

SETEINSA

SERVICIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, S.L.

Parque Empresarial de Jerez
Calle de la Investigación, 4
11407 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)
Telf.: 956 305 716. Fax: 956 302 908

INGENIERÍA DE PLANTAS Y ARQUITECTURA

Apartado de Correos 797
Telf.: 956 876 956
EL PTO. DE STA. MARIA (Cádiz)
e-mail: seteinsa@terra.es

REG.MPAL.Nº	79
REG.AUT.Nº	—

Ref. 286S/05

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez
Pleno en sesión de 26 de Mayo de 2006
26 MAYO 2006

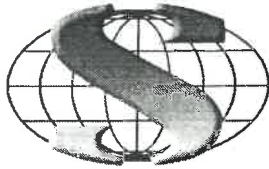
CANF COCEMFE ANDALUCÍA

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



ESTUDIO DE DETALLE PARA
MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES DEL
P.G.O.U. DE GRANADA EN HUERTA DEL
RASILLO, CAMINO DEL PURCHIL
(GRANADA).

MEMORIA Y PLANOS

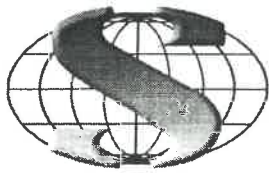


**ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICACIÓN DE ALINEACIONES
DEL P.G.O.U. DE GRANADA EN HUERTA DEL RASILLO, CAMINO
DEL PURCHIL (GRANADA).**

=====

INDICE

	Pág.
1 ANTECEDENTES. PROMOTOR	3
2 AUTOR DEL ENCARGO.....	3
3 AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
3-1 SITUACIÓN GEOGRÁFICA.....	4
3-2 ESTADO ACTUAL SUPERFICIE AFECTADA. LINDEROS	4
4 CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES	7
4-1 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA "HUERTA DEL RASILLO".....	7
5 PROPUESTA DE JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS ALINEACIONES DEL VIAL PREVISTO EN EL P.G.O.U.....	8
6 CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN EXISTENTE	8
7 DECRETOS A CUMPLIR SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.....	9
8 CONCLUSIONES DE ESTUDIO DE DETALLE	10
PLANOS	11



1.- ANTECEDENTES PROMOTOR.

El presente Estudio de Detalle trata la modificación de alineaciones que afectará a la vía, aún no ejecutada, pero que ya se ha previsto su trazado en P.G.M.O., que discurre perpendicular a la Calle Huerta del Rasillo (actualmente por donde discurrirá la mencionada vía de nueva creación se desarrolla un camino de áridos).

La mencionada vía afectará a las futuras manzanas a uno y otro lado de la calle que se proyecta en el Plan General de Granada del año 2000.

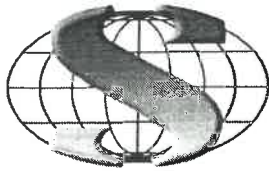
Provocado por la futura existencia de un edificio, nace este Estudio de Detalle para ajustar a éste al borde de la parcela y ordenar, mediante este instrumento, la futura calle que discurrirá.

Se adecua pues las trazas a una futura vía de 7,5 m de ancho total, modificando el borde más al sur de la vía y, que actualmente linda con la Residencia de Personas Minusválidas gravemente afectadas "Huerta del Rasillo" (parcela que afecta directamente y sobre la que nos centraremos), y que condiciona a seguir la alineación que se marca en planos adjuntos, a las futuras manzanas que en el mismo borde de la residencia se ejecuten.

El Estudio de Detalle se realiza por encargo de la CONFEDERACIÓN ANDALUZA DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD FÍSICA Y ORGÁNICA (CANF – COCEMFE ANDALUCIA), con C.I.F. G-41.253.105, siendo su representante legal D^a María Ángeles Cózar Gutiérrez, con N.I.F. 822-Q, y domicilio a efectos de notificación en Sevilla.

2.- AUTOR DEL ENCARGO

El autor del presente Informe es la Sociedad SERVICIOS TÉCNICOS DE INGENIERIA, S.L. siendo el redactor del mismo D. Álvaro Osborne Gutiérrez, Arquitecto en Edificación y Urbanismo, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, siendo su nº de Colegiado el 550.



SETEINSA

SERVICIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, S.L.

INGENIERÍA DE PLANTAS Y ARQUITECTURA

Parque Empresarial de Jerez
Calle de la Investigación, 4
11407 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)
Telf.: 956 305 716 - Fax: 956 302 908

Apartado de Correos 797
Telf.: 956 876 956
EL PTO. DE S. TA. MARIA (Cádiz)
e-mail: seteinsa@terra.es

Ref. 286S/05

Hoja nº 4

3.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

3-1 SITUACIÓN GEOGRÁFICA

La vía objeto de modificación en cuanto a su alineación se ubica al otro lado de la carretera de circunvalación de Granada (A-44), en la Vega granadina y es perpendicular a la calle Huerta del Rasillo – Camino de Purchil.

Dicha futura vía nacería en la rotonda que delimita la propia Residencia Huerta del Rasillo y la parcela donde se ubica hoy la Policía. A raíz que ese punto discurriría en dirección oeste delimitando la citada parcela de Huerta del Rasillo, que se ve afectada directamente y por lo que se realiza este Estudio de Detalle.

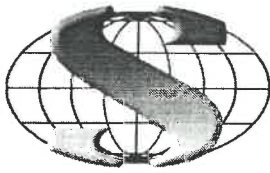
La Referencia Catastral donde se levanta la Residencia “Huerta del Rasillo” es la número 56-46-5-01 del ya mencionado Termino Municipal de Granada.

3-2 ESTADO ACTUAL. SUPERFICIE AFECTADA. LINDEROS

Actualmente, por donde se marca en el Plano de Alineaciones y rasantes que discurrirá la vía, se levanta un pequeño callejón peatonal de tierra compactada que no registra la entrada a ninguna propiedad, simplemente al final del mencionado callejón de aproximadamente 3m de ancho se encuentra la Vega de Granada en estado natural, en forma de plantaciones de maíz y huerta.

Se adjuntan fotografías del Estado Actual.

SETEINSA
SERVICIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, S. L.
Parque Empresarial, c/ de la Investigación, 4
Teléfono 956 305 716 - Fax 956 302 908
11407 JEREZ DE LA FRONTERA



SETEINSA

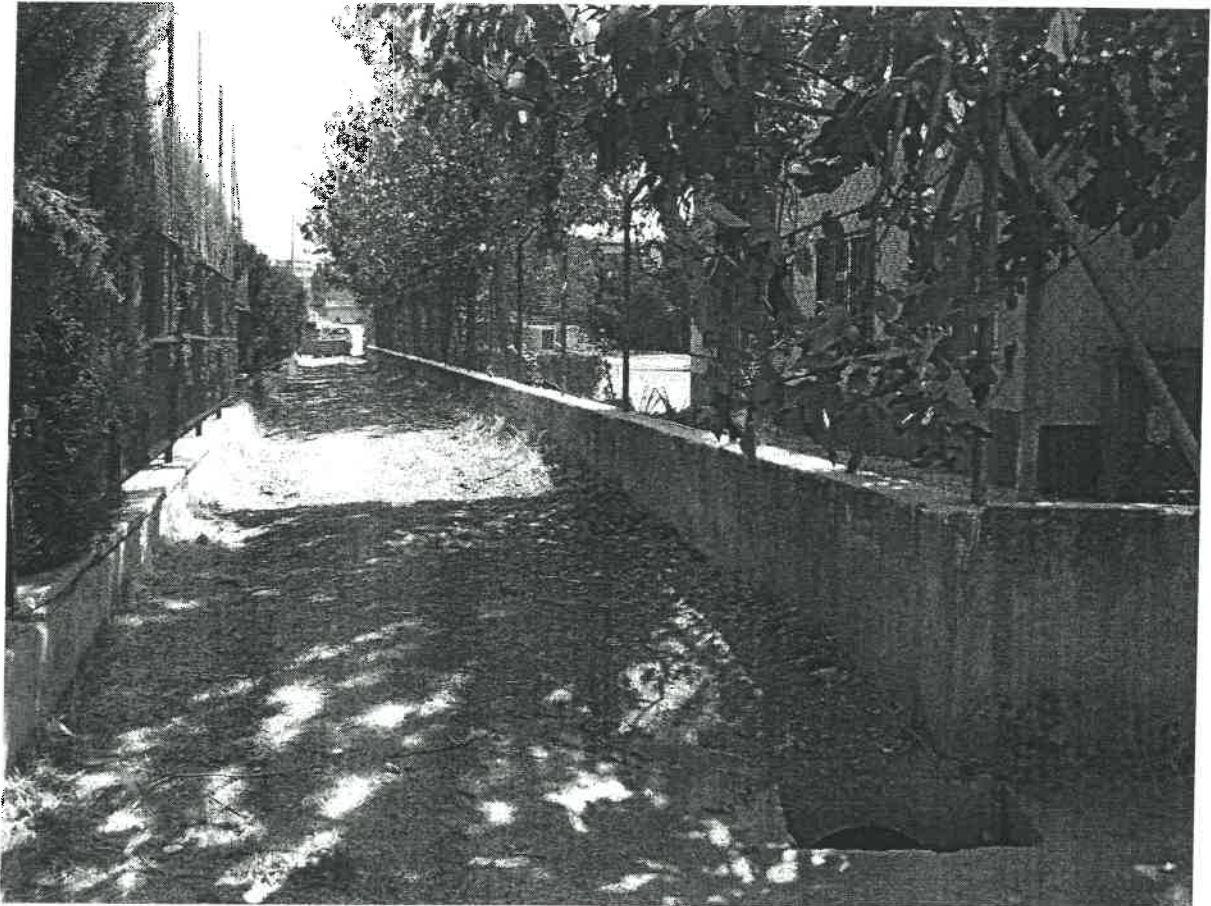
SERVICIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, S.L.

INGENIERÍA DE PLANTAS Y ARQUITECTURA



Ref. 286S/05

Hoja nº 5



fotografía nº 1. vista desde el final del camino.

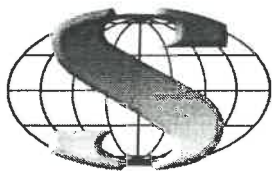
SETEINSA

SERVICIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, S. L.

Parque Empresarial, e/ de la Investigación, 4

Teléfono 956 305 716 - Fax 956 302 908

11407 JEREZ DE LA FRONTERA



SETEINSA

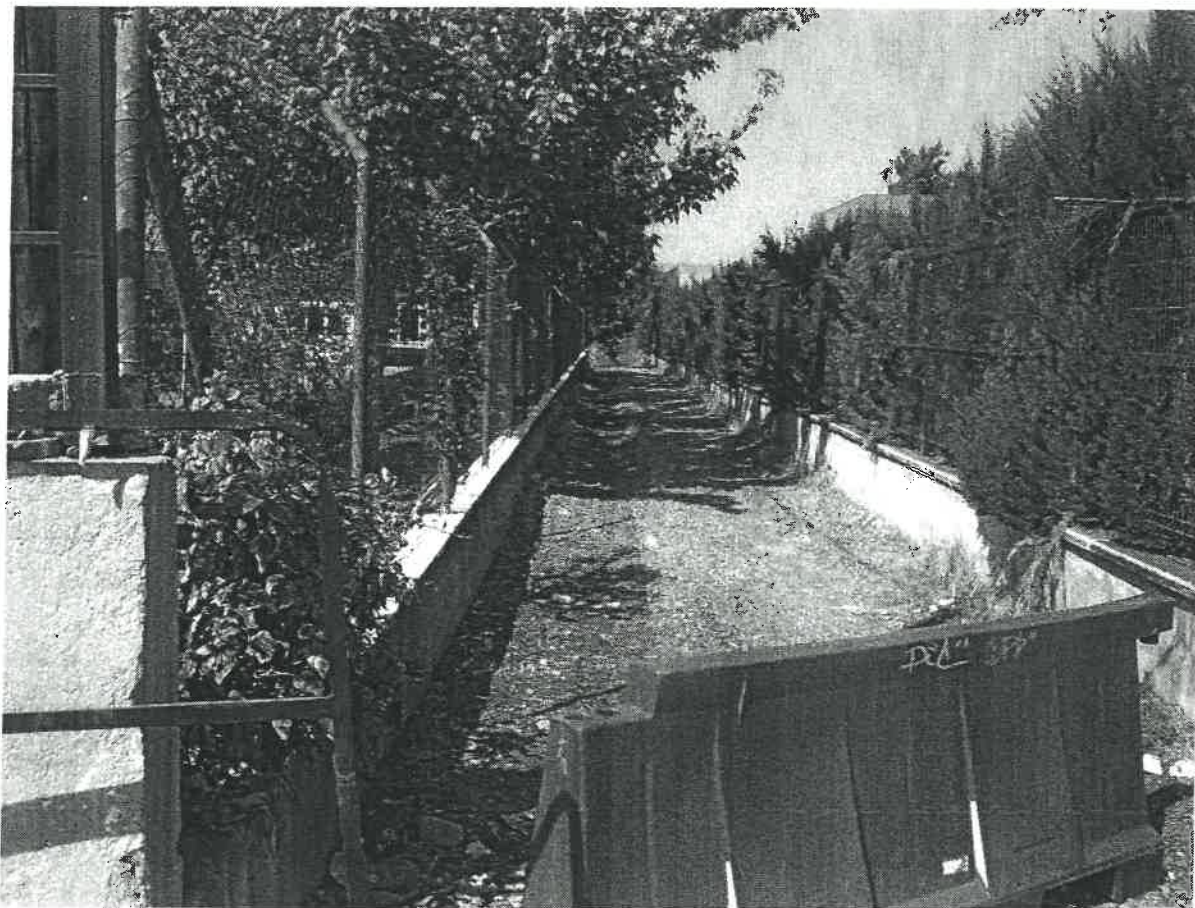
SERVICIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, S.L.

INGENIERÍA DE PLANTAS Y ARQUITECTURA



Ref. 286S/05

Hoja nº 6



fotografía nº2. vista del camino desde su conexión con la rotonda

Dicha calle afectará (según determinaciones del P.G.M.O. de 2000 en Granada) a las dos parcelas hoy ejecutadas, el Instituto de Enseñanza Pública Secundaria y la Residencia de personas discapacitadas gravemente afectadas.

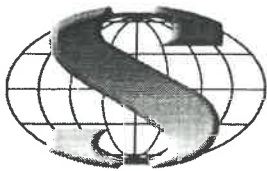
La superficie real afectada (sobre la "Residencia Huerta del Rasillo") es de 119,52m², de manera que se desplazaría la alineación de la vía 1,92 cm, justo hasta el borde que marca el edificio proyectado. A raíz de esta alineación se determina la vía secundaria de ancho total 7,5 m, dicha determinación no afecta a la alineación que marca el Plan General Municipal de Ordenación en cuanto al Instituto de Enseñanza Pública Secundaria.

SETEINSA
SERVICIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, S. L.

El plano nº 5 es el correspondiente a la propuesta.

Parque Empresarial de la Investigación, 4
Teléfono 956 305 716 - Fax 956 302 908

11407 JEREZ DE LA FRONTERA



SETEINSA

SERVICIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, S.L.

INGENIERÍA DE PLANTAS Y ARQUITECTURA



Ref. 286S/05

Hoja nº 7

4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

Es de aplicación el Plan General Municipal de Ordenación de Granada, aprobado definitivamente en el año 2000.

4-1 CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA "HUERTA DEL RASILLO".

La edificación proyectada en "Huerta del Rasillo" obedece en todo momento a los condicionantes que las Ordenanzas Municipales del citado Plan de Granada asume, en cuanto a condiciones de Edificabilidad de los edificios y volumetría.

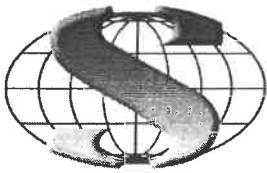
El edificio se proyecta sobre SUELO URBANO CONSOLIDADO, en una parcela cedida por el Ayuntamiento de Granada, con calificación de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.I.P.S.).

Como tal, en el capítulo vigésimo del P.G.O.U. "CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO", dentro del TÍTULO VII, se establece que las edificaciones que atiendan a este título atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.

Luego las condiciones urbanísticas de ordenación que sigue la edificación es la marcada en el Capítulo Decimotercero, cumpliendo todas las determinaciones indicadas y de las cuales se detallan las siguientes:

- USO PORMENORIZADO: Equipamiento Comunitario (S.I.P.S.)
- EDIFICABILIDAD: 1 m²/m²
- PARCELA MÍNIMA: 500m²
- ALINEACIONES:
 - LINDERO FRONTAL: Puede alinearse a fachada.
 - LINDEROS LATERALES: mín. 3m (o mitad de la altura de la edificación)
- OCUPACIÓN EN PARCELA: Máx. 50% superficie y 75% de la misma cuando P.B. sea distinto al de vivienda.
- ALTURA MÁX.: 2 Plantas.

SETEINSA
SERVICIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, S. L.
Parque Empresarial, c/ de la Investigación, 4
Teléfono 956 305 716 - Fax 956 302 908
11407 JEREZ DE LA FRONTERA



Se habrían de cumplir todas las indicaciones previstas en el Título VII del P.G.M.O.

5.- PROPUESTA DE JUSTIFICACIÓN DE LAS NUEVAS ALINEACIONES DEL VIAL PREVISTO EN EL P.G.O.U.

Según establece la Ley del Suelo, Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del Planeamiento en Áreas de Suelo Urbano de Ámbito Reducido, y para ello podrán establecer la Ordenación de los Volúmenes, así como fijar las alineaciones y rasante de cualquier viario y reajustarlas, (Art. 15. L.O.U.A. 7/2002).

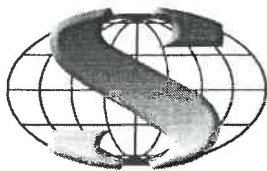
Debido a que la futura edificación proyectada destinada a Taller de Manualidades de la Residencia "Huerta del Rasillo" es de inviable solución técnica asumible por la Confederación, y debido al fin obviamente social que esta residencia supone, se plantea la modificación de alineaciones sobre la futura vía de carácter secundario que delimita la parcela, y que se crea con el fin de hacer registrable esa calle con el futuro trazado urbano.

Definido su carácter secundario se establece la alineación marcada en la fachada del edificio existente creando una vía que modifica a la señalada en el Plan General.

Dicha vía cumple en todo caso con las condiciones que marca el Plan en su Anexo I de Ordenanza Reguladora de los condicionantes particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización, en cuyo capítulo tercero, Art. 1.3.1. se definen las secciones mínimas de Tráfico rodado, en la que se establece que las anchuras mínimas de aceras peatonales serán de 2 m desde la arista exterior del bordillo, y la anchura del carril será de 3,50 m mínimo en el caso de haber un solo carril de dirección única.

6.- CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS REFERENTES A LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

Se asegura además que todos los condicionantes de las ordenanzas urbanísticas antes descritas se cumplen a la perfección no habiendo problema de irregularidad urbanística alguno, dejando la situación volumétrica de los edificios en la solución óptima y en perfecta conversión con las bazas que marca el Plan.



SETEINSA

SERVICIOS TECNICOS DE INGENIERIA, S.L.

INGENIERIA DE PLANTAS Y ARQUITECTURA

Parque Empresarial de Jerez
Calle de la Investigación, 4
11407 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)
Telf.: 956 305 716. Fax: 956 302 908

Apartado de Correos 797
Telf.: 956 376 956
EL PTO. DE STA. MARIA (Cádiz)
e-mail: seteinsa@terra.es

Ref. 286S/05

Hoja nº 9

Se cumplen pues todas las exigencias del Título VII del P.G.O.U. en su totalidad de las que se manifiestan las siguientes:

- USO PORMENORIZADO: Equipamiento Comunitario (S.I.P.S.)
- EDIFICABILIDAD: 1 m²/m²
- SUPERFICIE PARCELA: 5.639,94 m²(Incluida la modificación que se refleja en este Estudio de Detalle).
- ALINEACIONES:
 - LINDERO FRONTAL: Alineado a fachada.
 - LINDEROS LATERALES: 3m separación con el lugar más desfavorable.
- ALTURA MÁX.: 1 Planta.

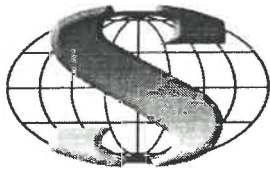
7.- DECRETOS A CUMPLIR SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

En el interior de la parcela, dentro de la Residencia se cumple a la perfección e Decreto de Accesibilidad.

En cuanto a la futura vía que se propone habrá de cumplir en su futura ejecución con los Decretos Oficiales siguientes, en relación con la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

- R.D. 556/1989 de 19 de Mayo, por el que se arbitran las medidas mínimas sobre accesibilidad en los Edificios, publicado en B.O.E. 23 de Mayo de 1989 del Mº Obras Públicas y Urbanismo.
- R.D. 72/1992 de 5 de Mayo, de Normas Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía, publicado en el B.O.J.A. nº 44 de 23 de Mayo de 1992 de la Cª de Presidencia de la Junta de Andalucía.

SETEINSA
SERVICIOS TECNICOS DE INGENIERIA, S. L.
Parque Empresarial, e/ de la Investigación, 4
Teléfono 956 305 716 - Fax 956 302 908
11407 JEREZ DE LA FRONTERA



SETEINSA

SERVICIOS TECNICOS DE INGENIERIA, S.L.

INGENIERIA DE PLANTAS Y ARQUITECTURA



Parque Empresarial de Jerez
Calle de la Investigación, 4
11407 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)
Telf.: 956 305 716. Fax: 956 302 908

Apartado de Correos 797
Telf.: 956 876 956
EL PTO. DE STA. MARIA (Cádiz)
e-mail: seteinsa@terra.es

Ref. 286S/05

Hoja nº 10

8.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Tras el Estudio de Detalle desarrollado, se afirma que manteniendo la idea del P.G.O.U. de trazar una calle en esa dirección y emplazamiento para hacer registrable ese futuro trazo de ciudad se mantiene.

Debido a las condiciones de la Residencia "Huerta del Rasillo", se modifica el ancho de vial previsto secundario adaptado a una vía de un sentido de 2 m de ancho de acerado a cada lado de la calle y de un vial rodado de 3,50 m de ancho, que podrá ser registrado en un solo sentido de circulación.

Con esta modificación no se ve afectada la parcela donde hoy se levanta el Instituto de Enseñanza Pública Secundaria.

Esta modificación de alineaciones, asegura la correcta funcionalidad de la residencia Huerta del Rasillo, cuyas edificaciones que la forman cumplen con todos los requisitos marcados por las Ordenanzas Municipales descritas en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada.



Jerez de la Fra., Diciembre de 2005

ALVARO OSBORNE GUTIÉRREZ
Arquitecto en Edificación y Urbanismo.
Colegiado nº 550 C.O.A.- Cádiz

SETEINSA

SERVICIOS TECNICOS DE INGENIERÍA, S. L.

Parque Empresarial, c/ de la Investigación, 4

Teléfono 956 305 716 - Fax 956 302 908

11407 JEREZ DE LA FRONTERA



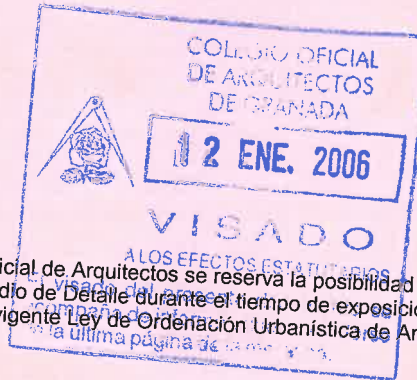
COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA
PLAZA DE SAN AGUSTIN 10 18001 GRANADA TEL: 958 80 42 44 FAX: 958 20 91 75 (800) GRANADA

Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 06-00044 N° REGISTRO.....: 06-0000096
FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO
OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE DE MODIFICACION ALINEACIONES
EMPLAZAMIENTO.....: CAMINO. DE PURCHIL - HUERTA DEL RASILLO
MUNICIPIO: GRANADA
PROMOTOR/ES.....: CONF. ANDALUZA PERSONAS CON DISCAPACIDAD
ARQUITECTO/S.....: 412171 OSBORNE GUTIERREZ, ALVAR

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

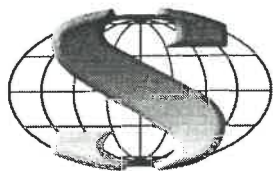
- * Identidad y habilitación legal del colegiado autor. (Titulación, colegiación y firma)
- * Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas 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, 12 de ENERO de 2006



SETEINSA

SERVICIOS TÉCNICOS DE INGENIERÍA, S.L.

INGENIERÍA DE PLANTAS Y ARQUITECTURA

Parque Empresarial de Jerez
Calle de la Investigación, 4
11407 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)
Telf.: 956 305 716, Fax: 956 302 908

Apartado de Correos 797
Telf.: 956 376 956
EL PTO. DE STA. MARÍA (Cádiz)
e-mail: seteinsa@terra.es

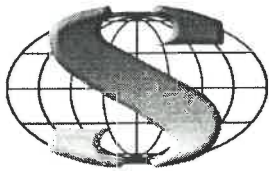


Ref. 286S/05

Hoja nº 11

PLANOS

=====



SETEINSA

SERVICIOS TECNICOS DE INGENIERIA, S.L.

INGENIERIA DE PLANTAS Y ARQUITECTURA

Parque Empresarial de Jerez
Calle de la Investigación, 4
11407 JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz)
Telf.: 956 305 716. Fax: 956 302 908

Apartado de Correos 797
Telf.: 956 876 956
EL PTO. DE STA. MARIA (Cádiz)
e-mail: seteinsa@terra.es

Ref. 286S/05

Hoja nº 12

INDICE DE PLANOS

=====

- 1.- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
- 2.- PLANTA ESTADO CATASTRAL ACTUAL
- 3.- PLANO DE ALINEACIONES PROPUESTA POR EL PGM DE GRANADA DEL AÑO 2000.
- 4.- PLANO DE NUEVAS ALINEACIONES PROPUESTAS.
- 5.- PROPUESTA MODIFICADA DE LAS ALINEACIONES. ESTADO FINAL DE CÓMO AFECTA A LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.