



manuel i. leyva romero

ARQUITECTO

C/ Párraga nº1 - 4º y 5º - Esquina a C/Recogidas 18002 (Granada)
Telf. 958 265 373 - fax - 958 26 5 559, estudioleyva@gmail.com



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

23 SET. 2011

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Inicialmente aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

28 OCT 2011

Granada
El Secretario General



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.

26 OCT 2012

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



INNOVACIÓN DEL PGOU PARA LA IMPLANTACION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA, EN CALLE CAÑO DE HIERRO Nº 12, ANTERIORMENTE LLAMADA LOS ALMENDROS Nº 29, EN EL FARGUE-GRANADA, PROMOVIDO POR D. D. JUAN ANTONIO CASTILLO GÓMEZ Y DÑA. TRINIDAD ROLDÁN VILCHEZ.



MEMORIA

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 1.1.- OBJETO DEL TRABAJO.
- 1.2.- PROMOTOR. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 1.3.- EMPLAZAMIENTO Y ESTADO ACTUAL.
- 1.4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.
- 1.5.- LEGISLACION APLICABLE.
- 1.6.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1.- PROGRAMA DE NECESIDADES.
- 2.2.- CONCLUSIONES.

3.- PLAN DE ETAPAS.

4.- NORMAS TECNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.

MEMORIA



1.- MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1.- OBJETO DEL TRABAJO.

El presente proyecto tiene por objeto la Innovación del PGOU para la implantación de dos edificaciones, en Calle Caño de Hierro nº 12, anteriormente llamada Calle Los Almendros nº 29, de El Fargue-Granada, redactándose al mismo tiempo, la reordenación de las dos parcelas existentes.

Su desarrollo documental se hace de acuerdo con el Planeamiento General vigente, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (7/2.002) y el Reglamento que la desarrolla, así como la Ley Estatal 2/2008.

1.2.- PROMOTOR. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.


La presente ejecución urbanística se redacta a petición de D. JUAN ANTONIO CASTILLO GOMEZ Y Dña. TRINIDAD ROLDAN VILCHEZ con D.N.I. **674. **** y **161**** con domicilio en ***** del municipio de Granada, como promotores de la presente innovación y propietarios de una de las parcelas a reordenar, con referencia catastral 0987820 y situación en la Calle Caño del Hierro nº 12 (Granada).

Las superficies de las parcelas existentes (catastrales y registrales), consultando la información catastral y notas simples de registro de la propiedad, son las siguientes:

REF.CATASTRAL	SUP.	FINCA REGISTRAL	SUP.	CUOTAS
0987820	267,00		261,00	20% 132,82
0987803	659,00	79088	664,10	80% 531,28
	926,00		925,10	

En la reordenación de las parcelas no modificamos los frentes de fachada de las parcelas existentes.

1.3.- EMPLAZAMIENTO Y ESTADO ACTUAL.



La Calle Caño de Hierro nº 12, anteriormente llamada Calle Los Almendros nº 29, situada transversalmente a la antigua Carretera Granada-Murcia en la barriada de El Fargue-Granada, presenta pendiente, poca longitud y da acceso a un pequeño número de viviendas aisladas.

La topografía de la parcela y la rasante de la calle presenta un desnivel, tanto longitudinal como transversalmente, ascendiendo desde la antigua Carretera de Murcia hasta el final de la calle.

La Calle Caño de Hierro nº 12, anteriormente llamada Calle Los Almendros nº 29, está dotada de todos los servicios urbanísticos municipales, tales como pavimentación, suministro de agua, electricidad, saneamiento, etc.

1.4.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El P.G.O.U. actualmente en vigor de Granada, prevé un frente mínimo de fachada para esta zona de 10 ml., en la presente innovación no se modifican los frentes de fachadas de las parcelas existentes, sino que únicamente se procede a la reordenación parcelaria y a la determinación de retranqueos.

La Calle Caño de Hierro nº 12, anteriormente llamada Calle Los Almendros nº 29, conserva su actual alineación y anchura que coincide con el P.G.O.U. en vigor.

1.5.- LEGISLACION APLICABLE.

15.1.1.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA L.O.U.A. 7/02.

El artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, dispone que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento que para su aprobación, publicidad y publicación y teniendo idénticos efectos.

15.1.2.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 100.CAPÍTULO 1. DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. Innovación de la ordenación territorial: revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos.

15.1.3.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 101 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación territorial.

15.1.4.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 102. CAPÍTULO II. DEL

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. Innovación de la ordenación urbanística: revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos.

- 15.1.5.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 103. CAPÍTULO II. DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. Revisión de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- 15.1.6.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 104. CAPÍTULO II. DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. Modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- 15.1.7.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 105. CAPÍTULO II. DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- 15.1.8.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 106. CAPÍTULO II. DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1.6.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GRANADA

1. SITUACION URBANISTICA

1.1. PLANEAMIENTO QUE LE AFECTA: PLAN GENERAL ORDENACION URBANA DE GRANADA

1.2. CLASIFICACION DEL SUELO: SUELO URBANO

1.3 CLASIFICACION DEL SUELO: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

CONDICIONES URBANÍSTICAS

2.1. CONDICION DE SOLAR	SI	NO
Calzada pavimentada .....	.X.	....
Encintado de aceras .....	....	.X.
Suministro de agua .....	.X.	....
Alcantarillado .....	.X.	....
Electricidad .....	.X.	....
Alumbrado público .....	.X.	....

2.2. PARCELACION
Superficie del solar Parc. Mínima
250 m²

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION

3.1. OCUPACION	Normas
Ocupación planta baja .....	...30%...
Ocupación otras plantas .....	...30%...
Ocupación planta ático .....	..12 m ² ..
Frente mínimo de fachada .....	..10,00 m..
Dimensión patios .....	....3,00 m..

3.2. ALTURAS	
Altura máxima en metros .....	.... 7,90 m...
Número máximo en plantas .....	..... 2
Semisótano, altura máxima sobre rasante .....	... 1,30 m...

3.3. EDIFICABILIDAD 0,60 m²/m²

3.4. SITUACION DE LAS EDIFICACIONES	
Retranqueos a fachada .....	... 3,00 m...
Otros retranqueos .....	... 3,00 m...

3.5. TIPOLOGIA VIV. UNIF. AISLADA

3.6. OBSERVACIONES:

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.



2.1.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

La presente innovación pretende la reordenación de una parcela matriz con una superficie de 880,33m², en dos parcelas independientes con una superficie la parcela 1 de 466,20 m² y la parcela 2 de 414,13m², según la medición topográfica actual realizada por PERIPLOS TAE S.L. y domicilio en la C/Madroñeras nº 13 Bajo (Granada), cumpliendo ambas la parcela mínima establecida por el P.G.O.U. de 250 m² para la zona calificada como Residencial Unifamiliar Aislada que le afecta.

La separación a linderos de acuerdo con el art. 7.11.3 de las normas urbanísticas del P.G.O.U., las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana y separada también del resto de los linderos de la parcela. El valor de tales retranqueos, cuando no estuviese determinado en los correspondientes planos de documentación gráfica del P.G.O.U, será como mínimo de 3 m.

La futura edificación cumplirá con el artículo anteriormente descrito. 7

PARCELA	SUPERFICIES PROP.INNOVACION
1	466,20
2	414,13
TOTAL	880,33

De acuerdo con las superficies Prop. Innovación y manteniendo las cuotas de propiedad según la escritura aportada, la reordenación parcelaria sería la siguiente:

PARCELA	SUP.PROP.INNOVACION	CUOTAS DE PROPIEDAD	SUPERFICIES
1	466,20 m ²	Parcela nº 1 + 20% Parcela nº 2	549,03 m ²
2	414,13 m ²	80% Parcela nº 2	331,30 m ²
TOTAL	880,33 m²		880,33 m²

2.2.- CONCLUSIONES.

Obtener dos parcelas independientes una para cada vivienda de las existentes actualmente en la finca matriz, que cumplirían todas la condiciones urbanísticas establecidas por el P.G.O.U., a excepción del frente mínimo en la parcela 2, mientras que la parcela 1 superaría los 10,00 m. establecidos por la normativa para la misma, por lo que el técnico que suscribe considera que la reordenación de la parcela matriz en las dos parcelas propuestas es viable, conveniente y necesaria.

3.- PLAN DE ETAPAS.

El plan de etapas a seguir es el siguiente:

- INNOVACION- A la aprobación definitiva de esta.





2) VADOS DE ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

- a) Pendiente longitudinal $\leq 8\%$
- b) Pendiente transversal $\leq 2\%$
- c) Ancho mínimo = 1,80 m.
- d) Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cm.

ESCALERAS:

En cualquier tramo peatonal se cumplimentarán con rampa.

- 1) Directriz recta o ligeramente curva.
- 2) Huellas ≥ 30 cm.
- 3) Tabicas sin bocel y ≤ 16 cm.
- 4) Deberán tener en todo caso tabica.
- 5) No se permiten las escaleras compensadas,. Si existen mesetas partidas o que formen ángulo deberá poder inscribirse una circunferencia mínima de 1,20 m. de diámetro en cada una de las particiones.
- 6) Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ m.
- 7) Material antideslizante.
- 8) Altura pasamanos $> 0,90$ m. y $< 1,10$ m.
- 9) Altura barandilla $> 0,90$ m. y $< 1,10$ m.
- 10) Tramo máximo ≤ 10 peldaños.
- 11) Fondo descansillo intermedio $\geq 1,20$ m.
- 12) Al principio y final existirán mesetas de embarque y desembarque con longitud mínima de 1,5 m. y ancho igual al de dos peldaños.
- 13) En escaleras descubiertas, para posibilitar la evacuación del agua, los rellanos y las huellas tendrán una pendiente hacia el exterior como máximo del 1,5%.
- 13) Deberán tener en todo caso tabica.



RAMPAS:

- 1) Directriz recta o ligeramente curva.
- 2) Ancho libre $\geq 1,50$ m.
- 3) Pavimento Antideslizante.
- 4) Longitud máxima en cada tramo de rampa sin descansillo será de 9 m.
- 5) Pendiente longitudinal tramo menor de 3,00 m. = 10%
- 6) Pendiente longitudinal tramo menor de 6,00 m. = 8%
- 6) Pendiente longitudinal tramo mayor de 6,00 m. = 6%
- 7) Pendiente transversal ≤ 2 cm.
- 8) Pasamanos formados por dos barras situadas a dos alturas:
 - Entre 0,65 y 0,75 m.
 - Entre 0,90 y 1,10 m.
- 9) Altura de barandilla $\geq 0,90$ m. y $\leq 1,10$ m.

CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA EN LA INNOVACION:

<i>NORMAS</i>	<i>PROYECTADO</i>
<i><u>ITINERARIOS PEATONALES:</u></i>	<i>No existen</i>
<i><u>PAVIMENTOS:</u></i> <i>- Antideslizantes</i> <i>- Árboles con enrejado</i>	<i>Antideslizantes</i> <i>No existen</i>
<i><u>VADOS:</u></i>	<i>No existen</i>
<i><u>ESCALERAS:</u></i>	<i>No existen</i>
<i><u>RAMPAS:</u></i>	<i>No existen</i>

GRANADA, Junio de 2.011.

Fdo: Manuel L. Leyva Romero.
Arquitecto.



-Plano de situación-
Escala 1/2000

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

23 SET. 2011

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Inicialmente aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

28 OCT 2011

Granada

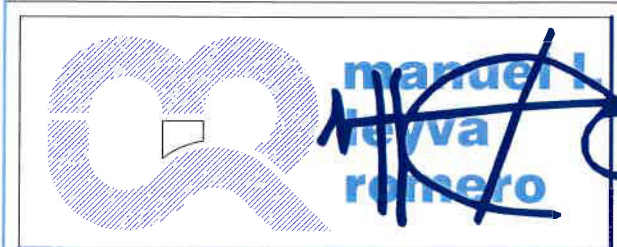
El Secretario General

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha

26 OCT 2012

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



arquitecto

Parraga Nº 1 4º y 5º
Tfno. 958-265373 - 958-265559
e mail: leyva@coagranada.org
GRANADA

promotor

D. JUAN ANTONIO CASTILLO GÓMEZ

Dña. TRINIDAD ROLDÁN VILCHEZ

proyecto

Innovación del PGOU para la implantación de la edificación en la parcela

plano nº 01

localidad

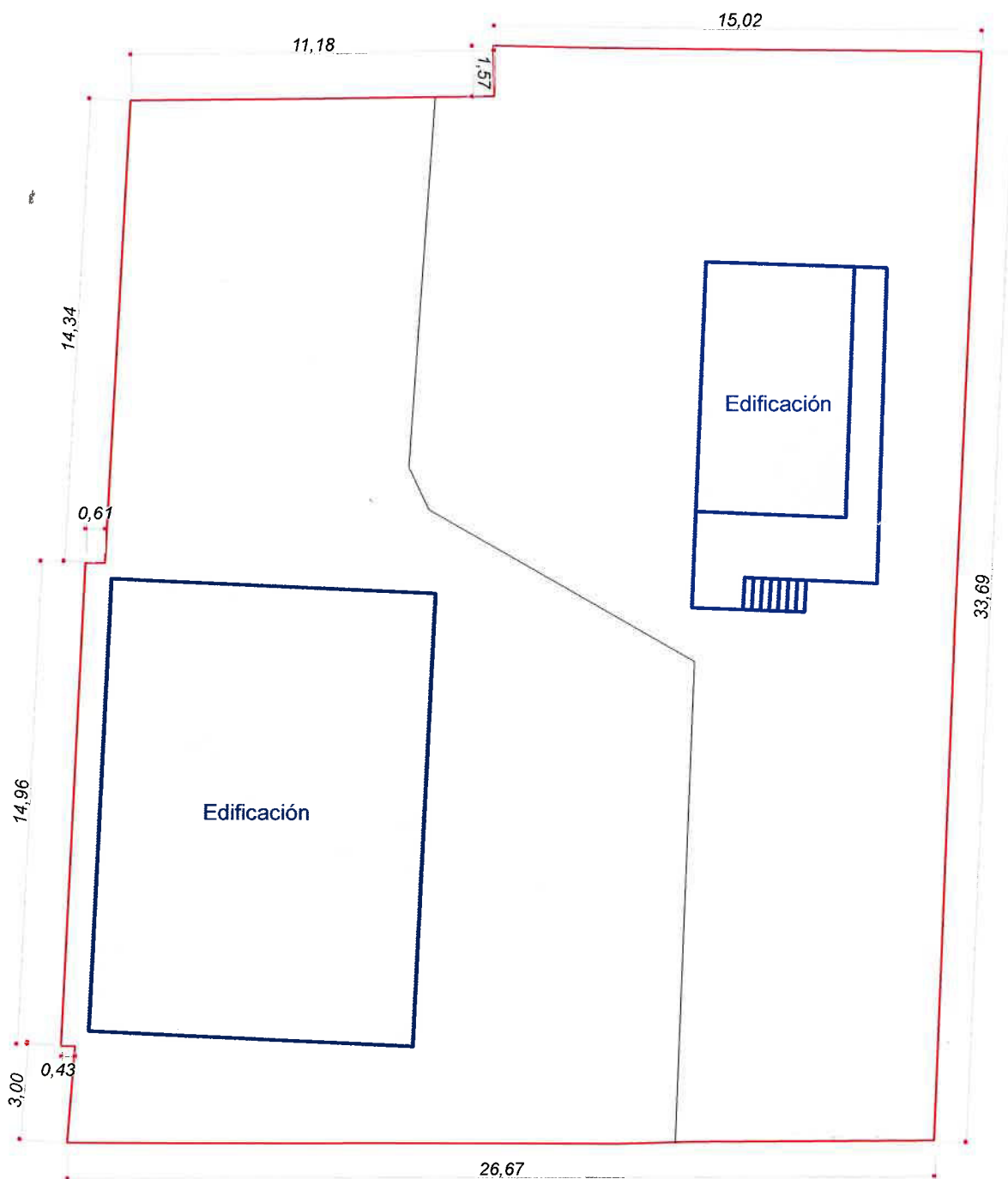
Calle Caño de hierro, 12 (El Fargue) -GRANADA-

escala: 1/2000

título del plano

Situación

fecha: 07/10



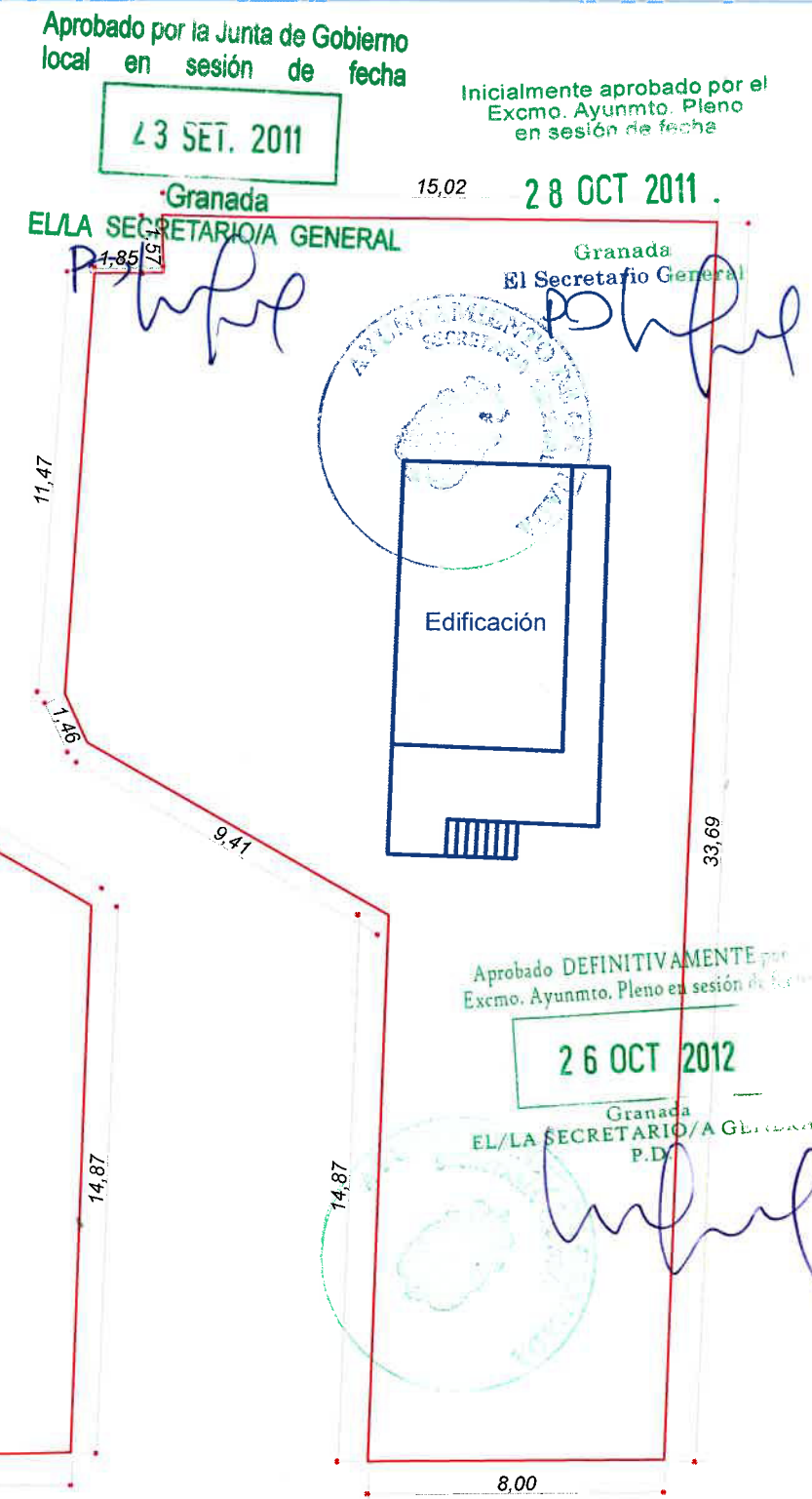
-Parcela matriz-

Superficie solar = 880.33 m²



-Parcela 1 segregación-

Superficie solar = 466.20 m²



-Parcela 2 segregación-

Superficie solar = 414.13 m²

	arquitecto	promotor	D. JUAN ANTONIO CASTILLO GÓMEZ	proyecto	Innovación del PGOU para la implantación de la edificación en la parcela	plano nº. 02
	Parraga Nº 1 4º y 5º Tlfno. 958-265373 - 958-265559 e mail: leyva@coagranada.org GRANADA		Dña. TRINIDAD ROLDÁN VILCHEZ	localidad	Calle Caño de hierro, 12 (El Fargue) -GRANADA-	escala: 1/200
				título del plano	Parcela matriz y segregación	fecha: 07/10