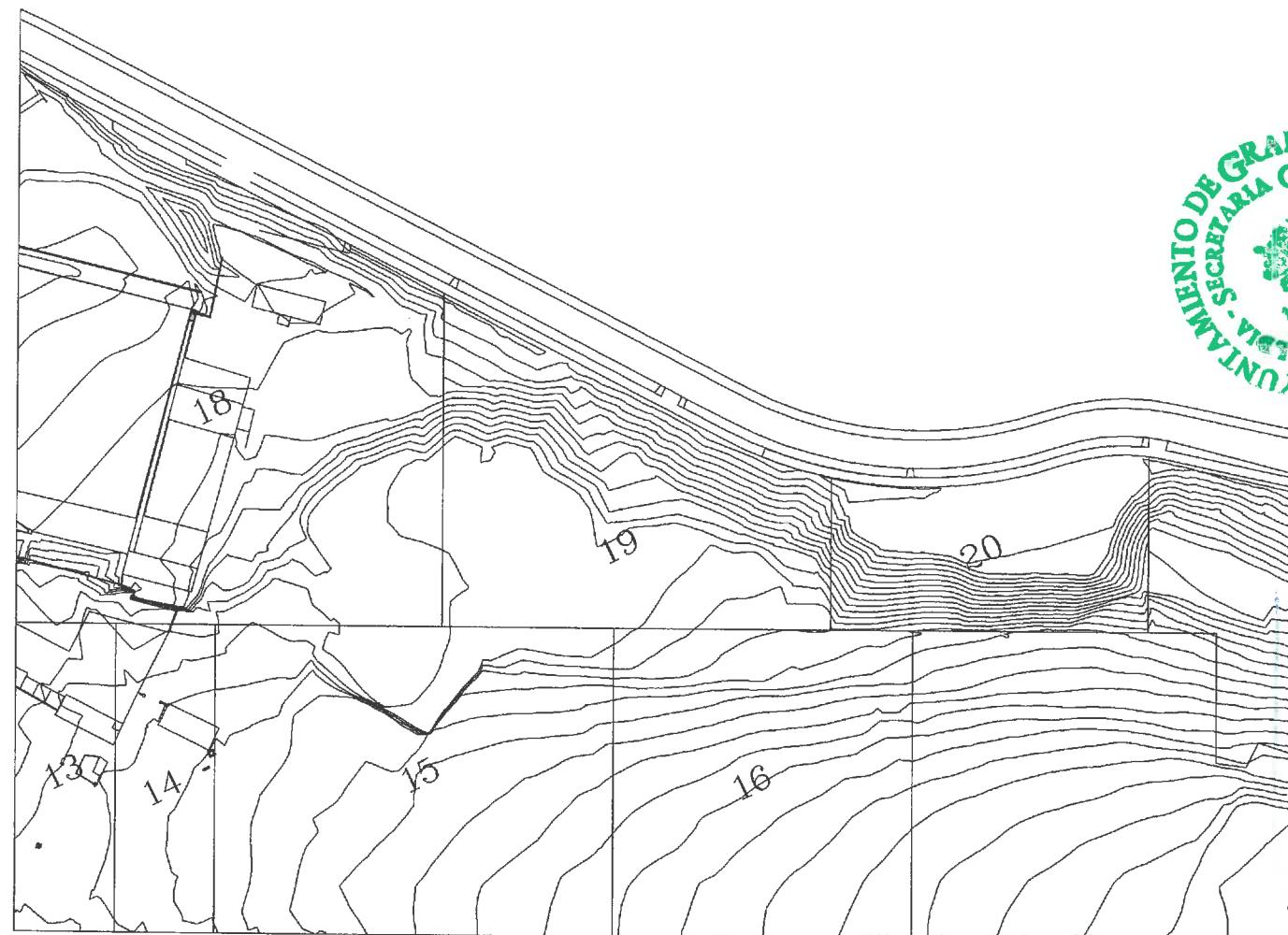
LOS ARQUITECTOS

Martín Luis Jiménez



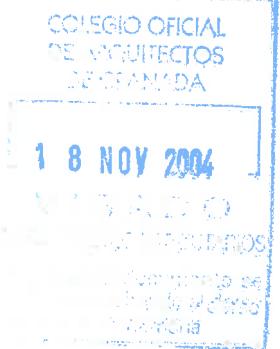
26 NOV. 2004





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

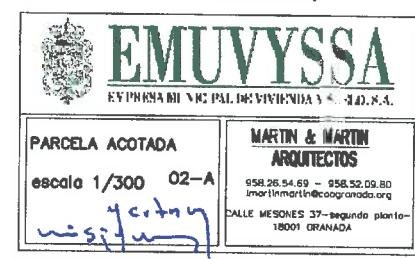
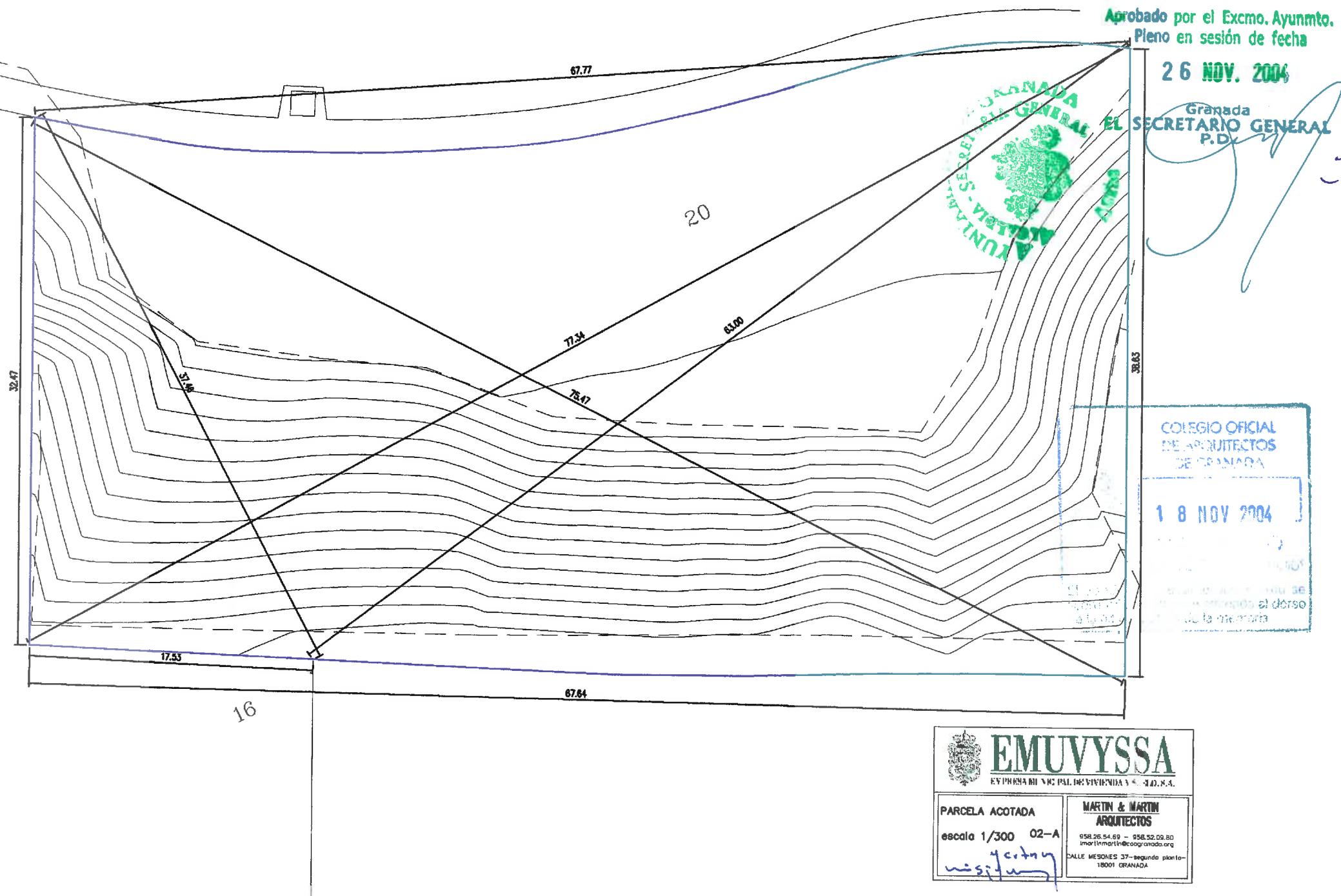
26 NOV. 2004



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

26 NOV. 2004

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

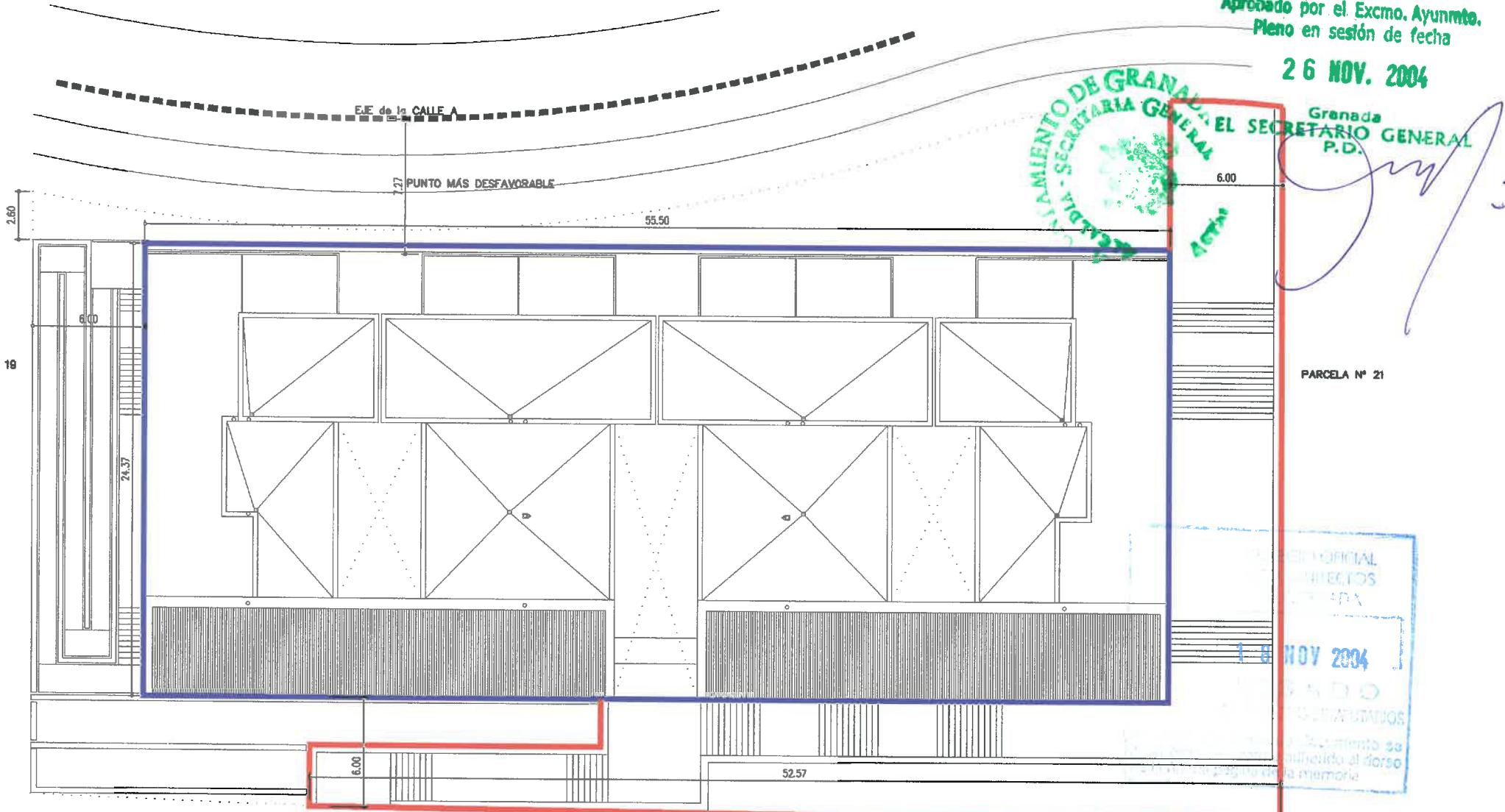




Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha

26 NOV. 2004

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.



PARCELA N° 16

PARCELA 20-A  
SUPERFICIE 1.820,50 M<sup>2</sup>

PARCELA N° 17

PARCELA 20-B - CALLE PEATONAL  
SUPERFICIE 494,22 M<sup>2</sup>

**EMUVYSSA**  
EXPERIA DE VIVIENDA Y C. S.A.

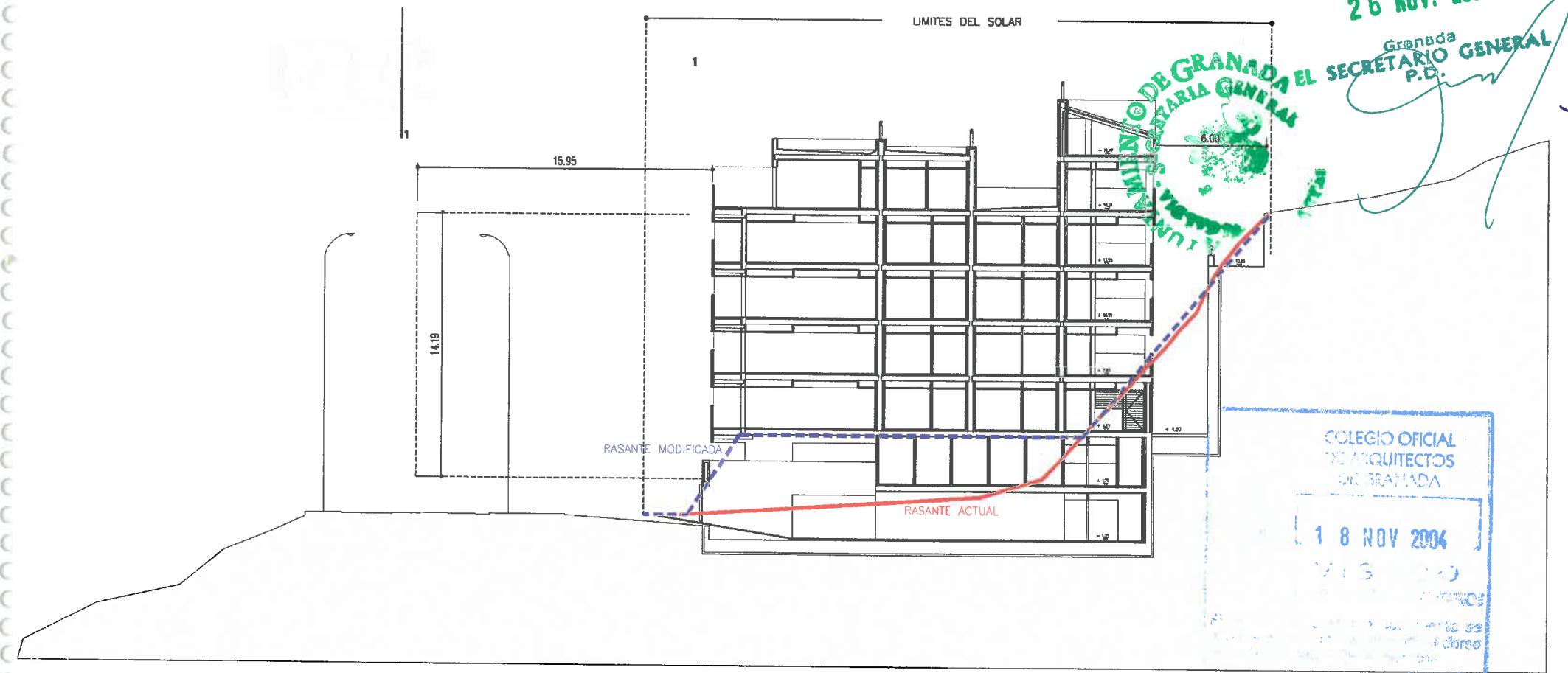
PLANTA NIVEL CUBIERTA  
escala 1/300 03  
*martin & martin*

MARTIN & MARTIN  
ARQUITECTOS  
958.26.54.89 - 958.52.09.80  
mailto:martin@vcogranada.org  
CALLE MESONES 37 -segundo piso-  
18001 GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha  
10 de noviembre de 2001

26 NOV. 2004

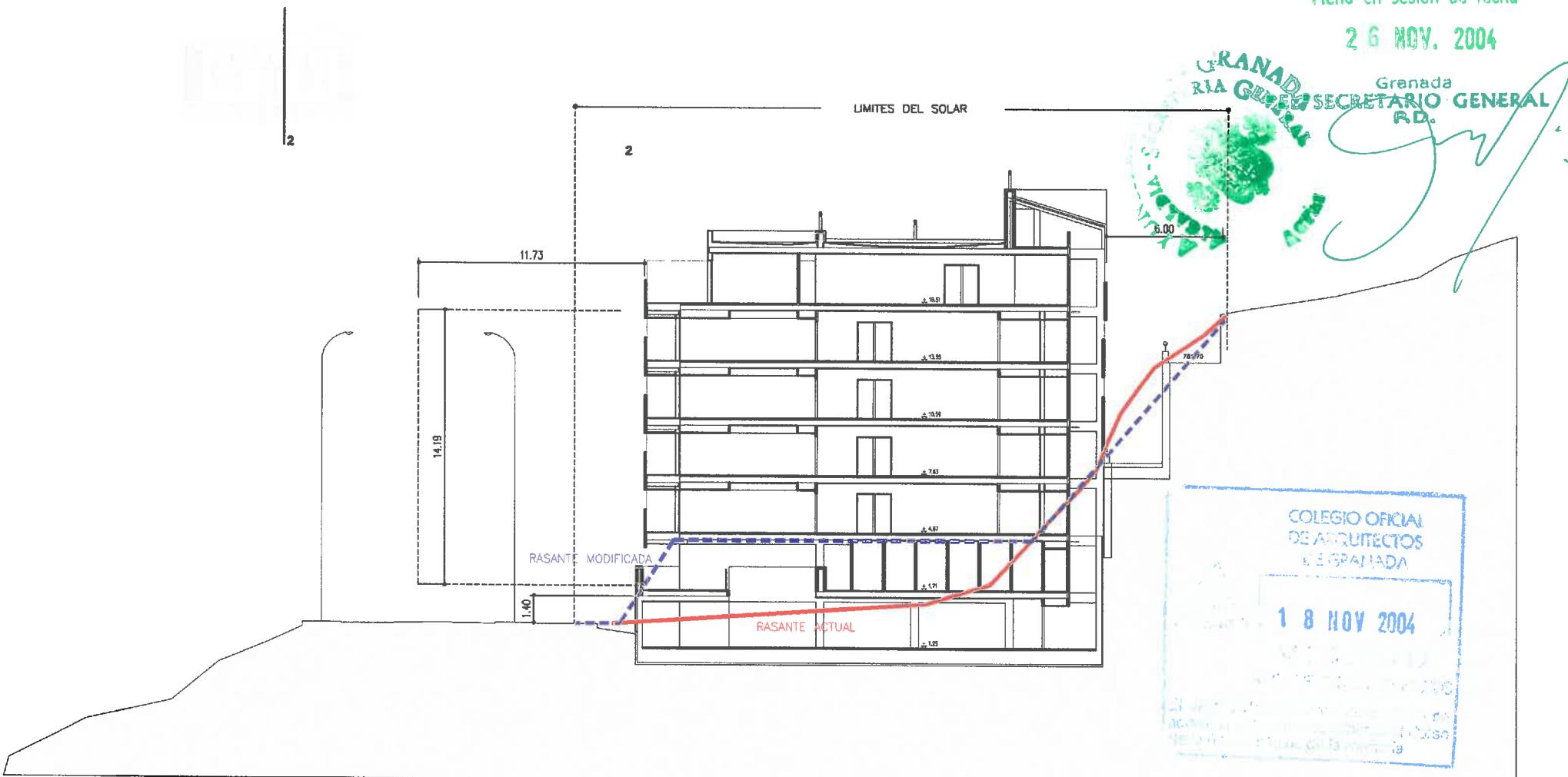
**SECRETARIO GENERAL  
P.D.  
GRANADA**



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

26 NOV. 2004

GRANADA  
R.D. SECRETARIO GENERAL  
Granada

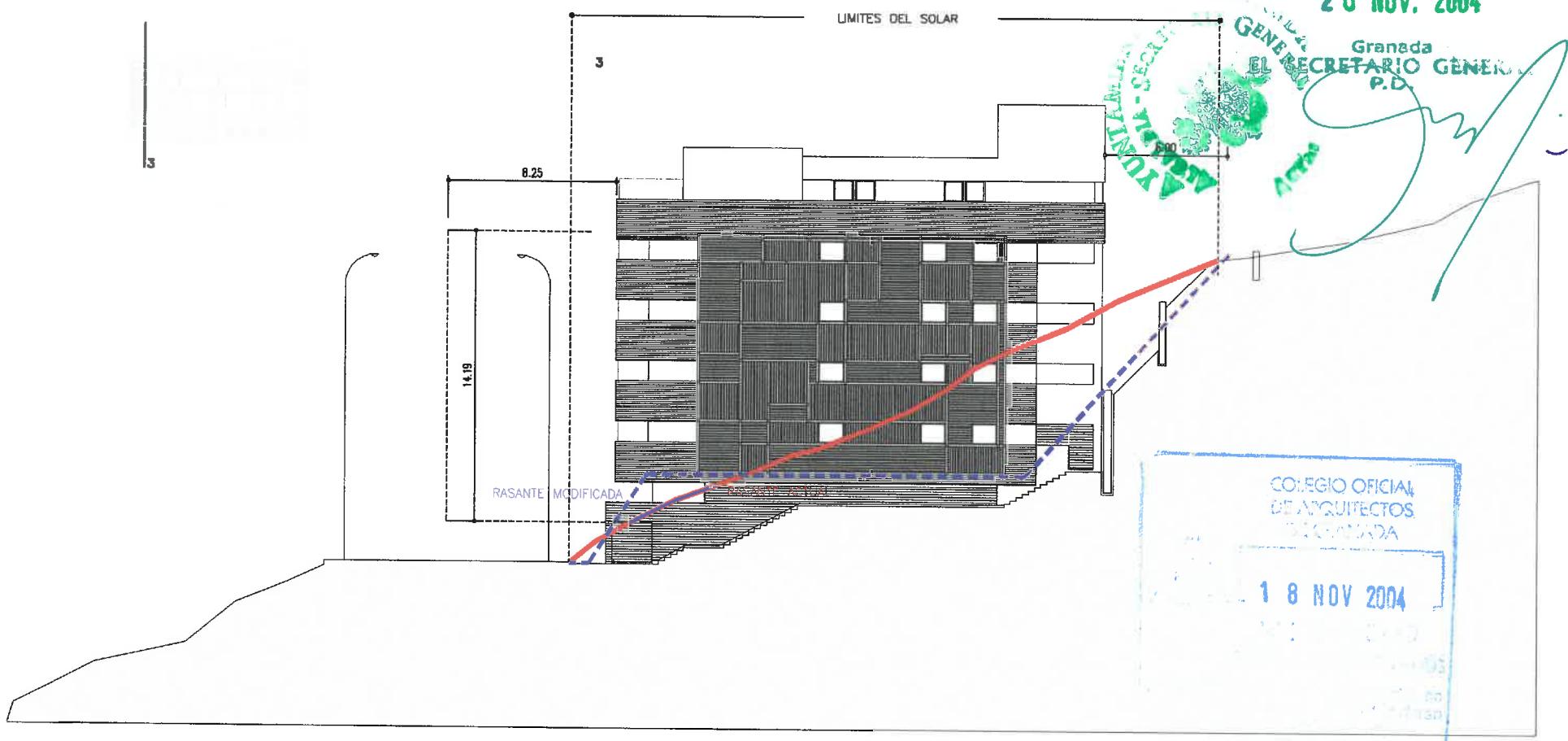


COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA

18 NOV 2004

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

26 NOV. 2004

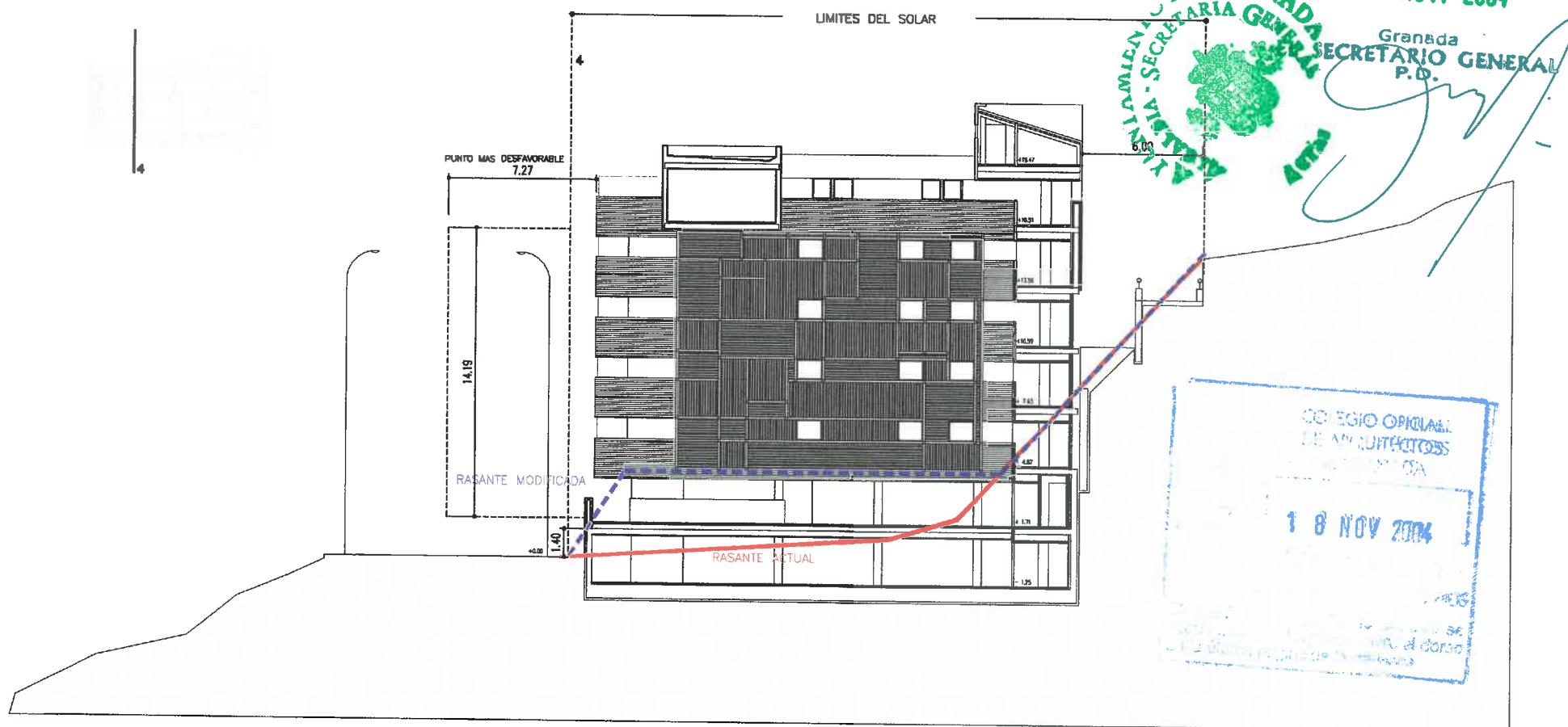


Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha

26 NOV. 2004

Granada  
SECRETARIO GENERAL  
P.D.

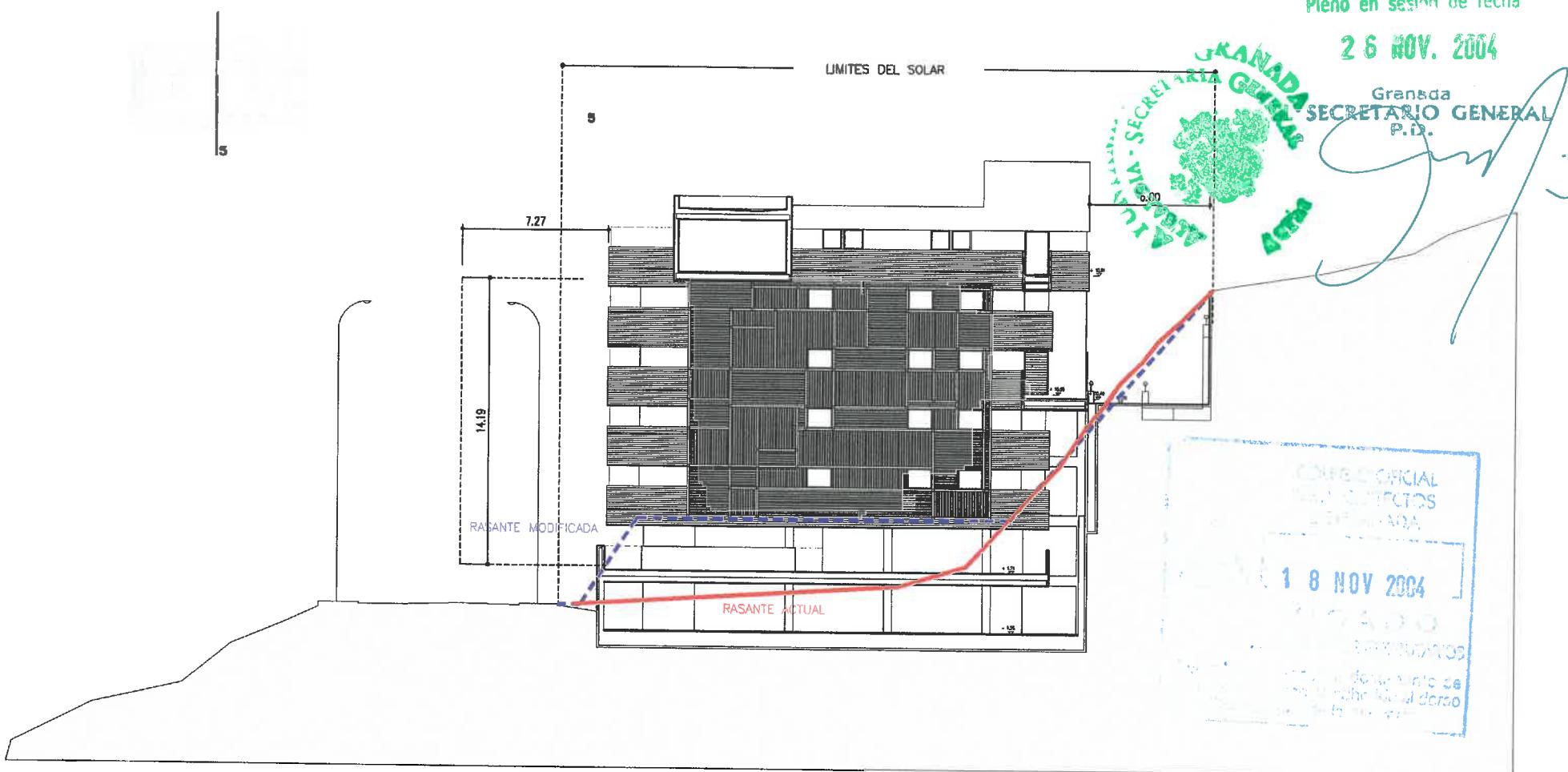
Actas



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

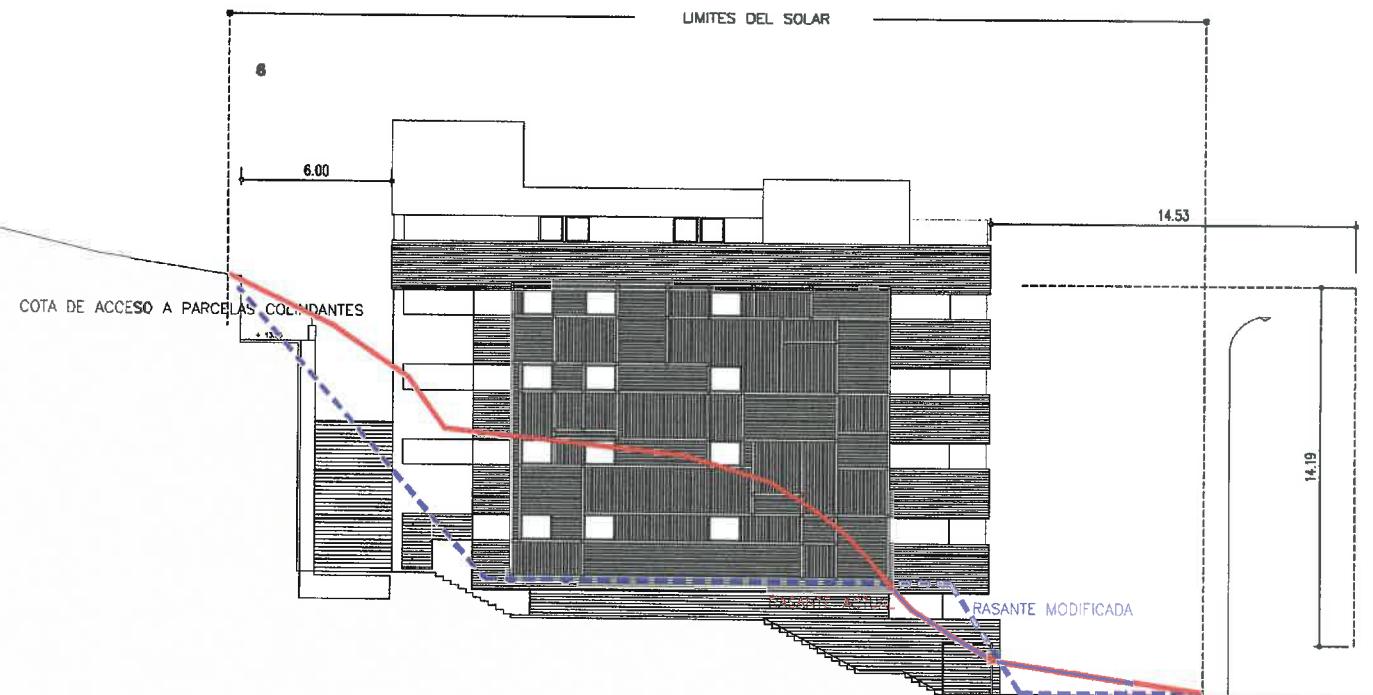
26 NOV. 2004

Granada  
SECRETARIO GENERAL  
P.D.



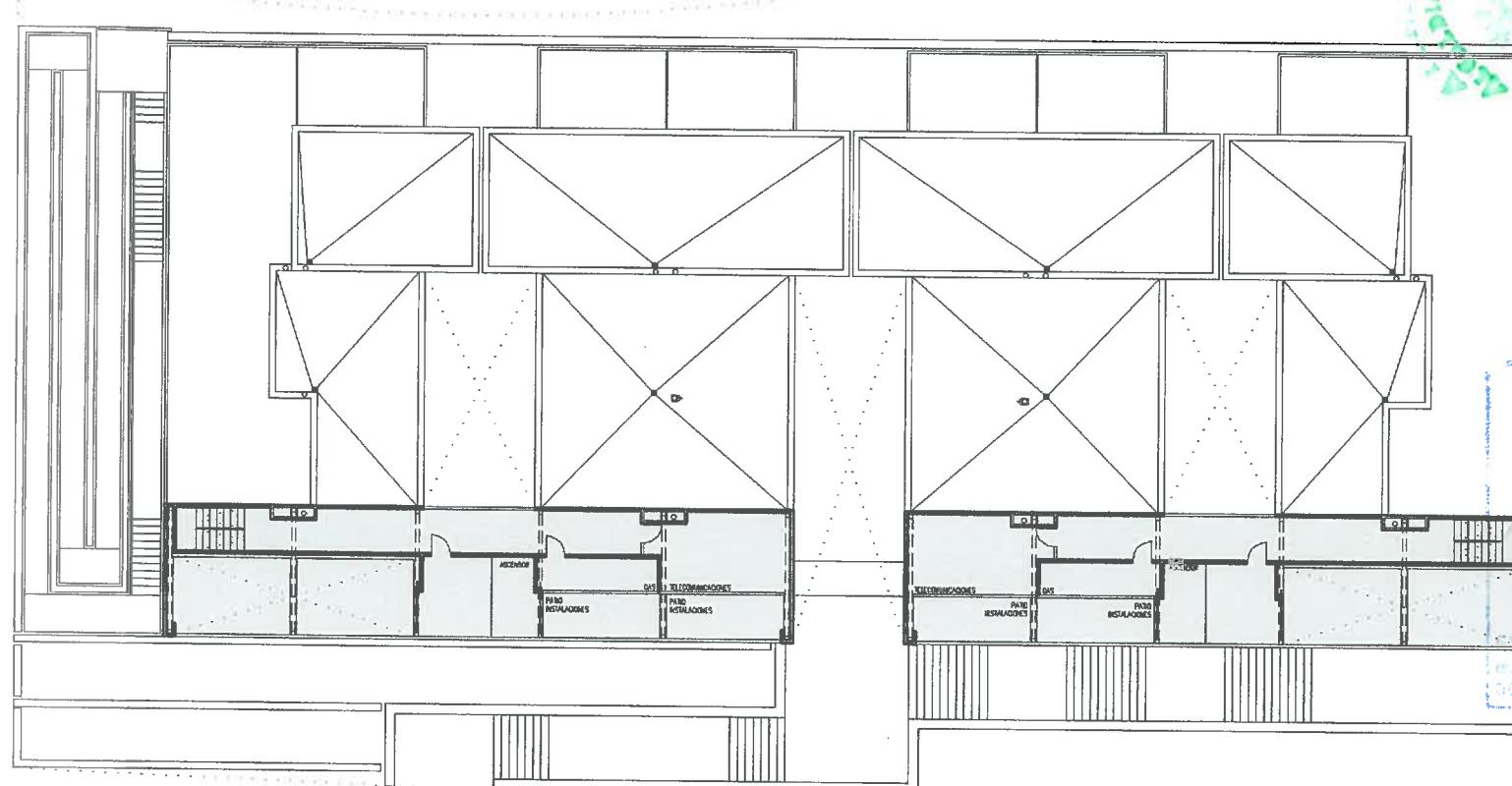
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

26 NOV. 2004



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

26 NOV. 2004



COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA

18 NOV 2004

S A D O  
SOCIEDAD  
de Arquitectos  
de Granada  
que se  
encuentra en la parte de arriba de la sección  
de la página de la memoria

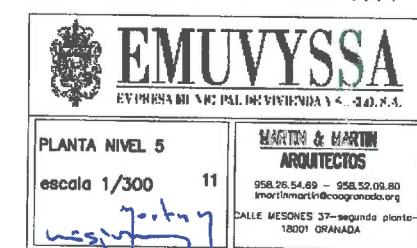
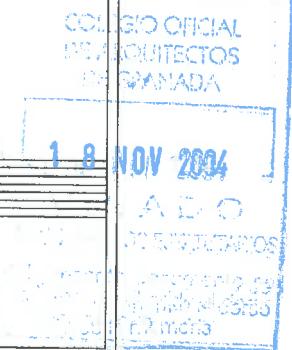
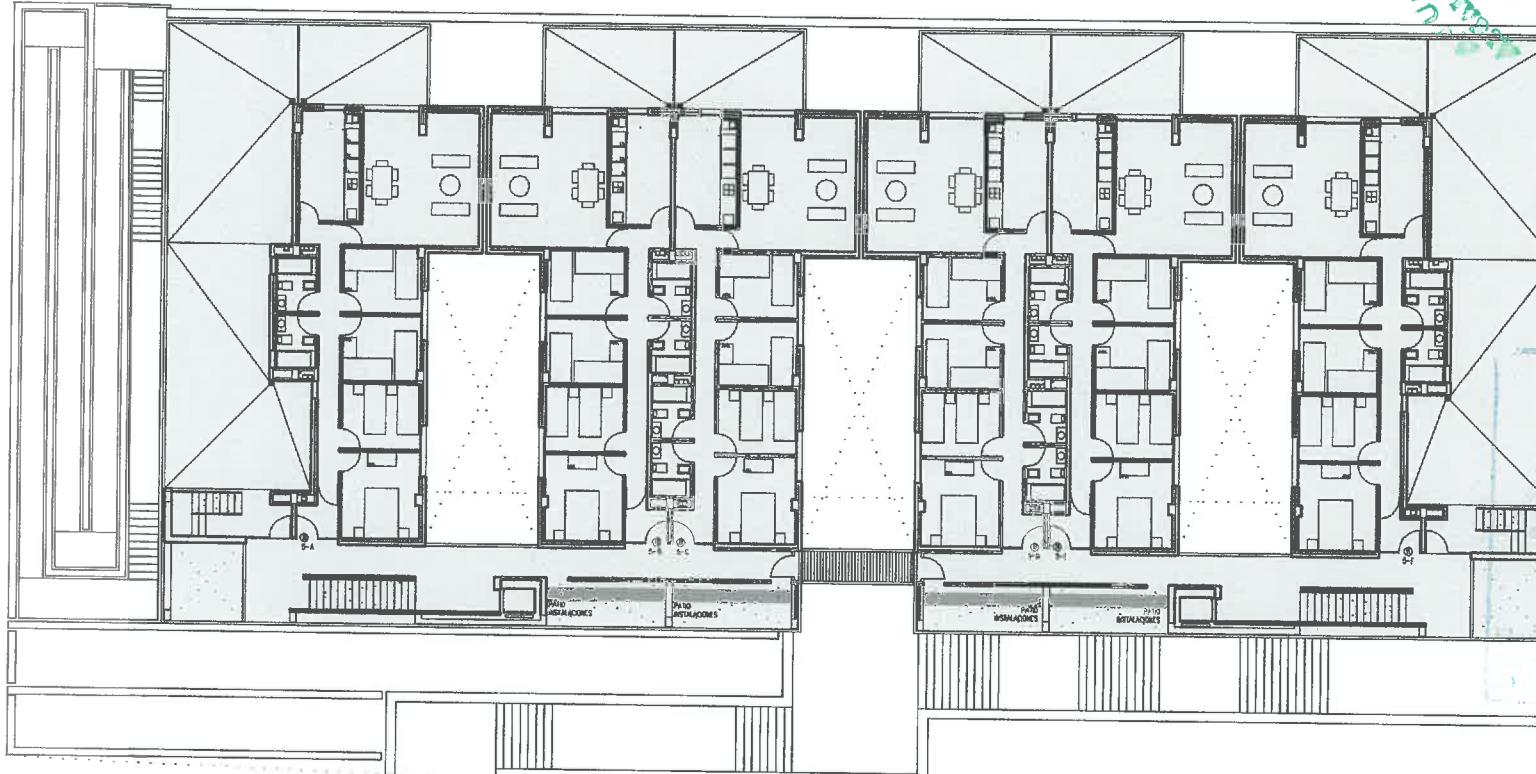
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha

26 NOV. 2004

**Granada  
RETARIO GENERAL  
P.D.**



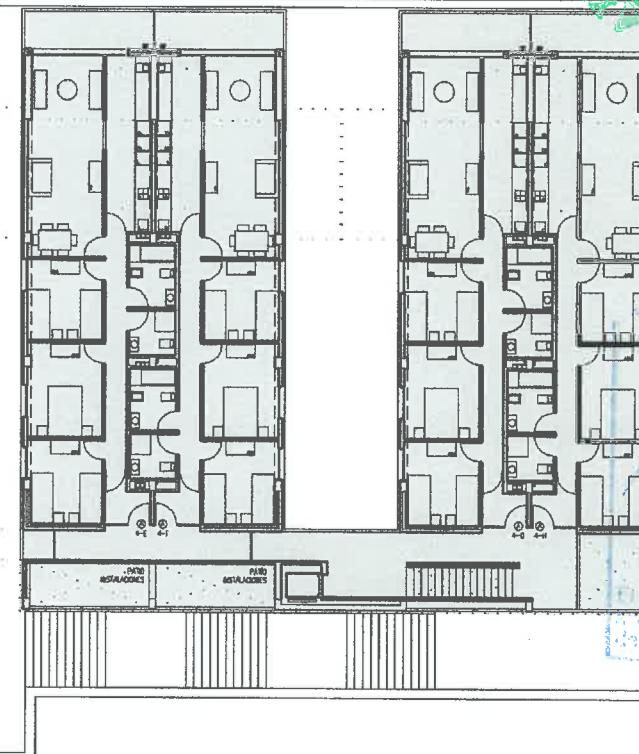
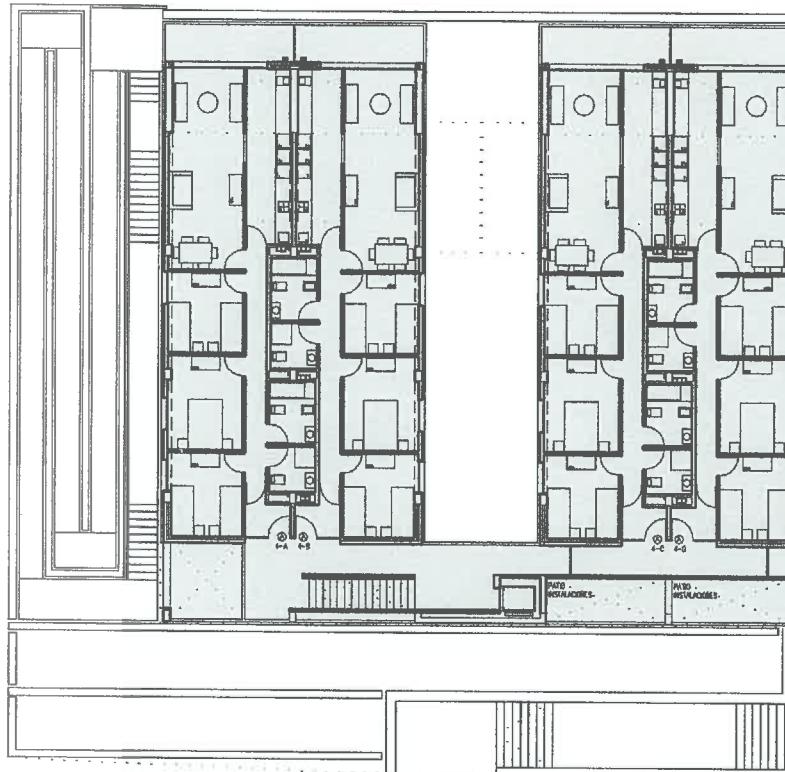
10



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

26 NOV. 2004

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.



COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA

18 NOV 2004

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

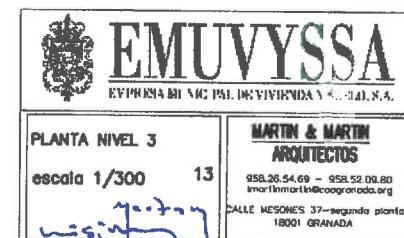
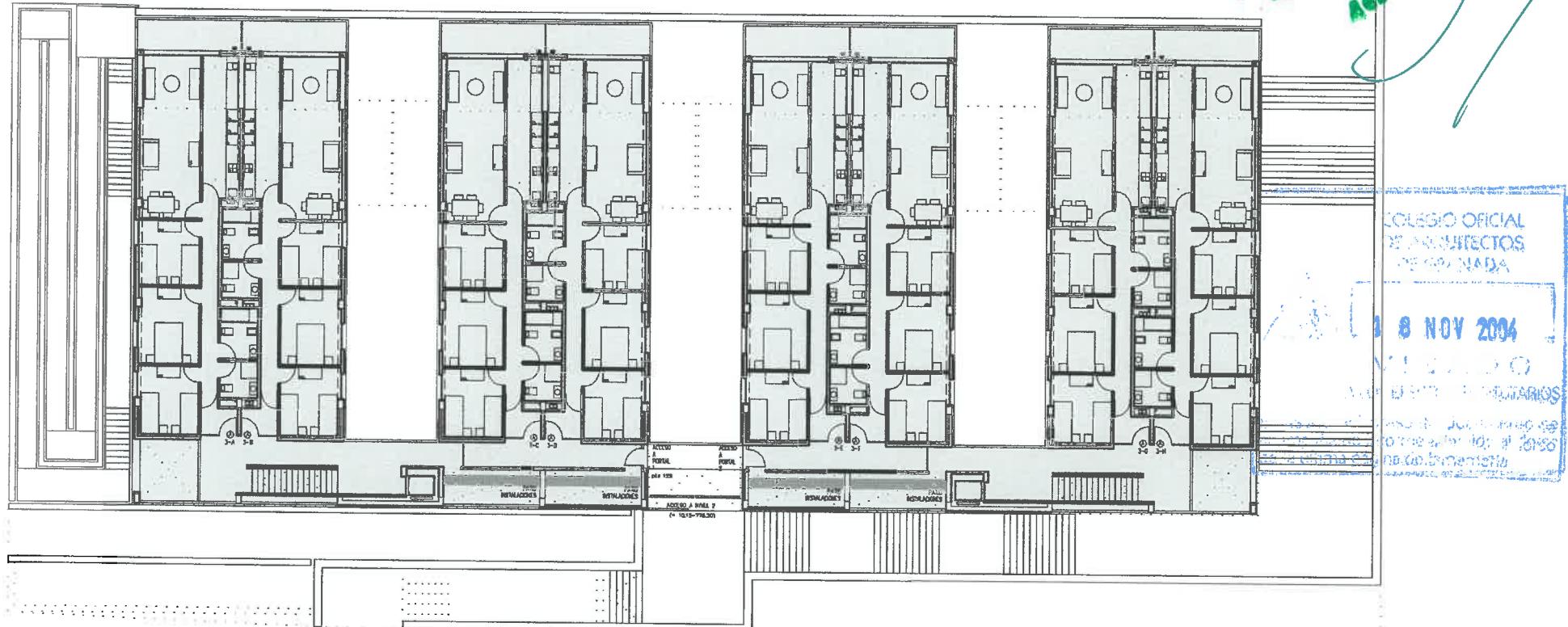


Actas

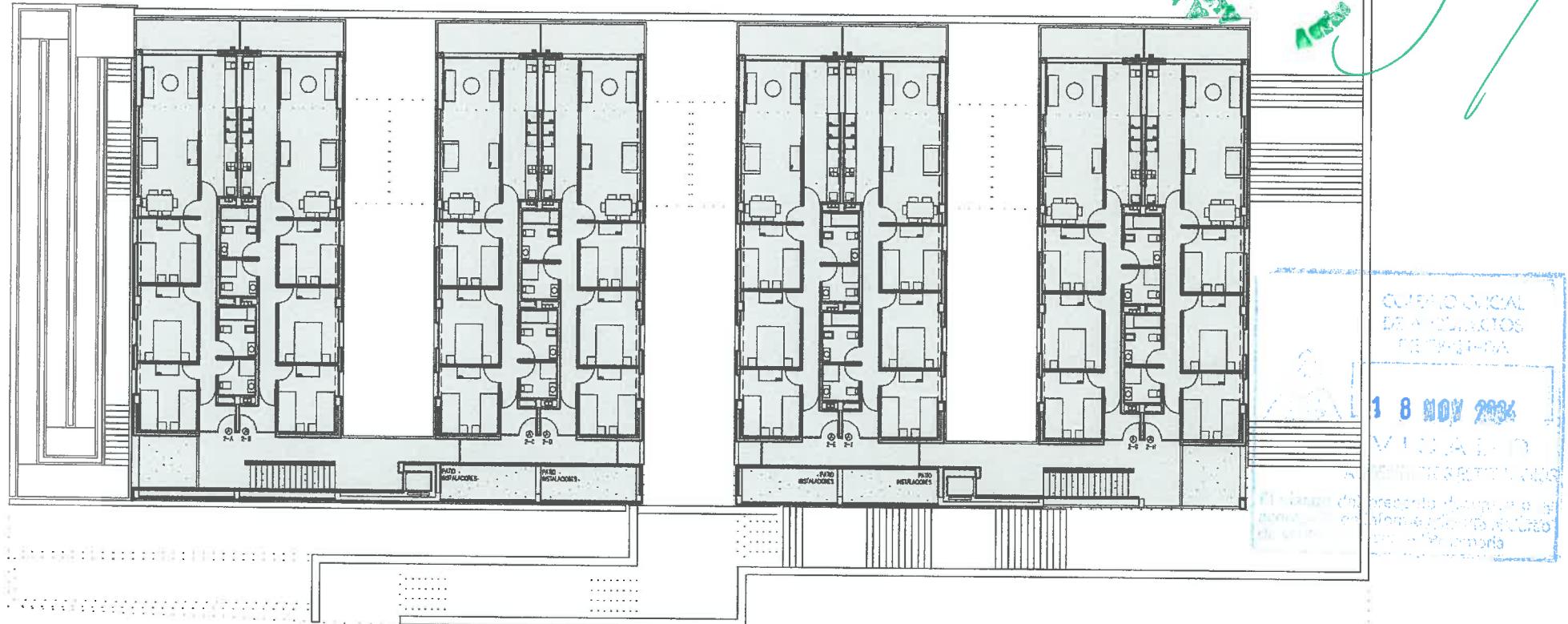
COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA

8 NOV 2004

VIGILADO  
APROBADO MILITARIOS

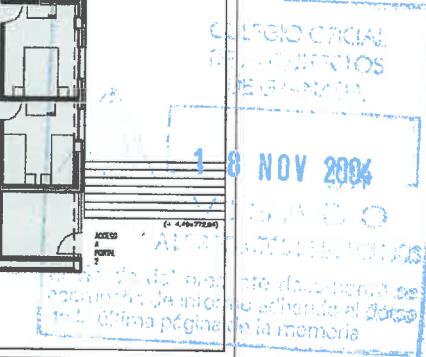
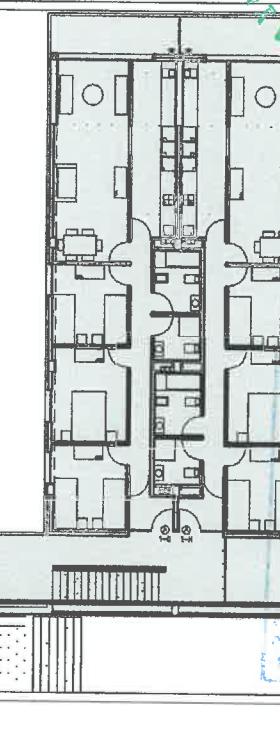
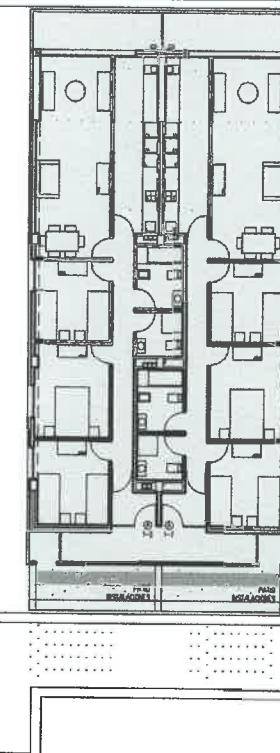
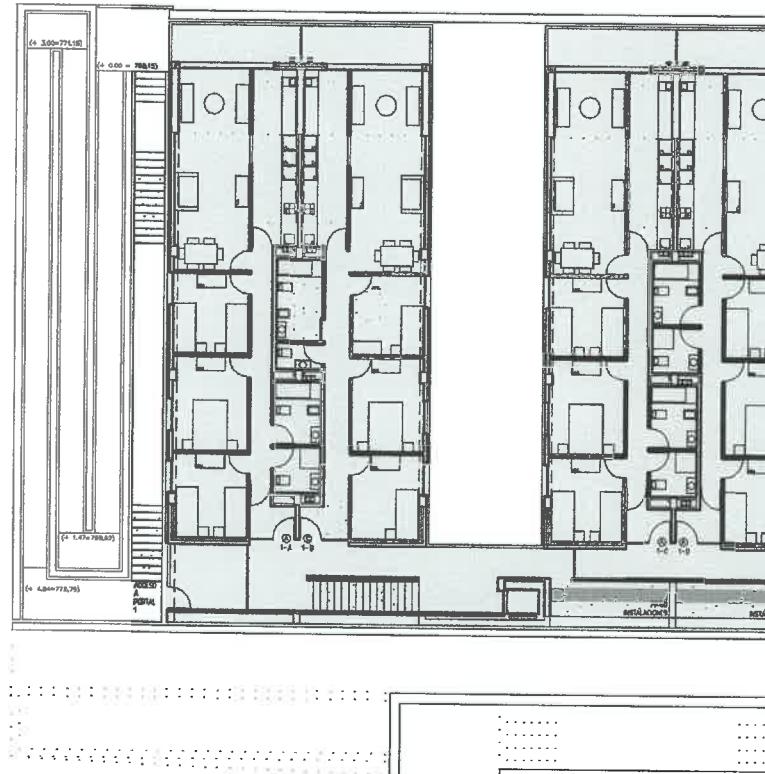
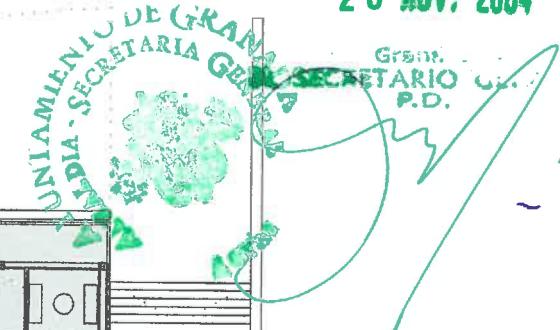


Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha



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

26 NOV. 2004



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

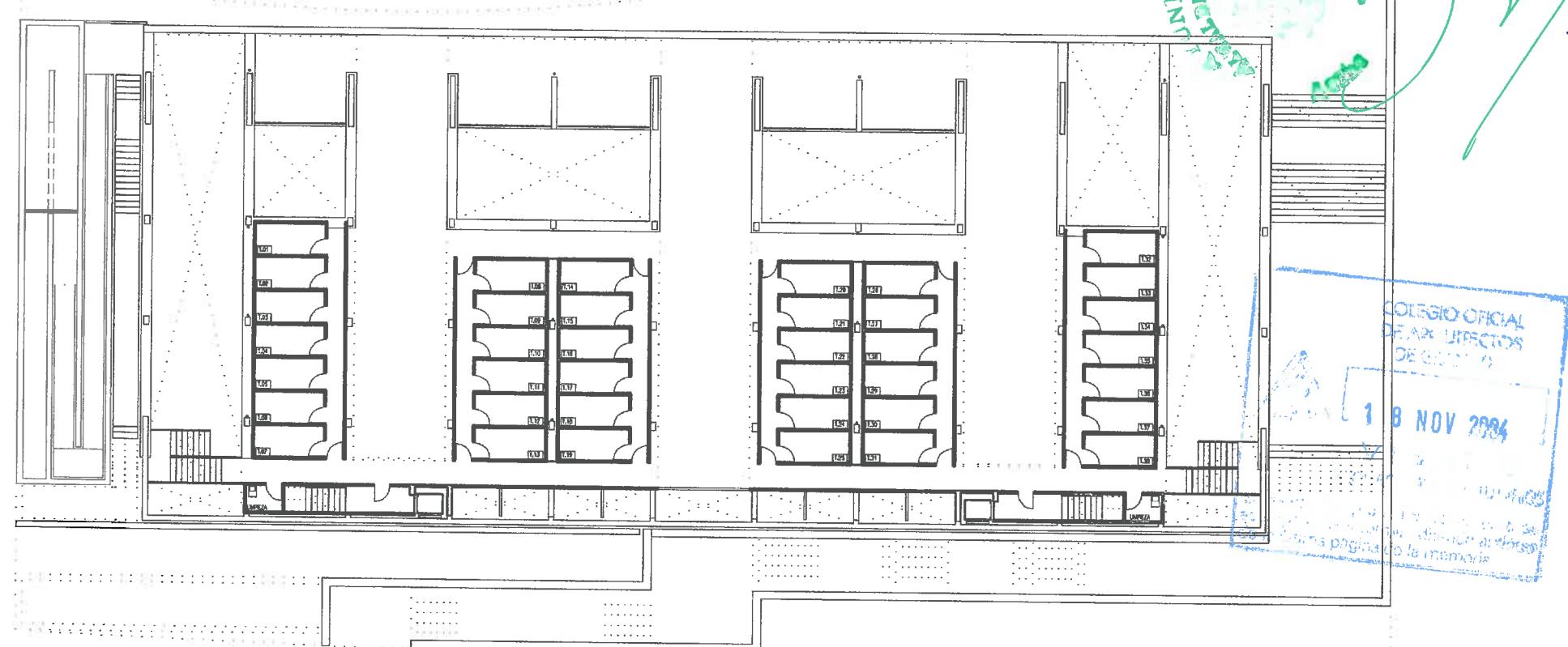
26 NOV. 2004

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

ADTO

COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA

18 NOV 2004



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

26 NOV. 2004

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA

18 NOV 2004

ESTADOS  
UNIDOS  
DE AMERICA

INDIA



**EMUVYSSA**  
EXPRESA MI NUEVO PAÍS DE VIVIENDA Y S.A.

PLANTA NIVEL -1

escala 1/300 17

*Yorby*

MARTIN & MARTIN  
ARQUITECTOS

958.26.54.69 ~ 958.52.09.80  
[martinmartin@coagranada.org](mailto:martinmartin@coagranada.org)

CALLE MESONES 37-segundo piso-  
18001 GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

26 NOV. 2004

