

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-8 DE JUN. GRANADA.**

**PROMOTOR: PROMOCIONES BELAC S.L.U.**

**REDACTOR: QUINTECT, S.L. (Carlos Quintanilla Moreu. Arquitecto.)**

## **MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **INDICE**

**1.- ANTECEDENTES. PROMOTOR.**

**2.- AUTOR DEL ENCARGO.**

**3.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

**3.1. Situación geográfica.**

**3.2. Superficie. Linderos. Topografía.**

**3.3. Servidumbres.**

**4.- SERVICIOS URBANOS.**

**5.- CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES.**

**6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS.**

**6.1. Condiciones Urbanísticas Generales.**

**6.2. Superficies y Edificabilidades máximas resultantes.**

**6.3. Cesiones de Suelo y Reservas Obligatorias.**

**7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.**

**7.1. Residencial Unifamiliar Aislada.**

**7.2. Equipamiento Comunitario.**

**8.- CONDICIONES RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DE NORMA NBE-CPI Y**

**OTRAS.**

**9.- DECRETOS A CUMPLIR SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.**

**10.- LISTADO DE PROPIETARIOS AFECTADOS DEL AREA DE INTERVECION.**

## ESTUDIO DE DETALLE PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-8 DE JUN. GRANADA.

**PROMOTOR: PROMOCIONES BELAC S.L.U.**

**REDACTOR: QUINTECT, S.L. (Carlos Quintanilla Moreu. Arquitecto.)**

### MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 1.- ANTECEDENTES. PROMOTOR.

Trata el presente Estudio de Detalle del desarrollo de la Ordenación interior de la Unidad de ejecución denominada UE-8 de las N.N.S.S. de Jun, en Granada.

Actualmente su Uso Global es de Residencial, y el Uso pormenorizado es Vivienda Unifamiliar Intensiva. El promotor y propietario es PROMOCIONES BELAC S.L.U. con C.I.F. B-18.749.523 y domicilio social en Avda. Madrid nº1 siendo la representante legal, D<sup>a</sup>. Paloma Jacoba Perez-Pire Angulo, con N.I.F:44.285.189-T.

Para cumplimiento de lo dispuesto en las N.N.S.S. de Jun, se ha delimitado una Área de Unidad Básica, formada por la propia parcela, para establecer mediante el presente Estudio de Detalle, las condiciones de alineaciones, y alturas de dichas parcelas, así como la ordenación interior de la parcela.

#### 2.- AUTOR DEL ENCARGO.

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

#### 3.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

##### 3.1. Situación geográfica.

Jun, Granada. Zona de crecimiento y ensanches recientes, que linda al Oeste con la Avenida de Granada, al Este con calle Circunvalación, al Sur con Calle Agustín Sánchez Porcel, y al norte con el barranco.

El Área de Intervención, coincide con el de la propia parcela.

##### 3.2. Superficie. Linderos. Topografía.

El Área de Intervención, UE-8 de Jun, posee una superficie total de 15.371,30 m<sup>2</sup>, según medición topográfica reciente, realizada para el presente documento.

La orografía de la parcela, posee un desnivel natural en dirección Sureste-Noroeste de aproximadamente 17,00m, mientras que en dirección Sur y Oeste están urbanizados en su totalidad las vías con un filete desnivel

##### 3.3. Servidumbres.

No se han detectado en el Solar ningún tipo de Servidumbres, ocultas o aparentes. Las que pueda haber, en su caso se desviarán y reordenarán según se establezca en el Proyecto aprobado.

#### 4.- SERVICIOS URBANOS.

El Solar cuenta con todos los servicios urbanos necesarios, desde el punto de vista general, en Avenida de Granada y Calle Agustín Sánchez Porcel, completamente urbanizadas, contando pues con

- Distribución de agua potable: a pie del Solar
- Energía eléctrica: Toma cercana al Solar,
- Saneamiento: a pie del Solar.

- Acceso rodado: Resuelta a pie de solar.
- Otros: Calles con alumbrado público,

Los viales de acceso en la actualidad, Avenida de Granada y Calle Agustín Sánchez Porcel se encuentran ejecutados con toda su infraestructura incluida.

## 5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES.

Según las Nuevas Normas Subsidiarias del Municipio, con Aprobación Definitiva actualmente, en las que la parcela se encuentra en suelo urbano, no consolidado, Uso residencial, regulada por la Unidad de Ejecución UE-8, en la que se fijan estas superficies

USO	SUPERFICIE DE SUELO
Sup. Suelo residencial	9.874,25 m <sup>2</sup>
Sup. Viario	4.810,09 m <sup>2</sup>
Zona Verde	686,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>15.371,25 m<sup>2</sup></b>

Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar intensiva

Usos compatibles: Admitidos por la ordenanza.

Parcela mínima y condiciones de la edificación: Según ordenanza.

Cesiones: 10% Aprovechamiento, Viario y Zona Verde.

Iniciativa: Privada.

Desarrollo: Estudio de Detalle. Reparcelación. Urbanización.

Sistema de Actuación: Compensación.

Período de ejecución: 4 años.

En la ordenanza específica para la calificación pormenorizada de las parcelas de uso Residencial, Vivienda Unifamiliar Intensiva es:

- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Lindero frontal (frente de fachada): 6 mts.
- Ocupación por planta: 80%.
- Semisótano: se permite, de altura sobre rasante de vial 1;40 m.
- Retranqueos: Alineación o 3 metros.
- Altura de la edificación y número de plantas: 2 plantas : 7,50mts.
- Torreón: Sen permite, 30% ocupación de parcela, máximo de 40 m<sup>2</sup>, ligado a la vivienda de la planta inferior.
- Edificabilidad neta: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Residencial Unifamiliar.
- Usos complementarios: Comercial, Oficinas, Almacén, Garaje asociado a viviendas y equipamientos comunitarios.

## 6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS.

La ubicación estratégica de la Unidad de Ejecución 8, con relación al casco urbano de Jun, hace que su implantación urbanística marque de modo especial la entrada desde el Este (Carretera de Alfacar-Granada) de tal manera que influirá en la ordenación del eje principal que vertebra la organización de esta zona de la población.

El área tratada, antiguo espacio de carácter industrial, se recupera de esta forma para el pueblo a base de penetraciones de carácter público (viales) que conectan la zona más alta con el ya nombrado eje de entrada a la población.

Siguiendo el trazado definido en las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente, tres calles en forma de "tridente" salen de la Avenida de Granada confluyendo las tres en punta del triángulo que inicia la subida mediante calle peatonal al nivel mas elevado de la calle superior

adyacente.

Si bien en una propuesta de un Estudio de Detalle anterior se planteaba que estas calles fueran de tráfico rodado, que es evidentemente un primera solución, pretendemos llegar más allá en la recuperación del máximo espacio posible para la vida urbana peatonal, de tal manera que se ha decidido que dos de estas calles se planteen como paseos arbolados peatonales de tráfico restringido con tratamiento de suelos con textura igualmente peatonal.

Esta situación es posible, entre otras cosas, porque se pretende desterrar la continuidad de rampas de garajes individuales, creando grandes aparcamientos comunes en cada manzana con una sola entrada de vehículos en cada parcela, que entrarían por la calle de tráfico rodado, no necesitando por tanto, el trasiego de movimiento de vehículos para cada entrada de vivienda.

La mejora, desde el punto de vista urbano, es evidente, máxima cuando las dos calles peatonales arboladas confluyen con la escalinata de la calle en pendiente, creando un itinerario peatonal de conexión de la ciudad alta con la baja.

La calle restante, que es fachada a la manzana 3, queda como penetración de tráfico rodado ensanchada a 13,00 mts para poder desarrollar doble dirección y aparcamiento en línea a ambos lados de la calle.

El punto final de esta calle se remata con un "cul de sac" de diámetro 18,00 mts, y por tanto con giro suficiente de vehículos, y que coincide, a modo de plaza o rotonda, en el vértice donde confluyen las dos calles peatonales y la calle escalonada, es decir, en "centro de gravedad" del conjunto.

Así, quedan las manzanas flanqueadas y definidas por calles de cierto valor urbano, en donde el paseo y la estancia deberá ser más agradable que en la alternativa de calle-asfalto.

Por otro lado, y a petición del Ayuntamiento de Jun, se ha planteado la ubicación de una "Rotonda" de entrada a la ciudad, que marcará el orden en el tráfico y embellecerá la calle de entrada. Con un diámetro de 30,00 mts, y una zona central ajardinada de 10,00 mts, la rotonda proyectada se adentra tanto en la parcela nº4, que pierde 115,45 m<sup>2</sup>, como en el parque público frontal a la UE-8, que rectificaría levemente su alineación.

A cambio, y al desaparecer un ajardinamiento de forma almendrada frente a la puerta de entrada del citado parque, se agranda la acera de la citada entrada ensanchándose la misma de manera que se forma un remanso peatonal que podrá arbolarse y/o ajardinarse dando un nuevo toque de calidad al conjunto urbano.

Finalmente, se respetan las alineaciones a la Avenida de Andalucía con los retranqueos de 2 mts para acera, y de 4 mts como espacio libre de edificación configurando un ensanche general de esta calle principal, inicio del eje del pueblo, ganando en imagen y perspectiva, que a su vez, irá acompañada de la nueva fachada residencial que se creará con la edificación de las viviendas de la UE-8, que, intencionadamente, pretendemos darle un valor añadido de diseño novedoso y materiales de calidad quedando como telón de fondo de toda la operación urbanística.

De lo aquí descrito resulta, por tanto un cuadro de superficies y usos que resumimos en los siguientes términos:

Suelo Residencial (vivienda unifamiliar etc...) .....	9.688,03 m <sup>2</sup>
Calles Peatonales y viales de tráfico rodado, cesión de acerados y cesión de rotonda .....	4.996,31 m <sup>2</sup>
Zonas verdes ajardinadas .....	686,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE UE-8 .....</b>	<b>15.371,25 m<sup>2</sup></b>

El suelo residencial, a su vez, se subdivide en cuatro parcelas edificables, con las siguientes características:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
PARCELA	SUP. NETA DE SUELO	COEF. EDIF.	SUP. EDIFICABLE
RES-1	2984,67m <sup>2</sup>	1,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4775,47m <sup>2</sup>
RES-2	1775,92m <sup>2</sup>	1,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2841,47m <sup>2</sup>
RES-3	4216,11m <sup>2</sup>	1,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6745,78m <sup>2</sup>
RES-4	711,33m <sup>2</sup>	1,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1138,13m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>9688,03m<sup>2</sup></b>	<b>1,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>15500,85m<sup>2</sup></b>

## **7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.**

Residencial, Vivienda Unifamiliar Intensiva:

- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Lindero frontal (frente de fachada): 6 mts.
- Ocupación por planta: 80%.
- Semisótano: se permite, de altura sobre rasante de vial 1,40 m.
- Retranqueos: Alineación o 3 metros.
- Altura de la edificación y número de plantas: 2 plantas : 7,50mts.
- Torreón: Se permite, 30% ocupación de parcela, máximo de 40 m<sup>2</sup>, ligado a la vivienda de la planta inferior.
- Edificabilidad neta: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Residencial Unifamiliar.
- Usos complementarios: Comercial, Oficinas, Almacén, Garaje asociado a viviendas y equipamientos comunitarios.

Resto de condiciones según ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Jun.

Las alineaciones oficiales y usos del Área de Intervención estudiada, son las que se corresponden con los planos del presente Estudio de Detalle.

## **8.- CONDICIONES RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DE NORMA NBE-CPI Y OTRAS.**

En relación a la ordenación volumétrica y de espacios libres de la ordenación propuesta, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas de seguridad:

- En cuanto a la seguridad contra incendios, los espacios libres comunes se equiparán de los suficientes hidrantes, o bocas de incendios, y otras medidas establecidas en la Norma Básica NBE-CPI-96, cuyo cumplimiento se especificará en el correspondiente Proyecto de Ejecución de la edificación u Obras de Urbanización complementarias que desarrollen el vial público que se proyecta.
- En cuanto a la accesibilidad de vehículos de auxilio, al no ser la altura de evacuación descendente de las edificaciones mayor de 9mts, no es de aplicación el apartado 2.1. Accesibilidad y entorno de los edificios.
- En Proyecto de Obras de Urbanización, se cumplirán, igualmente, todas aquellas medidas relativas al Decreto de Accesibilidad de Barreras Arquitectónicas, a espacios comunes tales como piscinas, acceso principal , etc...

## **9.- DECRETOS A CUMPLIR SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

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

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

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

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO.

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

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

B.O.J.A. Nº 44 de 23 de Mayo de 1992.

CONSEJERIA DE PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA.

Del cumplimiento del Decreto destacamos los siguientes artículos:

Itinerarios peatonales: Ancho mínimo, 1,20 m.

Pendientes según art. 8º y 11º.

Altura máxima de bordillos, 14 cm, rebajada en pasos peatones y esquinas.

Pavimentos: Textura y color variable en esquinas y pasos, árboles con alcorques con rejillas, y registros en el mismo plano del pavimento.

Vados: Cumplirán todos los requisitos del artículo 8º: Pendientes del 12% y del 18%, ancho de 1,80 m y desniveles de 2 cm.

Pasos de peatones: Características iguales a las de los vados.

Escaleras: En zonas comunes serán de dimensiones según normativa. Serán de directriz recta con huellas de , al menos, 30 cm, mesetas mínimas de 1,20 m, antideslizantes, pasamanos de seguridad y tramos máximos de 16 peldaños.

Se ejecutarán rampas para salvar los distintos niveles. Rampas anchura libre 1,20 m, pavimento antideslizante, pendientes máximas del 12% y 8%, barandillas de seguridad con pasamanos a 70 y 95 cm.

Parques y jardines: Se ajustarán a los criterios anteriores.

Aparcamientos: No existen en el presente planeamiento (Aparcamiento público) que si privado , perteneciente a la parcela desarrollada.

Mobiliario urbano: La situación de señales, placas, postes o anuncios, así como teléfonos, papeleras o contenedores según indica el artículo 14º. Bancos con altura de 50 cm y ancho y fondo mínimo de 40 cm y 50 cm.

#### **10.- LISTADO DE PROPIETARIOS AFECTADOS DEL AREA DE INTERVENCION.**

Parcela: PROMOCIONES BELAC S.L.U.  
C.I.F. B-18.749.523  
representante legal, D<sup>a</sup>. Paloma Jacoba Perez-Pire Angulo,  
N.I.F:44.285.189-T.  
Medición Real ..... 15.371,25 m2

Granada, 3 de Marzo de 2.006

Fdo: Carlos Quintanilla Moreu.  
Arquitecto Redactor.

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-8 DE JUN. GRANADA.**

**PROMOTOR: PROMOCIONES BELAC S.L.U.**

**REDACTOR: QUINTECT, S.L. (Carlos Quintanilla Moreu. Arquitecto.)**

## **MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **INDICE**

**1.- ANTECEDENTES. PROMOTOR.**

**2.- AUTOR DEL ENCARGO.**

**3.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

**3.1. Situación geográfica.**

**3.2. Superficie. Linderos. Topografía.**

**3.3. Servidumbres.**

**4.- SERVICIOS URBANOS.**

**5.- CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES.**

**6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS.**

**6.1. Condiciones Urbanísticas Generales.**

**6.2. Superficies y Edificabilidades máximas resultantes.**

**6.3. Cesiones de Suelo y Reservas Obligatorias.**

**7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.**

**7.1. Residencial Unifamiliar Aislada.**

**7.2. Equipamiento Comunitario.**

**8.- CONDICIONES RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DE NORMA NBE-CPI Y**

**OTRAS.**

**9.- DECRETOS A CUMPLIR SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.**

**10.- LISTADO DE PROPIETARIOS AFECTADOS DEL AREA DE INTERVECION.**

## ESTUDIO DE DETALLE PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-8 DE JUN. GRANADA.

PROMOTOR: PROMOCIONES BELAC S.L.U.

REDACTOR: QUINTECT, S.L. (Carlos Quintanilla Moreu. Arquitecto.)

### MEMORIA DESCRIPTIVA

#### 1.- ANTECEDENTES. PROMOTOR.

Trata el presente Estudio de Detalle del desarrollo de la Ordenación interior de la Unidad de ejecución denominada UE-8 de las N.N.S.S. de Jun, en Granada.

Actualmente su Uso Global es de Residencial, y el Uso pormenorizado es Vivienda Unifamiliar Intensiva. El promotor y propietario es PROMOCIONES BELAC S.L.U. con C.I.F. B-18.749.523 y domicilio social en Avda. Madrid nº1 siendo la representante legal, D<sup>a</sup>. Paloma Jacoba Perez-Pire Angulo, con N.I.F:44.285.189-T.

Para cumplimiento de lo dispuesto en las N.N.S.S. de Jun, se ha delimitado una Área de Unidad Básica, formada por la propia parcela, para establecer mediante el presente Estudio de Detalle, las condiciones de alineaciones, y alturas de dichas parcelas, así como la ordenación interior de la parcela.

#### 2.- AUTOR DEL ENCARGO.

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

#### 3.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

##### 3.1. Situación geográfica.

Jun, Granada. Zona de crecimiento y ensanches recientes, que linda al Oeste con la Avenida de Granada, al Este con calle Circunvalación, al Sur con Calle Agustín Sánchez Porcel, y al norte con el barranco.

El Área de Intervención, coincide con el de la propia parcela.

##### 3.2. Superficie. Linderos. Topografía.

El Área de Intervención, UE-8 de Jun, posee una superficie total de 15.371,30 m<sup>2</sup>, según medición topográfica reciente, realizada para el presente documento.

La orografía de la parcela, posee un desnivel natural en dirección Sureste-Noroeste de aproximadamente 17,00m, mientras que en dirección Sur y Oeste están urbanizados en su totalidad las vías con un filete desnivel

##### 3.3. Servidumbres.

No se han detectado en el Solar ningún tipo de Servidumbres, ocultas o aparentes. Las que pueda haber, en su caso se desviarán y reordenarán según se establezca en el Proyecto aprobado.

#### 4.- SERVICIOS URBANOS.

El Solar cuenta con todos los servicios urbanos necesarios, desde el punto de vista general, en Avenida de Granada y Calle Agustín Sánchez Porcel, completamente urbanizadas, contando pues con

- Distribución de agua potable: a pie del Solar
- Energía eléctrica: Toma cercana al Solar,
- Saneamiento: a pie del Solar.

- Acceso rodado: Resuelta a pie de solar.
- Otros: Calles con alumbrado público,

Los viales de acceso en la actualidad, Avenida de Granada y Calle Agustín Sánchez Porcel se encuentran ejecutados con toda su infraestructura incluida.

## 5.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES.

Según las Nuevas Normas Subsidiarias del Municipio, con Aprobación Definitiva actualmente, en las que la parcela se encuentra en suelo urbano, no consolidado, Uso residencial, regulada por la Unidad de Ejecución UE-8, en la que se fijan estas superficies

USO	SUPERFICIE DE SUELO
Sup. Suelo residencial	9.874,25 m <sup>2</sup>
Sup. Viario	4.810,09 m <sup>2</sup>
Zona Verde	686,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>15.371,25 m<sup>2</sup></b>

Uso pormenorizado: Vivienda unifamiliar intensiva

Usos compatibles: Admitidos por la ordenanza.

Parcela mínima y condiciones de la edificación: Según ordenanza.

Cesiones: 10% Aprovechamiento, Viario y Zona Verde.

Iniciativa: Privada.

Desarrollo: Estudio de Detalle. Reparcelación. Urbanización.

Sistema de Actuación: Compensación.

Período de ejecución: 4 años.

En la ordenanza específica para la calificación pormenorizada de las parcelas de uso Residencial, Vivienda Unifamiliar Intensiva es:

- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Lindero frontal (frente de fachada): 6 mts.
- Ocupación por planta: 80%.
- Semisótano: se permite, de altura sobre rasante de vial 1;40 m.
- Retranqueos: Alineación o 3 metros.
- Altura de la edificación y número de plantas: 2 plantas : 7,50mts.
- Torreón: Sen permite, 30% ocupación de parcela, máximo de 40 m<sup>2</sup>, ligado a la vivienda de la planta inferior.
- Edificabilidad neta: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Residencial Unifamiliar.
- Usos complementarios: Comercial, Oficinas, Almacén, Garaje asociado a viviendas y equipamientos comunitarios.

## 6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS.

La ubicación estratégica de la Unidad de Ejecución 8, con relación al casco urbano de Jun, hace que su implantación urbanística marque de modo especial la entrada desde el Este (Carretera de Alfacar-Granada) de tal manera que influirá en la ordenación del eje principal que vertebra la organización de esta zona de la población.

El área tratada, antiguo espacio de carácter industrial, se recupera de esta forma para el pueblo a base de penetraciones de carácter público (viales) que conectan la zona más alta con el ya nombrado eje de entrada a la población.

Siguiendo el trazado definido en las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente, tres calles en forma de "tridente" salen de la Avenida de Granada confluyendo las tres en punta del triángulo que inicia la subida mediante calle peatonal al nivel mas elevado de la calle superior

adyacente.

Si bien en una propuesta de un Estudio de Detalle anterior se planteaba que estas calles fueran de tráfico rodado, que es evidentemente un primera solución, pretendemos llegar más allá en la recuperación del máximo espacio posible para la vida urbana peatonal, de tal manera que se ha decidido que dos de estas calles se planteen como paseos arbolados peatonales de tráfico restringido con tratamiento de suelos con textura igualmente peatonal.

Esta situación es posible, entre otras cosas, porque se pretende desterrar la continuidad de rampas de garajes individuales, creando grandes aparcamientos comunes en cada manzana con una sola entrada de vehículos en cada parcela, que entrarían por la calle de tráfico rodado, no necesitando por tanto, el trasiego de movimiento de vehículos para cada entrada de vivienda.

La mejora, desde el punto de vista urbano, es evidente, máxima cuando las dos calles peatonales arboladas confluyen con la escalinata de la calle en pendiente, creando un itinerario peatonal de conexión de la ciudad alta con la baja.

La calle restante, que es fachada a la manzana 3, queda como penetración de tráfico rodado ensanchada a 13,00 mts para poder desarrollar doble dirección y aparcamiento en línea a ambos lados de la calle.

El punto final de esta calle se remata con un "cul de sac" de diámetro 18,00 mts, y por tanto con giro suficiente de vehículos, y que coincide, a modo de plaza o rotonda, en el vértice donde confluyen las dos calles peatonales y la calle escalonada, es decir, en "centro de gravedad" del conjunto.

Así, quedan las manzanas flanqueadas y definidas por calles de cierto valor urbano, en donde el paseo y la estancia deberá ser más agradable que en la alternativa de calle-asfalto.

Por otro lado, y a petición del Ayuntamiento de Jun, se plantea la ubicación de una "Rotonda" de entrada a la ciudad, que marcará el orden en el tráfico y embellecerá la calle de entrada. Con un diámetro de 30,00 mts, y una zona central ajardinada de 10,00 mts, la rotonda proyectada se adentra tanto en la parcela nº4, que pierde 115,45 m<sup>2</sup>, como en el parque público frontal a la UE-8, que rectificaría levemente su alineación.

A cambio, y al desaparecer un ajardinamiento de forma almendrada frente a la puerta de entrada del citado parque, se agranda la acera de la citada entrada ensanchándose la misma de manera que se forma un remanso peatonal que podrá arbolarse y/o ajardinarse dando un nuevo toque de calidad al conjunto urbano.

Finalmente, se respetan las alineaciones a la Avenida de Andalucía con los retranqueos de 2 mts para acera, y de 4 mts como espacio libre de edificación configurando un ensanche general de esta calle principal, inicio del eje del pueblo, ganando en imagen y perspectiva, que a su vez, irá acompañada de la nueva fachada residencial que se creará con la edificación de las viviendas de la UE-8, que, intencionadamente, pretendemos darle un valor añadido de diseño novedoso y materiales de calidad quedando como telón de fondo de toda la operación urbanística.

De lo aquí descrito resulta, por tanto un cuadro de superficies y usos que resumimos en los siguientes términos:

Suelo Residencial (vivienda unifamiliar etc...) .....	9.688,03 m <sup>2</sup>
Calles Peatonales y viales de tráfico rodado, cesión de acerados y cesión de rotonda .....	4.996,31 m <sup>2</sup>
Zonas verdes ajardinadas .....	686,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE UE-8 .....</b>	<b>15.371,25 m<sup>2</sup></b>

El suelo residencial, a su vez, se subdivide en cuatro parcelas edificables, con las siguientes características:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			
PARCELA	SUP. NETA DE SUELO	COEF. EDIF.	SUP. EDIFICABLE
RES-1	2984,67m <sup>2</sup>	1,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4775,47m <sup>2</sup>
RES-2	1775,92m <sup>2</sup>	1,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2841,47m <sup>2</sup>
RES-3	4216,11m <sup>2</sup>	1,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6745,78m <sup>2</sup>
RES-4	711,33m <sup>2</sup>	1,60m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1138,13m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>9688,03m<sup>2</sup></b>	<b>1,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>15500,85m<sup>2</sup></b>

## **7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.**

Residencial, Vivienda Unifamiliar Intensiva:

- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Lindero frontal (frente de fachada): 6 mts.
- Ocupación por planta: 80%.
- Semisótano: se permite, de altura sobre rasante de vial 1,40 m.
- Retranqueos: Alineación o 3 metros.
- Altura de la edificación y número de plantas: 2 plantas : 7,50mts.
- Torreón: Se permite, 30% ocupación de parcela, máximo de 40 m<sup>2</sup>, ligado a la vivienda de la planta inferior.
- Edificabilidad neta: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Residencial Unifamiliar.
- Usos complementarios: Comercial, Oficinas, Almacén, Garaje asociado a viviendas y equipamientos comunitarios.

Resto de condiciones según ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Jun.

Las alineaciones oficiales y usos del Área de Intervención estudiada, son las que se corresponden con los planos del presente Estudio de Detalle.

## **8.- CONDICIONES RELATIVAS AL CUMPLIMIENTO DE NORMA NBE-CPI Y OTRAS.**

En relación a la ordenación volumétrica y de espacios libres de la ordenación propuesta, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas de seguridad:

- En cuanto a la seguridad contra incendios, los espacios libres comunes se equiparán de los suficientes hidrantes, o bocas de incendios, y otras medidas establecidas en la Norma Básica NBE-CPI-96, cuyo cumplimiento se especificará en el correspondiente Proyecto de Ejecución de la edificación u Obras de Urbanización complementarias que desarrollen el vial público que se proyecta.
- En cuanto a la accesibilidad de vehículos de auxilio, al no ser la altura de evacuación descendente de las edificaciones mayor de 9mts, no es de aplicación el apartado 2.1. Accesibilidad y entorno de los edificios.
- En Proyecto de Obras de Urbanización, se cumplirán, igualmente, todas aquellas medidas relativas al Decreto de Accesibilidad de Barreras Arquitectónicas, a espacios comunes tales como piscinas, acceso principal , etc...

## **9.- DECRETOS A CUMPLIR SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

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

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

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

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO.

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

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

B.O.J.A. Nº 44 de 23 de Mayo de 1992.

CONSEJERIA DE PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA.

Del cumplimiento del Decreto destacamos los siguientes artículos:

Itinerarios peatonales: Ancho mínimo, 1,20 m.

Pendientes según art. 8º y 11º.

Altura máxima de bordillos, 14 cm, rebajada en pasos peatones y esquinas.

Pavimentos: Textura y color variable en esquinas y pasos, árboles con alcorques con rejillas, y registros en el mismo plano del pavimento.

Vados: Cumplirán todos los requisitos del artículo 8º: Pendientes del 12% y del 18%, ancho de 1,80 m y desniveles de 2 cm.

Pasos de peatones: Características iguales a las de los vados.

Escaleras: En zonas comunes serán de dimensiones según normativa. Serán de directriz recta con huellas de , al menos, 30 cm, mesetas mínimas de 1,20 m, antideslizantes, pasamanos de seguridad y tramos máximos de 16 peldaños.

Se ejecutarán rampas para salvar los distintos niveles. Rampas anchura libre 1,20 m, pavimento antideslizante, pendientes máximas del 12% y 8%, barandillas de seguridad con pasamanos a 70 y 95 cm.

Parques y jardines: Se ajustarán a los criterios anteriores.

Aparcamientos: No existen en el presente planeamiento (Aparcamiento público) que si privado , perteneciente a la parcela desarrollada.

Mobiliario urbano: La situación de señales, placas, postes o anuncios, así como teléfonos, papeleras o contenedores según indica el artículo 14º. Bancos con altura de 50 cm y ancho y fondo mínimo de 40 cm y 50 cm.

#### **10.- LISTADO DE PROPIETARIOS AFECTADOS DEL AREA DE INTERVENCION.**

Parcela: PROMOCIONES BELAC S.L.U.  
C.I.F. B-18.749.523  
representante legal, D<sup>a</sup>. Paloma Jacoba Perez-Pire Angulo,  
N.I.F:44.285.189-T.  
Medición Real ..... 15.371,25 m2

Granada, 3 de Marzo de 2.006

Fdo: Carlos Quintanilla Moreu.  
Arquitecto Redactor.