



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA

Promotor:
EMUVYSSA

Arquitectos:
Eduardo Zurita Povedano / Juan Cantizani Oliva



ÍNDICE

1. ENCARGANTE.	3
2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA.	4
2.1. ANTECEDENTES.	4
2.2. NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42.	4
3. ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL ESTUDIO DE DETALLE.	6



1. ENCARGANTE.

El presente documento de *Estudio de Detalle en Parcela 18 del Plan Parcial P-42 de Granada* se redacta por encargo de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Granada, EMUVYSSA, con domicilio en calle Horno de San Matías, nº 6, y C.I.F. A-18.207.738, con el objeto de proceder a la presentación de dicho Estudio de Detalle ante el Ayuntamiento de Granada para su oportuna tramitación.

Este documento ha sido encargado a los arquitectos Eduardo Zurita Povedano y Juan Cantizani Oliva, con domicilio profesional a efecto de notificaciones en la calle Guadalajara, nº 4, 1º B, de Granada (DP 18002), y colegiados con el nº 3009 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, y el nº 158 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, respectivamente.



2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA.

2.1. ANTECEDENTES.

La parcela 18 se ubica en el ámbito del Plan Parcial P-42, figura de desarrollo del PGOU-85 de Granada aprobada definitivamente.

Dicho Plan Parcial y su Proyecto de Compensación correspondiente, fijaron la situación urbanística de la parcela: su superficie, 8.801,62 m²; las unidades de aprovechamiento que le corresponden, 12836,72 uu.aa., y con ello la materializable para VPO, 17.115,63 m².

Junto a ello, en el Plan Parcial P-42 se asigna a la parcela de la calificación de Agrupación de Bloques Abiertos, y se la sitúa en dos unidades básicas: la RP-2, con una extensión superficial de 1.347,80 m², y la RP-3, con una extensión superficial de 7.453,82 m².

En la documentación gráfica del Plan Parcial P-42 puede observarse la afección de la Unidad Básica RP-2 en la zona más meridional de la parcela, mientras que la Unidad Básica RP-3 se extendía en la zona septentrional de la misma, donde la parcela 18 se vincula al vial de la urbanización que permite el acceso rodado a la misma.

Las condiciones generales de la edificación, recogidas en el Capítulo Cuarto del Plan Parcial P-42, y las condiciones particulares de zona, que se establecen en el Capítulo Sexto de dicho documento, fijan las condiciones que debe atender la edificación sobre la citada parcela 18, remitiéndose para el caso de condiciones no específicamente fijadas en este sentido por el planeamiento parcial, a las regulaciones al efecto efectuadas por el planeamiento general.

2.2. NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LA PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42.

La afección descrita de dos Unidades Básicas con regulación de alturas diferentes sobre una parcela que presenta una complicada geometría y orografía, no hace viable la materialización efectiva del aprovechamiento otorgado a dicha parcela sin proceder a un estudio detallado de una nueva ordenación de volúmenes.

Por otra parte, el estudio geotécnico realizado sobre la parcela 18, así como las propias labores de ejecución de la urbanización en el ámbito que nos ocupa, han dejado al descubierto una importante presencia de zonas de relleno de mala calidad situadas sobre el curso de antiguas vertientes de recogidas de aguas. Esta situación es especialmente significativa en el vértice noroeste de la parcela, en su zona más septentrional vinculada al vial de la urbanización, donde dichos rellenos alcanzan potencias muy significativas.

De otro lado, la propia ejecución del citado vial de la urbanización que sirve a esta parcela, y la definición de las cotas de rasante de sus acerados, ya concluidos, conllevan la necesaria adaptación de las edificaciones a levantar sobre la parcela 18 a unas cotas de asiento muy por debajo de las rasantes naturales con las que cuenta actualmente el terreno en dicha parcela.

A ello se une, el interés mostrado desde el Ayuntamiento de Granada, y compartido por la promotora, de procurar sobre la parcela soluciones volumétricas que minimicen el impacto visual de la promoción a ejecutar, y que guarden una continuidad en las soluciones arquitectónicas ya planteadas en parcelas colindantes.

Parece por tanto necesaria la fijación de unas nuevas rasantes modificadas sobre las que proceder al control de las alturas de los volúmenes a edificar.

Es por todo ello que surge la necesidad de redactar el presente *Estudio de Detalle en la Parcela 18 del Plan Parcial P-42 de Granada* para proceder a una nueva ordenación volumétrica que supere los impedimentos derivados de la división del solar en las dos citadas Unidades Básicas, RP-2, y RP-3.

Dicha ordenación volumétrica regulada por el presente Estudio de Detalle no supondrá, en ningún caso, aumento del aprovechamiento otorgado a la parcela, ni de la edificabilidad materializable en la misma. Además la nueva ordenación volumétrica contemplará que los volúmenes edificados no rebasen en ningún caso las alturas máximas fijadas sobre la parcela por el documento de Plan Parcial P-42.

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

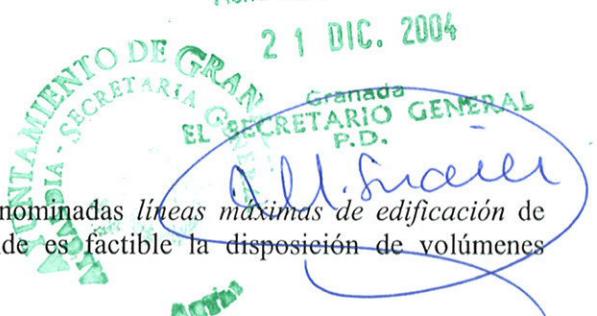
21 DIC. 2004



3. ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

En el correspondiente Plano de Ordenación se grafía la propuesta de Ordenación del presente *Estudio de Detalle en Parcela 18 del Plan Parcial P-42*.

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



LÍNEAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN.

Se procede a la determinación, mediante las denominadas *líneas máximas de edificación* de unos ámbitos en el interior de la parcela donde es factible la disposición de volúmenes edificados.

Dichas líneas máximas de edificación establecen unas distancias a todos los linderos de la parcela, en función de la altura prevista en la ordenación volumétrica, tal y como se señala en el correspondiente Plano de Ordenación del presente Estudio de Detalle.

En todos los casos, la situación de las líneas máximas de edificación asegura, que las áreas de protección correspondientes a los nuevos volúmenes a edificar, no sobrepasen, en ningún caso, el eje del vial de la calle a la que se vincula la parcela, ni las líneas correspondientes a los linderos medianeros de la misma.

De este modo, la línea de máxima edificación que discurre paralela a la alineación oficial exterior dada por el Plan Parcial, se separa de ésta una distancia igual o superior a 3 m, y a su vez igual o superior a H6/2, medida esta última desde el eje del vial rodado, siendo H6 la altura correspondiente a un volúmenes edificados de 6 plantas.

Para los tres restantes linderos medianeros se establecen distancias iguales o superiores a H4/2 y H6/2, según se prevea en la ordenación vinculaciones de volúmenes edificados de 4 ó 6 plantas, respectivamente.

Además, los ámbitos delimitados por las líneas máximas de edificación, aseguran igualmente en el interior de la parcela una separación de la edificación igual o superior a H6/2, siendo H6 la altura correspondiente a volúmenes edificatorios de 6 plantas.

VOLÚMENES EDIFICADOS PROPUESTOS. ALINEACIONES INTERIORES Y ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS.

Los volúmenes edificados se sitúan en el interior de los ámbitos delimitados por las líneas máximas de edificación, no pudiendo existir ningún volumen que sobresalga de dichos límites.

Se definen unas *líneas de fachada* para la volumetría propuesta, creando un ritmo uniforme de retranqueo de los volúmenes propuestos en relación con las líneas de máxima edificación fijadas. Estas líneas de fachada constituyen las alineaciones interiores de la nueva ordenación volumétrica propuesta.

De este modo se definen tres bloques en el interior de la parcela, cuyos volúmenes edificados no rebasarán en ningún caso las líneas máximas de edificación definidas por el presente Estudio de Detalle.

La *altura máxima* que se fija en la ordenación para los volúmenes edificados es de 6 plantas (baja+5 plantas), permitiéndose la ocupación por uso de vivienda de la denominada planta soportal del Plan Parcial (consumiendo por tanto edificabilidad), y no rebasando en ningún caso las previsiones de altura máxima otorgada para la Parcela 18 por el Plan Parcial P-42. La ordenación que se propone en el Estudio de Detalle admite la existencia de volúmenes edificados de menor altura a la máxima.

Un mismo bloque no superará en ningún caso la longitud máxima de 60 m fijada para la Agrupación de bloques abiertos en el PGOU-85, ni la de 30 m, en el otro sentido, cuando se trate de edificaciones con patios interiores.

Además, la situación de los diferentes bloques en el interior de la parcela respeta las denominadas áreas de protección de los mismos, en función de las alturas de los volúmenes edificados, conforme a las determinaciones que a tal efecto se fijan en el texto normativo del Plan Parcial P-42 de Granada.

La edificación también contempla y respeta la condición de ocupación máxima fijada para la parcela por el Plan Parcial P-42 (45%).

21 DIC. 2004

DETERMINACIÓN DE RASANTES INTERIORES.

Conforme a los objetivos señalados en el apartado de justificación del presente documento, y considerando los valores de rasante de al acerado, así como la necesidad de proceder al rebaje de tierras en la parcela 18 que nos ocupa al objeto de eliminar rellenos, minorar impactos visuales y adecuar la solución volumétrica propuesta a las soluciones colindantes, se procede a la fijación mediante el presente Estudio de Detalle de las *rasantes interiores* a considerar para la medición de las alturas de la ordenación volumétrica propuesta.

Básicamente, se establecen dos planos o niveles de *rasantes interiores* para la consideración de las alturas de los volúmenes edificadas, las cuales se referencian con las rasantes exteriores de la acera ya ejecutada (se emplean los valores altimétricos facilitados por la propiedad correspondientes a los niveles de acabado de la acera vinculada a la parcela 18).

Dichas *rasantes interiores* quedan grafiadas en los planos de Planta y Secciones de la Propuesta de Ordenación del presente Estudio de Detalle.

En el caso de las secciones, debe observarse que la volumetría propuesta no rebasa en ningún caso la altura máxima fijada de 6 plantas sobre rasante, ubicándose los usos de garajes y trasteros siempre por debajo de las *rasantes interiores* definidas al efecto.

Por último, en los encuentros con los linderos medianeros de la parcela 18, se prevé la existencia de unos elementos de contención de tierras; cuando éstos son escalonados facultan la adaptación, tras las necesarias labores de movimiento de tierras, de la rasante modificada a los taludes naturales del terreno.

21 DIC. 2004

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación que surja de la ordenación volumétrica propuesta por el presente *Estudio de Detalle en la Parcela 18 del Plan Parcial P-42*, estará a lo dispuesto para el resto de condiciones no reguladas por este documento en el texto normativo del Plan Parcial P-42 para la calificación de Agrupación de Bloques Abiertos.

La ordenación de volúmenes propuesta por el presente Estudio de Detalle, y la edificación que surja de la misma, no modificará las condiciones de aprovechamiento y edificabilidad máxima otorgadas a la parcela 18 por el Plan Parcial P-42 vigente. Igualmente se mantendrá la ocupación máxima permitida por el Plan Parcial P-42 en esta parcela, que es de un 45%.

DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Aparecen recogidos en la documentación gráfica del *Estudio de Detalle de la Parcela 18 del Plan Parcial P-42 de Granada* plantas de distribución, alzados y secciones del Proyecto Básico de edificación que desarrolla la propuesta volumétrica regulada por este Estudio de Detalle.

Igualmente aparece una composición de las diferentes fachadas y volumetrías propuestas de las diferentes parcelas del Plan Parcial P-42 que se vinculan al vial de la urbanización que facilita el acceso rodado a la parcela 18, incluyendo entre ellas la propuesta de imagen del Proyecto Básico que desarrolla la ordenación volumétrica propuesta por este Estudio de Detalle.

Todos estos planos, que corresponden a las plantas, secciones y propuesta de imagen del Proyecto Básico que desarrolla las determinaciones del presente Estudio de Detalle, tienen carácter no vinculante.



Fdo.: Eduardo Zurita Povedano

Fdo.: Juan Cantizani Oliva

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

21 DIC. 2004



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTÍN, N° 3 TELÉFONO 958806266 FAX 958209175 18001 GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE N°.....: 04-04089

Nº REGISTRO.....: 04-0009721

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

OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE P-42

EMPLAZAMIENTO.....: PARCELA. PP 42

MUNICIPIO: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: EMUVYSS

ARQUITECTO/S.....: 003116 CANTIZANI OLIVA, JUAN
003009 ZURITA POVEDANO, EDUARD

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

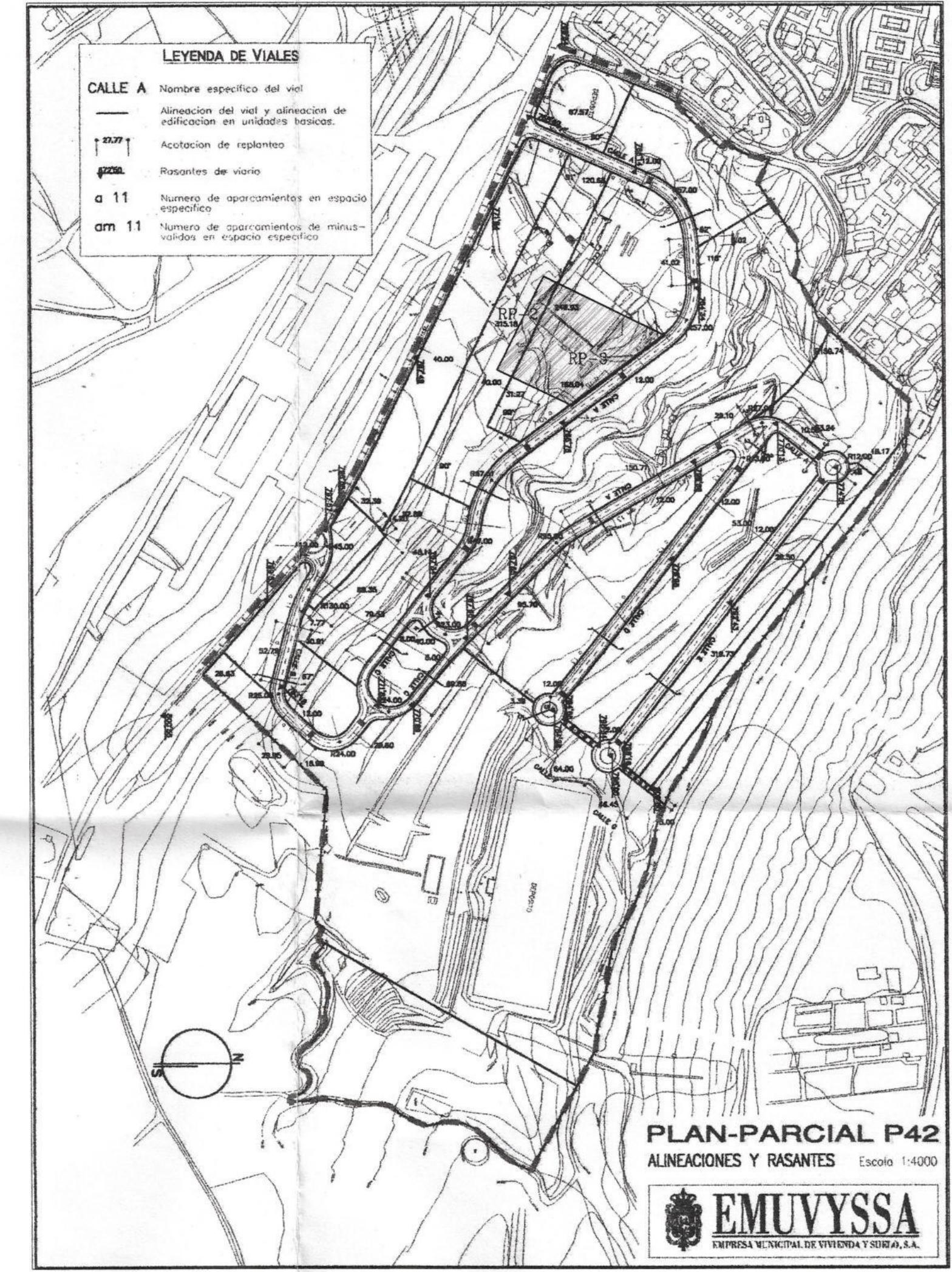
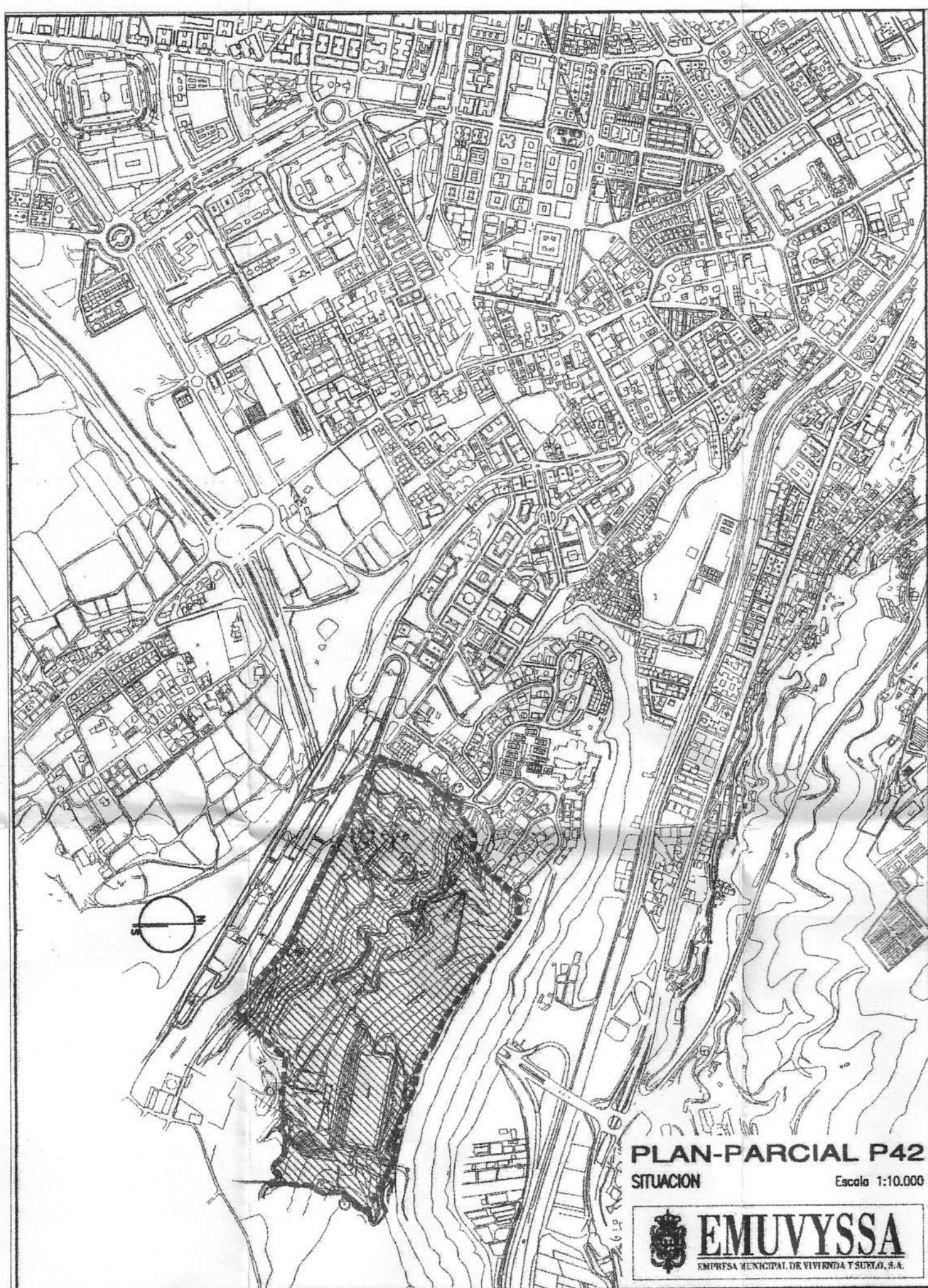
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor.
(Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas 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, 2 de SEPTIEMBRE de 2004



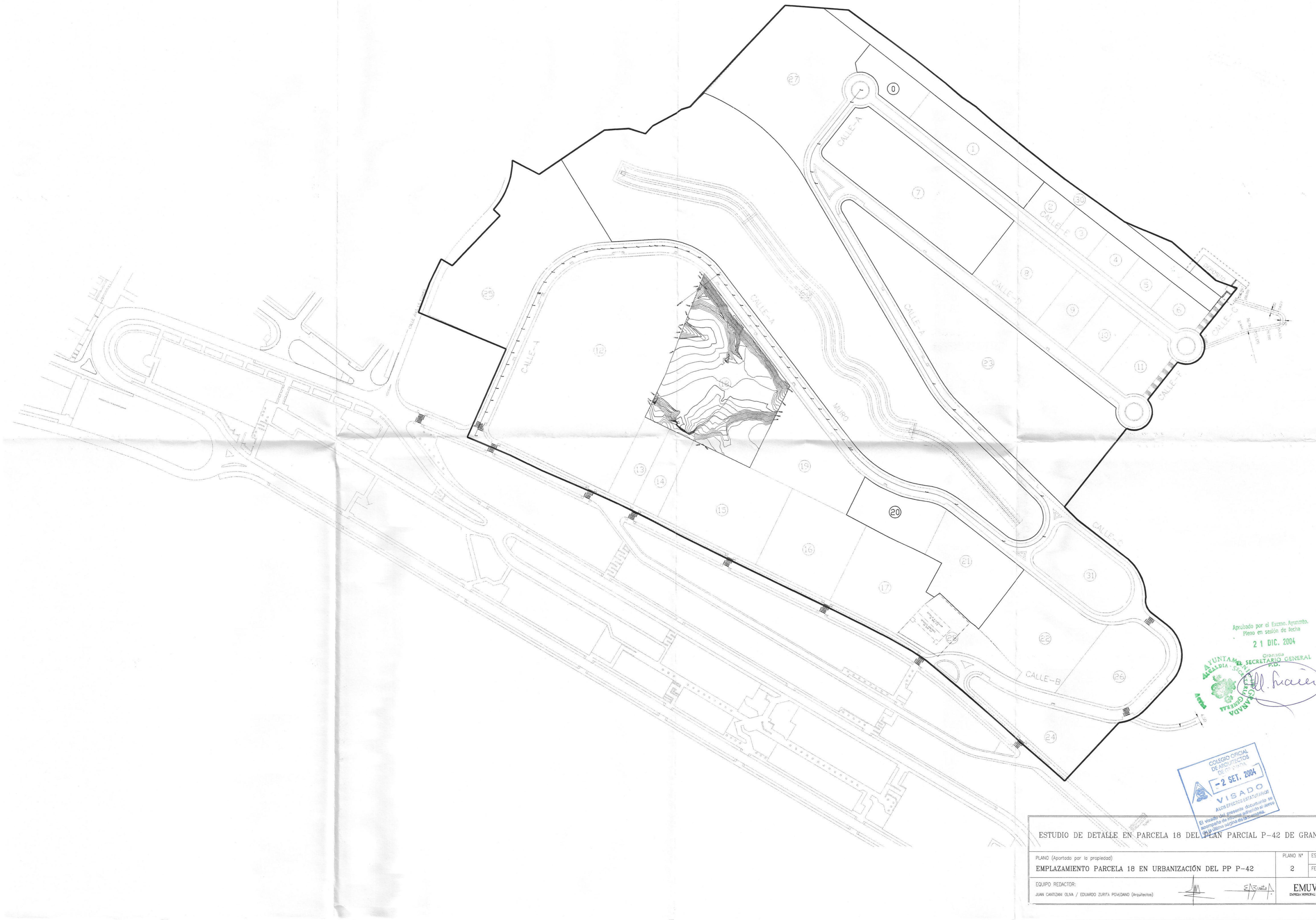


SITUACIÓN PARCELA 18 EN PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA.
UNIDADES BÁSICAS DE AFECIÓN SEGUN PLAN PARCIAL P-42.
RP-2
RP-3

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
21 DIC. 2004



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA		PLANO N°	ESCALA
PLANO	SITUACIÓN Y PLANEAMIENTO VIGENTE DE AFECIÓN.	1	FECHA
EQUIPO REDACTOR:	JUAN CANTIZANI OLIVA / EDUARDO ZURITA POVEDANO (Arquitectos)		JULIO 2004
		<i>E. Zurita</i>	<i>EMUVYSSA</i> EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO



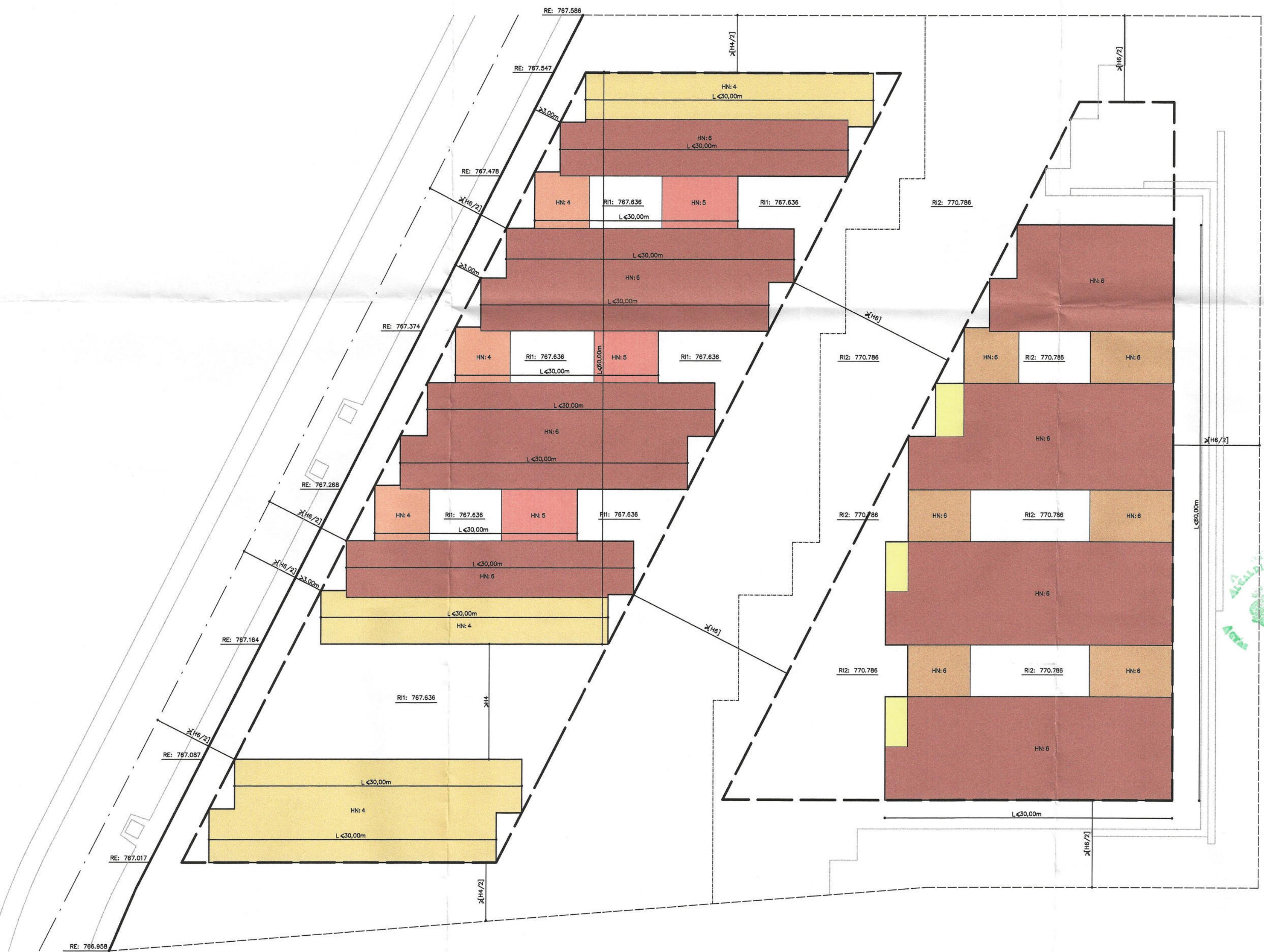
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA

PLANO (Aportado por la propiedad)	PLANO N°	ESCALA
EMPLAZAMIENTO PARCELA 18 EN URBANIZACIÓN DEL PP P-42	2	1:1250
EQUIPO REDACTOR:	FECHA	JUNIO 2004
JUAN CANTIZANI OLIVA / EDUARDO ZURITA POVEDANO (Arquitectos)		

EMUVYSSA
EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELDO

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
21 DIC. 2004





ALINEACIONES

- ALINEACION OFICIAL A VIAL DEL PLAN PARCIAL P-42

— LINEAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN INTERIOR

— LINEA DE FACHADAS DE EDIFICACIÓN PROPUESTA

— - EJE DE VIAL EXISTENTE

— LINDEROS DE PARCELA

RASANTES

- RE RASANTE EXTERIOR DE ACERADO EXISTENTE

RI1 RASANTE INTERIOR PROPUESTA PRIMER NIVEL

RI2 RASANTE INTERIOR PROPUESTA SEGUNDO NIVEL

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha _____ LINEA DE CAMBIO DE RASANTE

DIC. 2004

ORDENACION VOLUMETRICA PROPUESTA

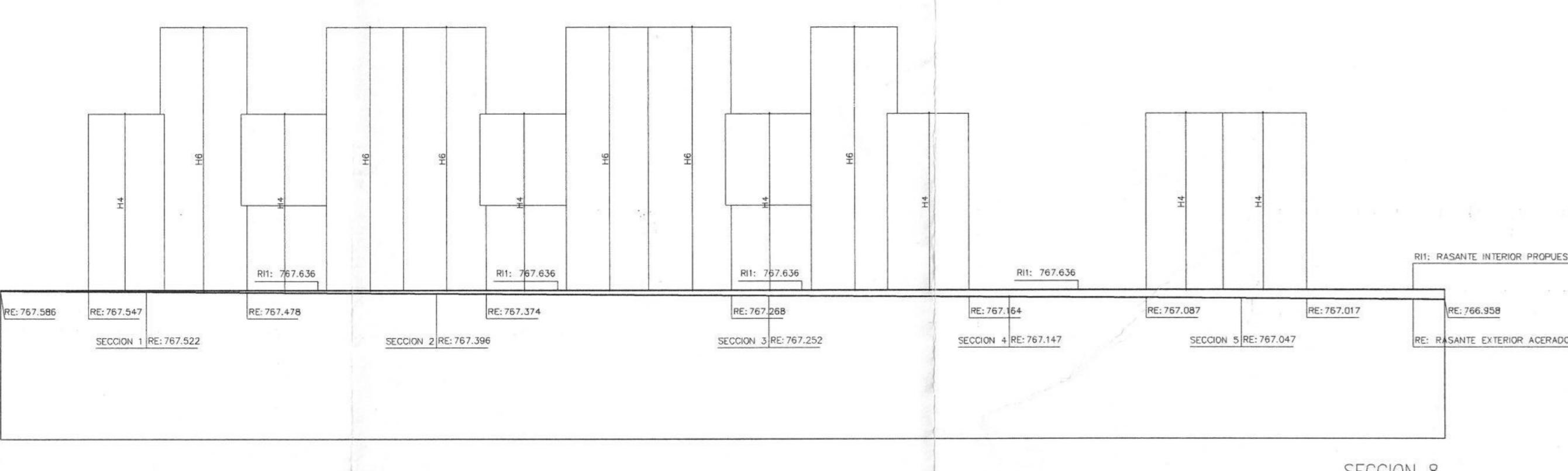
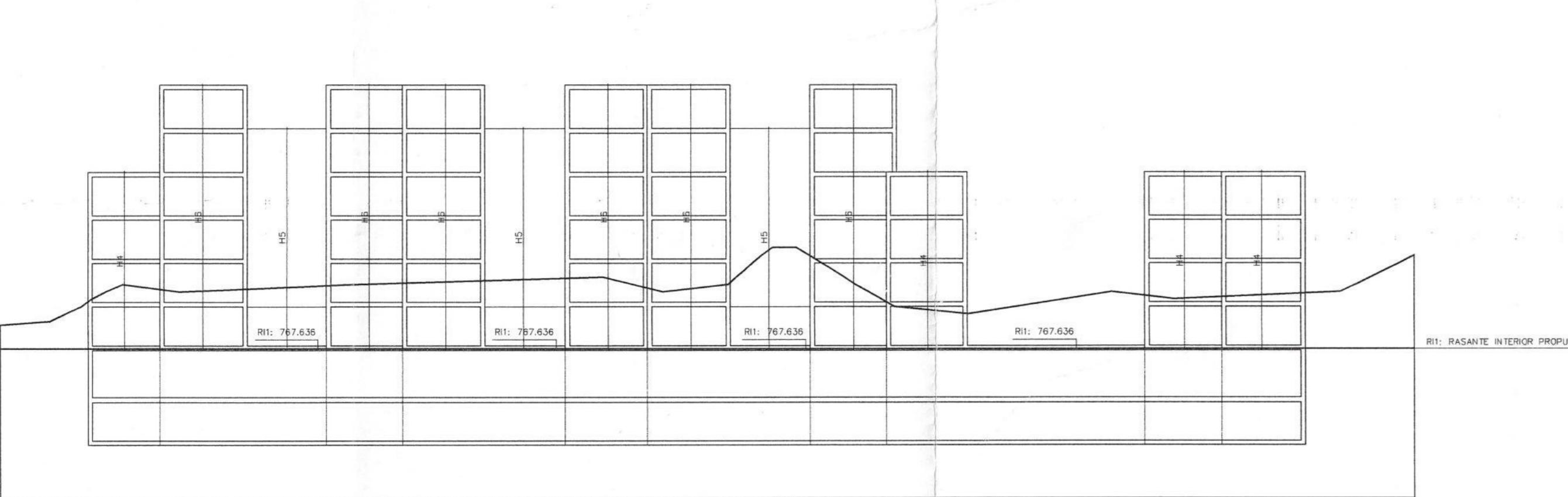
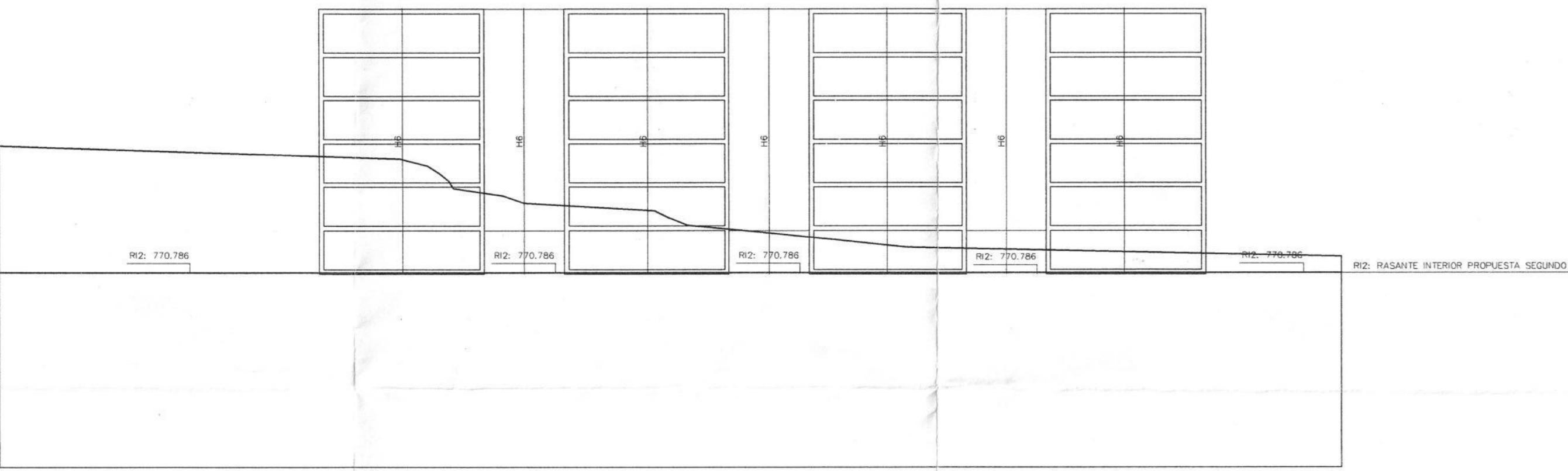
- HN VOLUMENES EDIFICADOS PROPUESTOS (HN:N° PLANTAS DEL VOLUMEN PROPUESTO)

 -  VOLUMENES PROPUESTOS DE 1 PLANTA
 -  VOLUMENES PROPUESTOS DE 4 PLANTAS
 -  VOLUMENES PROPUESTOS DE 6 PLANTAS
 -  VOLUMENES PROPUESTOS PLANTA BAJA LIBRE+4 PLANTAS
 -  VOLUMENES PROPUESTOS PLANTA BAJA LIBRE+5 PLANTAS
 -  VOLUMENES PROPUESTOS PLANTA BAJA Y PRIMERA LIBRES+2 PLANTAS

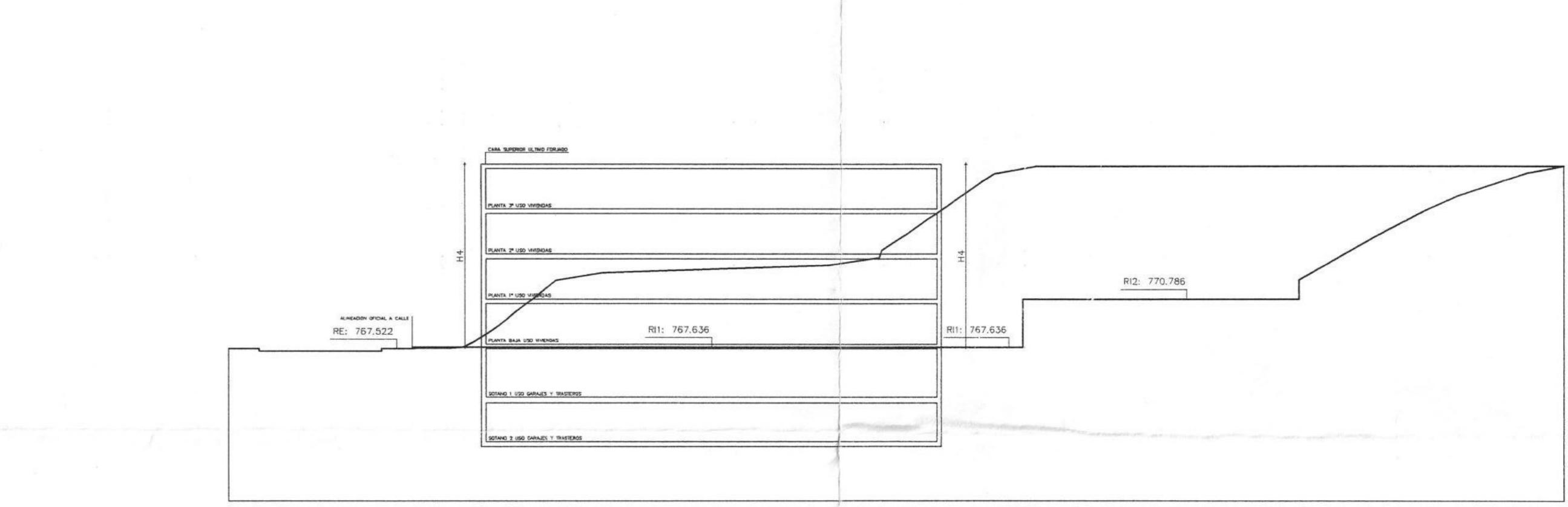
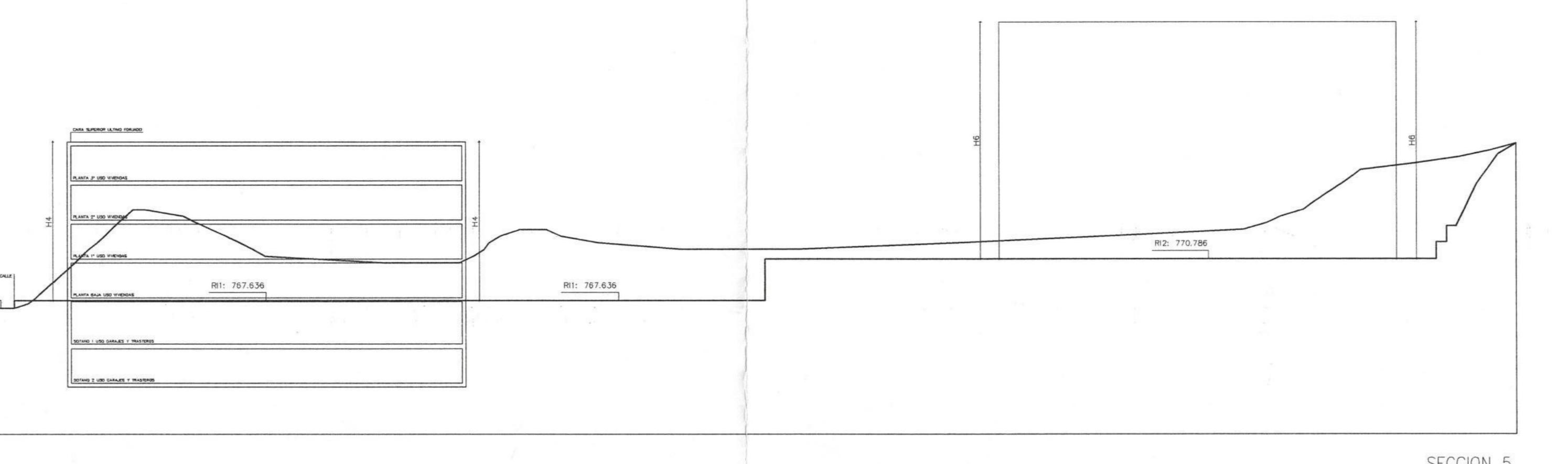
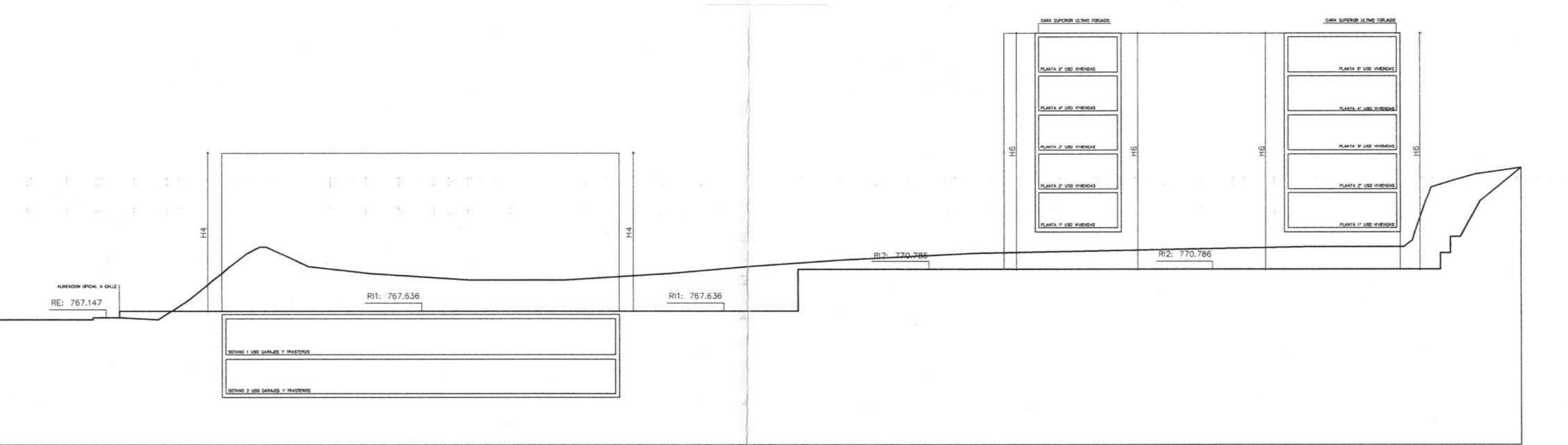
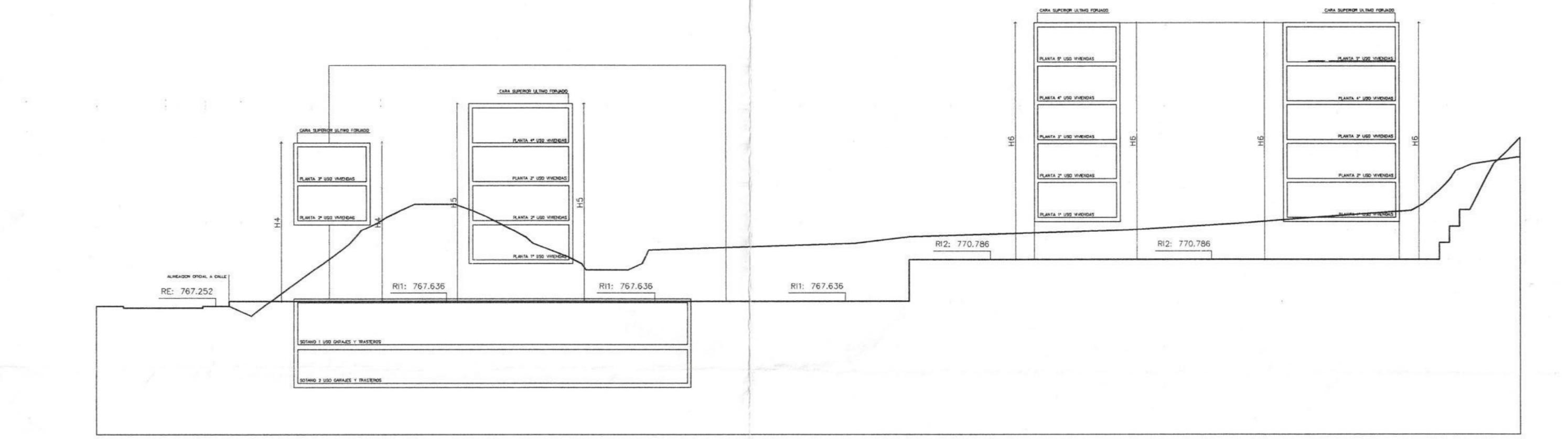


ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA

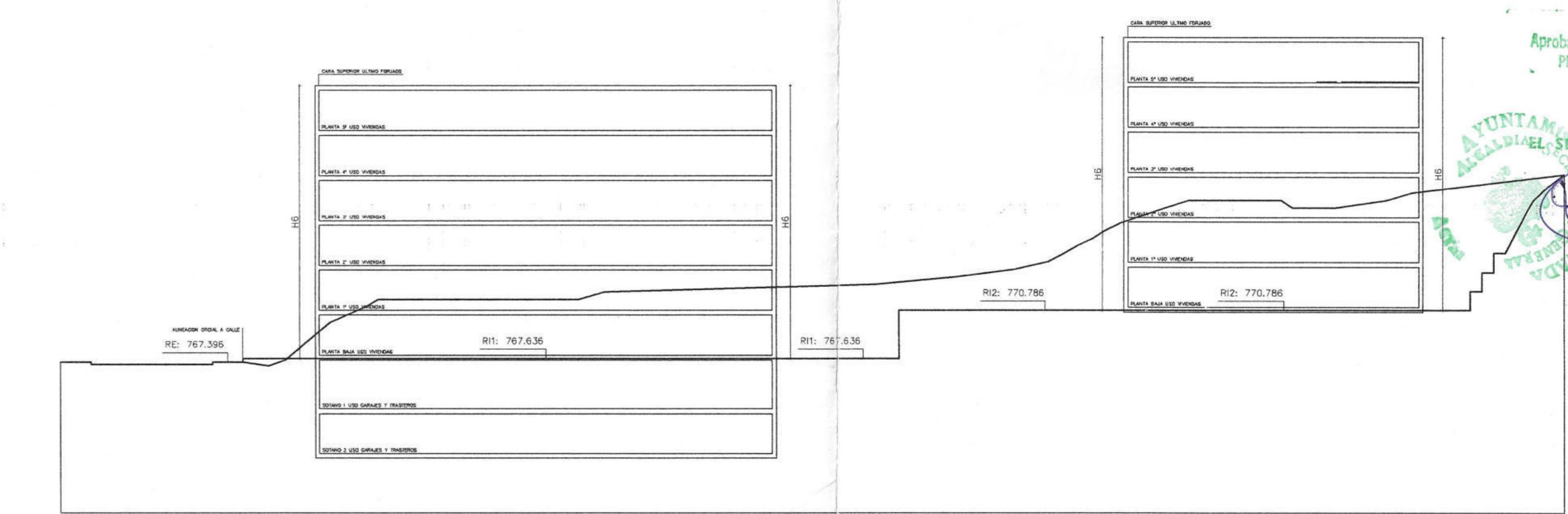
PLANO ORDENACIÓN PROPUESTA: PLANTA.	PLANO N° 3	ESCALA 1:300 FECHA JULIO 2004
EQUIPO REDACTOR: JUAN CANTIZANI OLIVA / EDUARDO ZURITA POVEDANO (Arquitectos)		



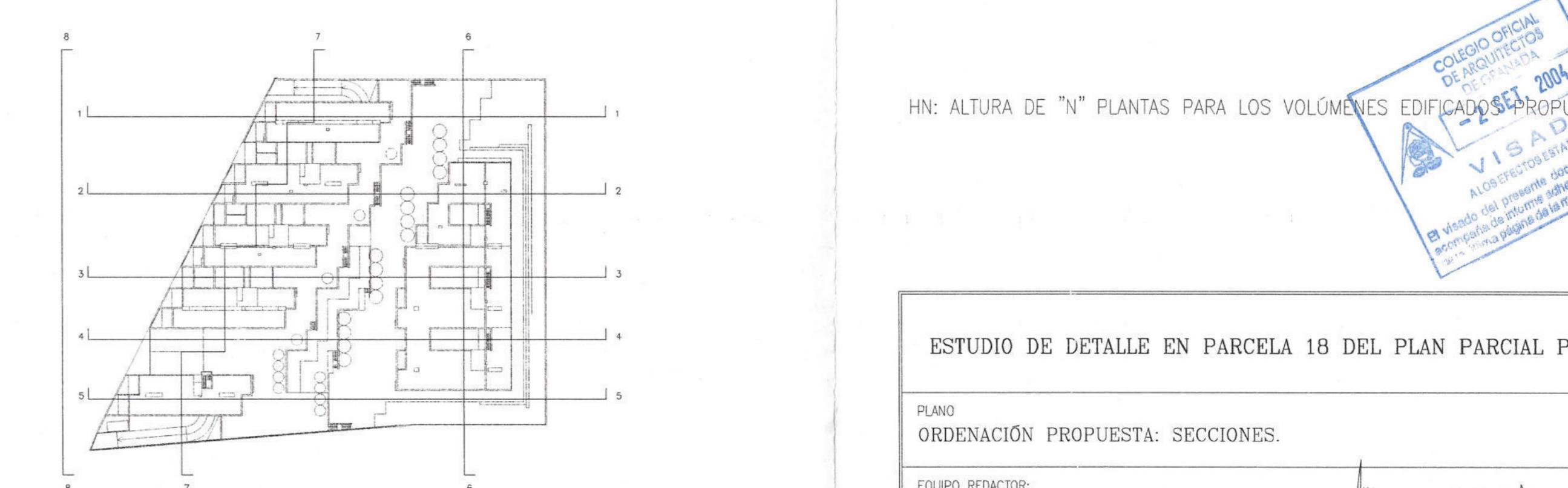
8



SECCION



SECCION



5 zwitzen



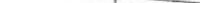
HN: ALTURA DE N PLANTAS PARA LOS VOLUMENES EDIFICADOS PROPUESTOS
-230-
VISADO
EFFECTOS ESTATUTARIOS
Este documento se
debe entregar al darse

ALOSEPE
El visado del presente documento
compañía de informes adherido
esta página da la menorfa.

A blue rectangular stamp is positioned at the bottom right of the page. The text is faint and illegible, appearing to be a date or a short phrase.

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GR

PLANO N°
ORDENACIÓN PROPUESTA: SECCIONES.

EQUIPO REDACTOR:
JUAN CANTIZANI OLIVA / EDUARDO ZURITA POVEDANO (Arquitectos)   EM
EMPRESA MUNICIPAL



PLANTA DE ACCESO: PLANTA BAJA BLOQUES DELANTEROS



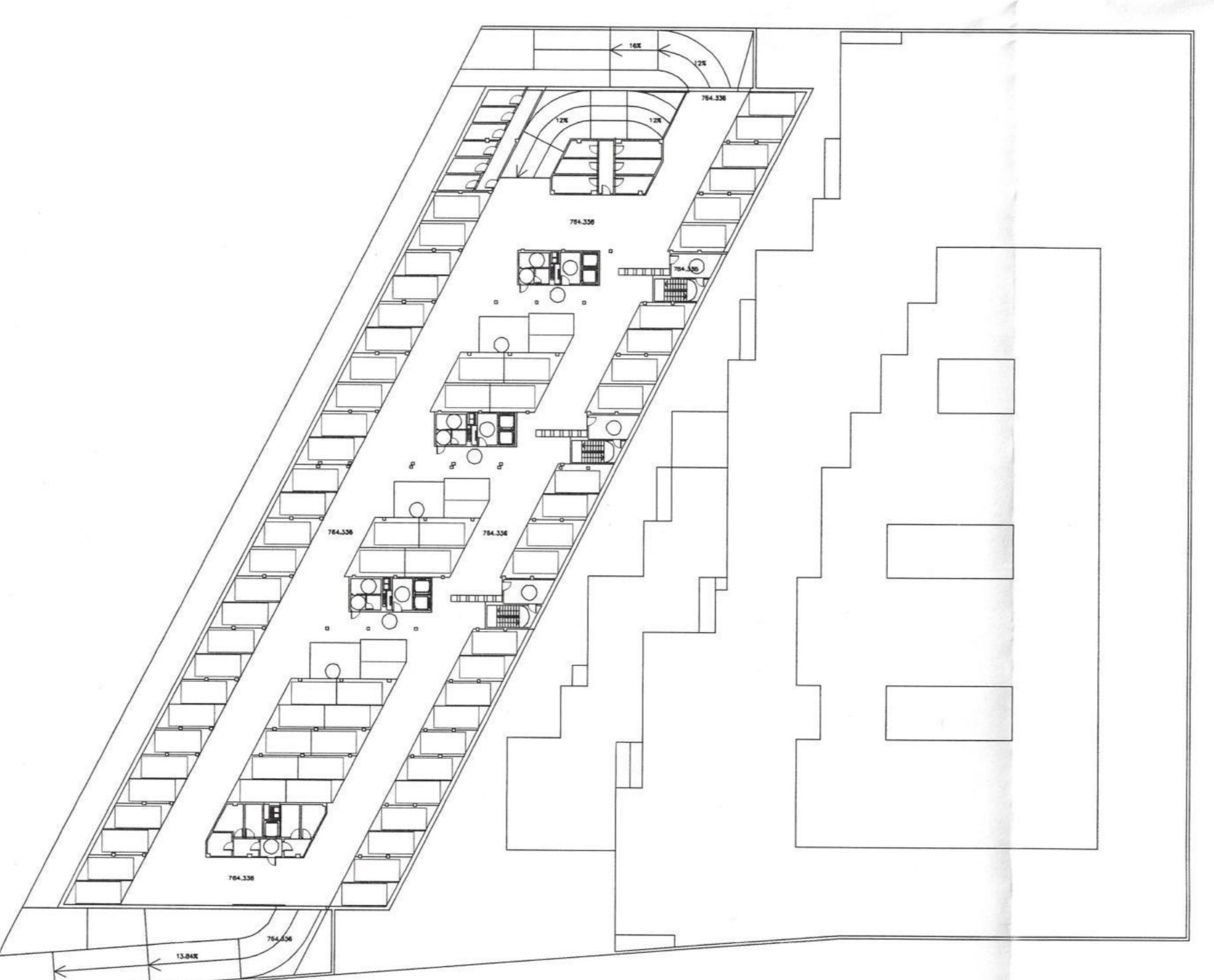
PLANTA PRIMERA BLOQUES DELANTEROS / PLANTA BAJA BLOQUE TRASERO



PLANTA SEGUNDA BLOQUES DELANTEROS / PLANTA PRIMERA BLOQUE TRASERO



PLANO SOTANO 2



PLANO SOTANO 1

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
21 DIC. 2004

GRANADA
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
Alf. Mirel

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE GRANADA
VISADO
- 2 SET. 2004
AL VISTAZO ESTATUTARIO
El vistozado del presente documento se
acompaña de la memoria descriptiva al fondo
de la oficina pidiendo una revisión.

ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA		PLANO N°	ESCALA
PLANO NO VINCULANTE	P.BÁSICO DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE. PLANTAS I	5	1:500
EQUIPO REDACTOR:	JUAN CANTZANI OLIVA / EDUARDO ZURITA POVEDA (Arquitectos)	FECHA	JUNIO 2004
		E 3 mts	EMUVYSSA



PLANTA QUINTA BLOQUES DELANTEROS / PLANTA CUARTA BLOQUE TRASERO



PLANTA CUBIERTA BLOQUES DELANTEROS / PLANTA QUINTA BLOQUE TRASERO



PLANTA DE CUBIERTAS



PLANTA TERCERA BLOQUES DELANTEROS / PLANTA SEGUNDA BLOQUE TRASERO

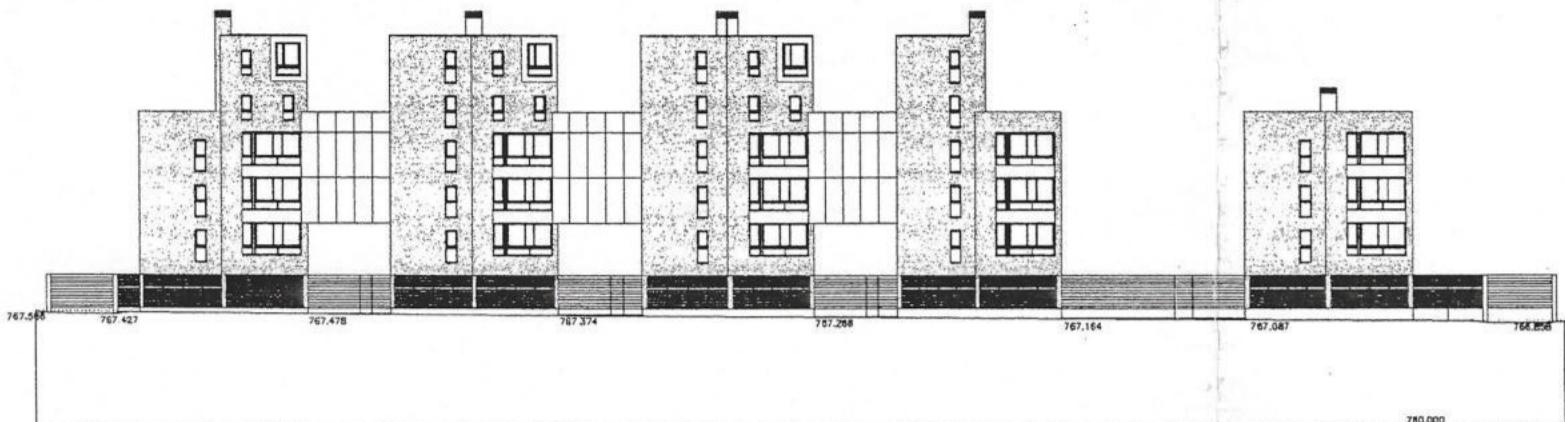


PLANTA CUARTA BLOQUES DELANTEROS / PLANTA TERCERA BLOQUE TRASERO

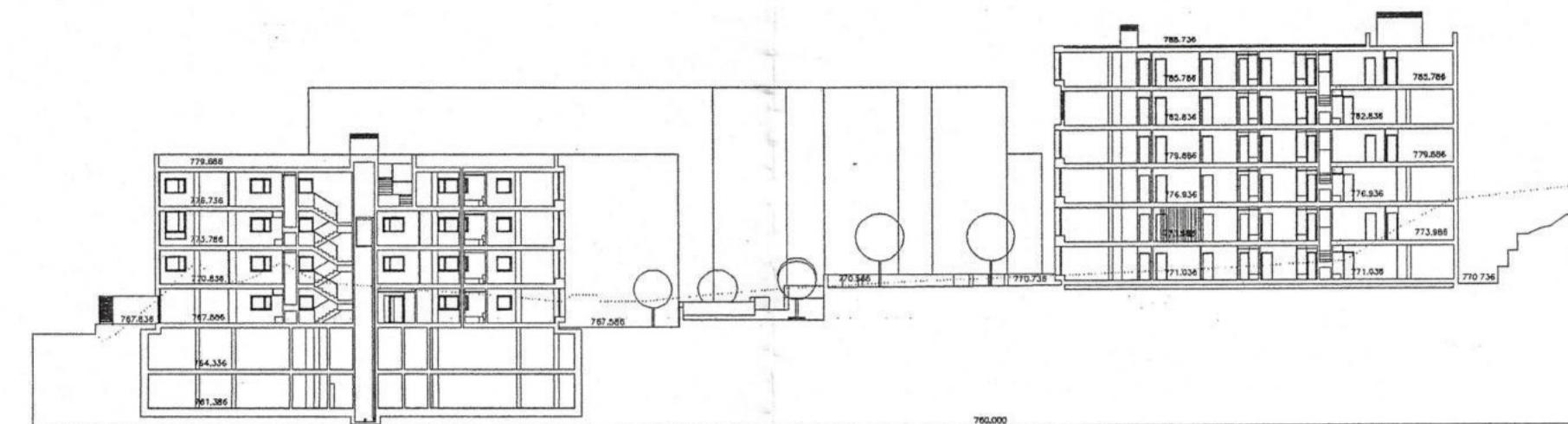
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
21 DIC. 2004
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
Alf. J. Pérez

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
-2 SET. 2004
VISADO
ALOS PREGRESATURADOS
El visado del presente documento se
asume como de informe adicional al diente
de la última página de la memoria.

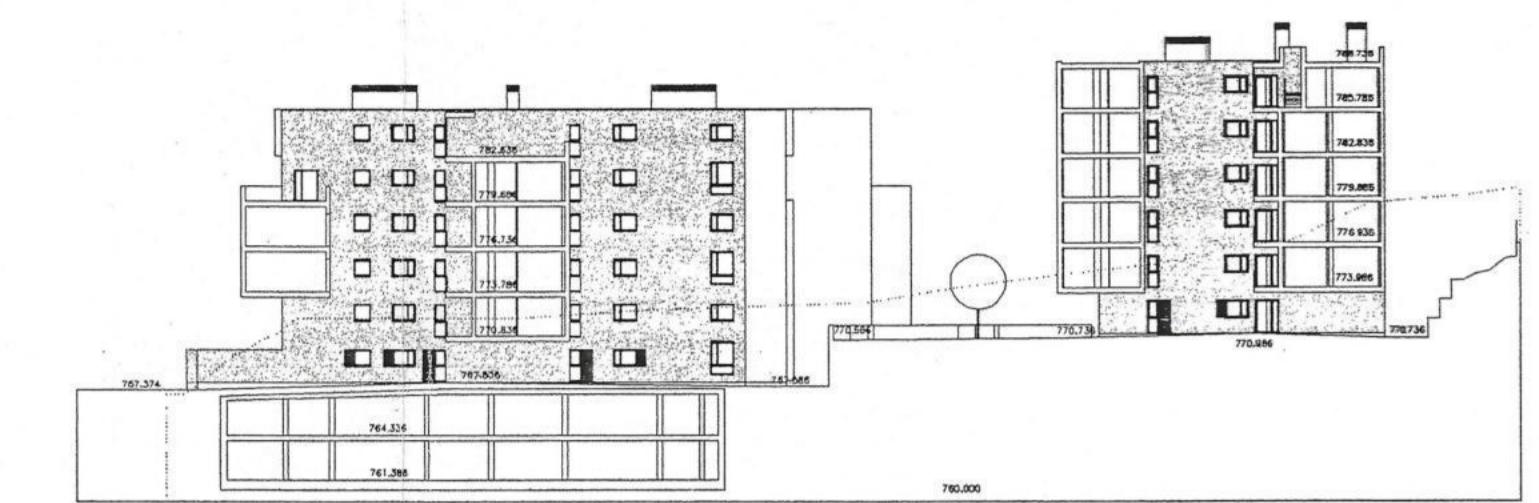
ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA		
PLANO (NO VINCULANTE)	PLANO N°	ESCALA
P.BÁSICO DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE. PLANTAS II	6	1:500
EQUIPO REDACTOR:	FECTA	JULIO 2004
JUAN CANTIZANI OLIVA / EDUARDO ZURITA POVEDANO (Arquitectos)	<i>E. Zurita</i>	EMUVYSSA



SECCION 1



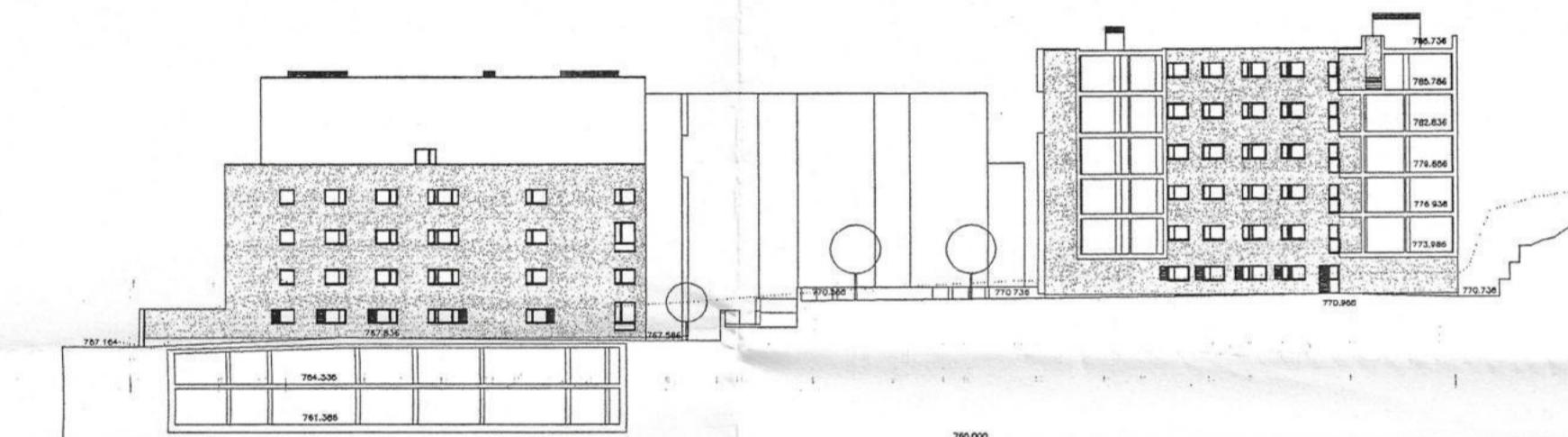
SECCION 10



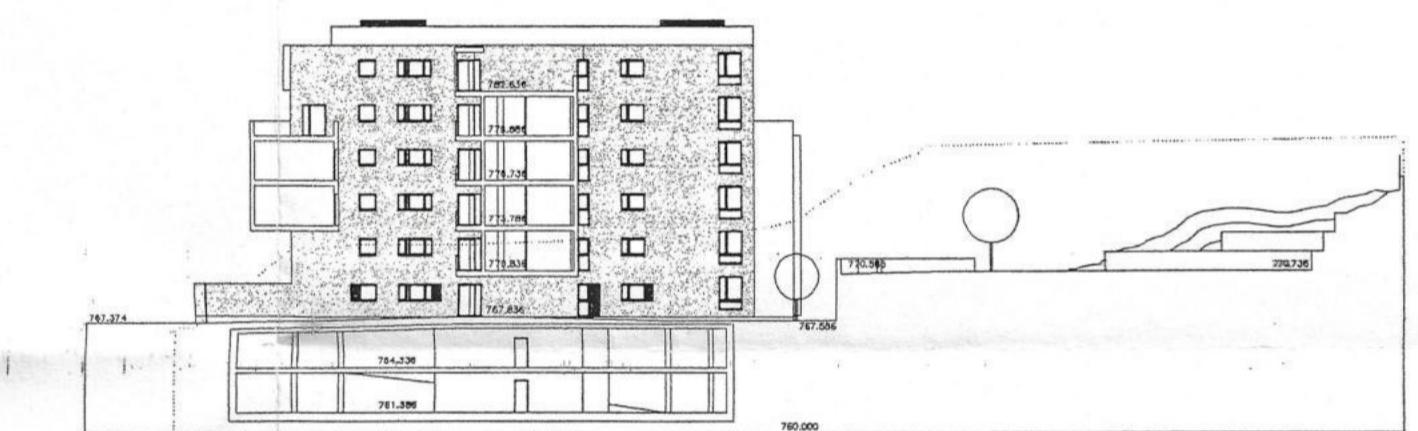
SECCION 14



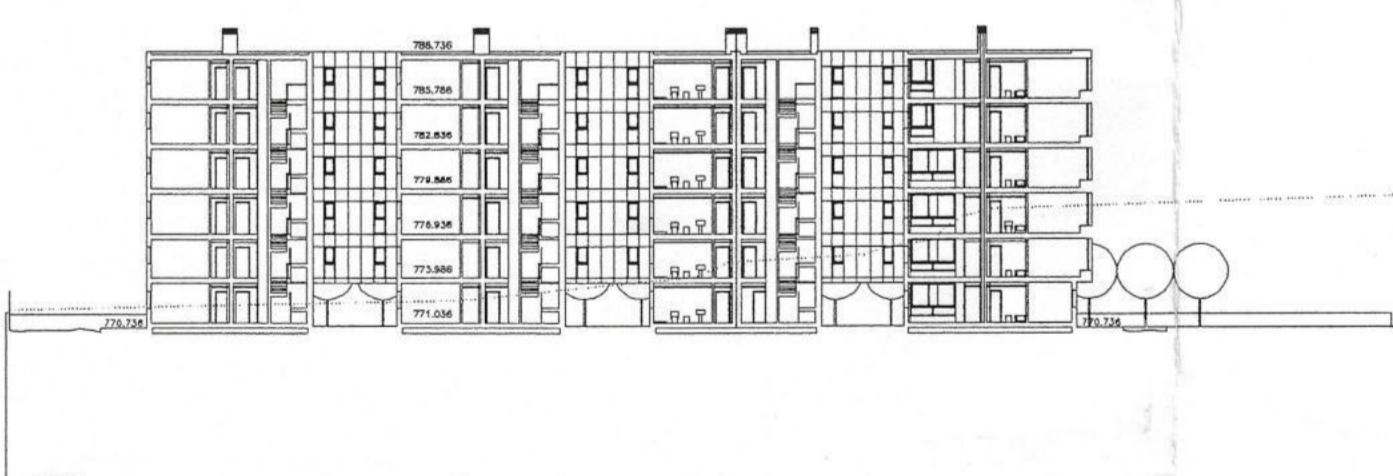
SECCION 2



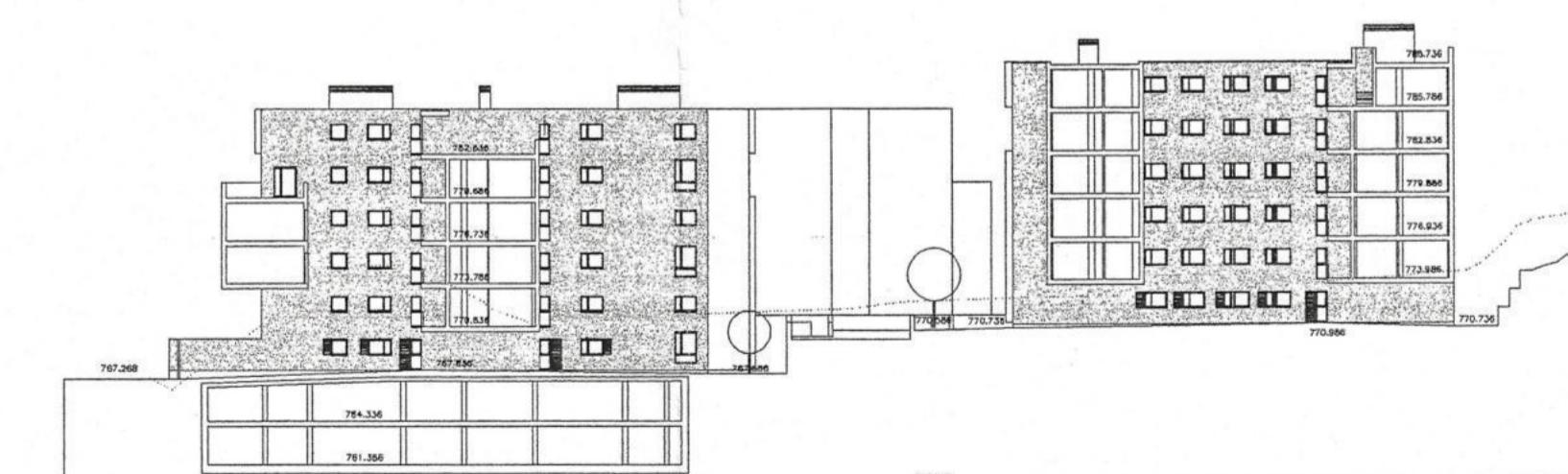
SECCION 11



SECCION 15

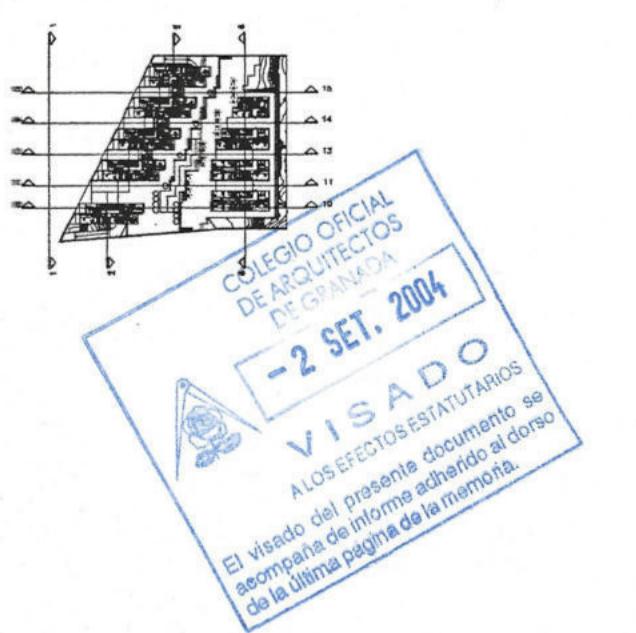


SECCION 6

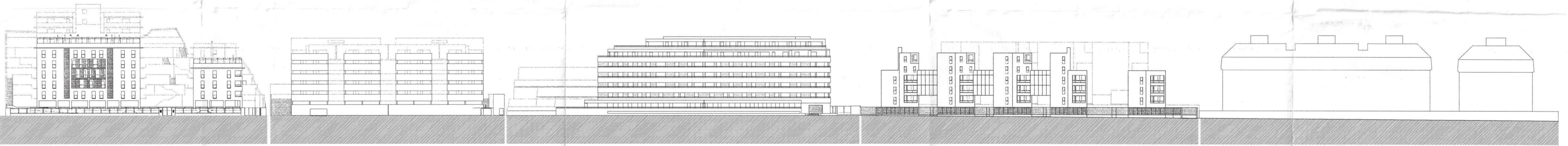


SECCION 13

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
Pleno en sesión de fecha
21 DIC. 2004



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA		PLANO N°	ESCALA
P.BÁSICO DESARROLLO DEL EST. DETALLE. ALZADOS Y SECCIONES.		7	1:500
EQUIPO REDACTOR:		FECHA	
JUAN CANTIZANI OLIVA / EDUARDO ZURITA POVEDANO (Arquitectos)		JULIO 2004	
		E. Zurita	
		EMUVYSSA	



PARCELA 21

PARCELA 20

PARCELA 19

PARCELA 18

PARCELA 12

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha
21 DIC. 2004



ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA 18 DEL PLAN PARCIAL P-42 DE GRANADA

PLANO (NO VINCULANTE)	PLANO N°	ESCALA
ALZADOS COMPUESTOS A VIAL.	8	1:500

EQUIPO REDACTOR:	EMUVYSSA
JUAN CANTIZANI OLIVA / EDUARDO ZURITA POVEDANO (Arquitectos)	EMPREZA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SERVICIOS