



**AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL**

DILIGENCIA
EXPEDIENTE 32.291/2023 URBANISMO

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 16 de FEBRERO de 2024.

Firmado electrónicamente
El Vicesecretario General

Gustavo García-Villanova Zurita

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA ZURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL** 27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma
digital



Pag. 1 de 33



ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE LINEA DE EDIFICACION

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE LINEA DE EDIFICACION
SITUACIÓN: AVENIDA DE MARACENA, Nº 160-152 A, (GRANADA).
PROMOTOR: JUAN SERGIO ZARZA ORTEGA
ARQUITECTO: LUIS FERNANDEZ SANCHEZ.

Ref. 38/23

DICIEMBRE 2023

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ. Arquitecto

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA SURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL**

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma
digital



Pag. 2 de 33



INDICE MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- INTRODUCCION
- 2.1.- PROMOTOR
- 2.2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLA
- 2.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.- DESCRIPCION DE LAS PARCELAS
- 4.- CONDICIONES URBANISTICAS
- 5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 6.- ELECCION DE LA FIGURA URBANISTICA

MEMORIA DE ORDENACION

- 1.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA
- 2.- NORMATIVA URBANISTICA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.
- 3.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
- 4.- TRAMITACION
- 5.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.
- 6.- CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN VIV/561/2010. CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.
- 7.- RESUMEN EJECUTIVO
- 8.- GALERIA FOTOGRAFICA
- 9.- ANEXO.
- CERTIFICADO COLEGIAL
- 10.- PLANOS.

DICIEMBRE 2023

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ. Arquitecto

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8S80**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma
digital



Pag. 3 de 33



MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES.

Se recibe el encargo de redacción de un Estudio de Detalle para reajuste de línea de edificación para las parcelas sitas entre los números 160 y 152 A de la Avenida de Maracena en el código postal 18014 de Granada.

En todo momento, en este documento se hará referencia a los números que se fijan en el Catastro, teniendo las siguientes equivalencias:

- Parcela con número postal 152 B: tiene número 152 catastral.

El resto de números afectados, 160, 158, 156, 154, 152 A, coinciden con los indicados en sus correspondientes referencias catastrales.

2.- INTRODUCCIÓN.

2.1.- PROMOTOR.

El encargo para la redacción del presente Estudio de Detalle es realizado por la D. Juan Sergio Zarza Ortega, como propietario de la parcela con nº 160 en Avenida de Maracena y ostentando la representación entre los propietarios de las parcelas comprendidas entre los números 160 a 152A.

2.2.- AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle, es redactado por D. Luis Fernández Sánchez, Arquitecto colegiado nº 4765, por el Ilustrísimo Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con domicilio profesional en C/Martínez de la Rosa, 27, Edificio 2, 5ªA, C.P.: 18002, Granada.

2.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La alineación existente de las parcelas de las que trata este Estudio de Detalle y por tanto su línea de edificación, quedan fijadas en el P.G.O.U. 2000 de Granada, en el Plano de Calificación y Ordenación Física, en la cuadrícula 07.

Podemos observar la zona donde se insertan las parcelas objeto de este Estudio de Detalle, estando calificada como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada.



La alineación a vial o espacio público fijada por las Condiciones Particulares para esta calificación de Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, según el artículo 7.9.3 del PGOU indica que:

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU de Granada, salvo que aparezca grafada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.

2.- No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial público.

Por tanto, y después de un estudio de la zona, parece lógico que estas parcelas, se ajusten a la línea de fachada ya edificada y que marca la línea de edificación con respecto a alineación exterior.

De este modo no se generarán medianeras vistas retranqueadas unas de otras, ni se provocará una merma en las vistas de las parcelas, así como mantener una estética general en el vial con la secuencia de fachadas.

En la normativa que afecta a estas parcelas, se fija la línea de edificación coincidente con la alineación exterior, no existiendo retranqueo de la línea de edificación.

Lo que se propone en este estudio de detalle es la modificación de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior mediante un retranqueo de la línea de edificación.

La línea de edificación queda definida en el PGOU en su artículo 7.3.3.

Del mismo modo, la alineación exterior se define en el artículo 7.3.4.

3.- DESCRIPCION DE LAS PARCELAS.

Las parcelas afectadas poseen forma rectangular, estando varias de ellas ya edificadas desde hace más de 50 años.

En la documentación gráfica se indican las parcelas y manzana donde se realiza la intervención.

4.- CONDICIONES URBANISTICAS.

Es de aplicación el P.G.O.U. de Granada de 2000.



5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A continuación se indican las parcelas afectadas que conforman la manzana sobre la que se actúa, siendo las referencias catastrales las siguientes:

Parcela nº 160 R.C.: 4678817VG4147H
Parcela nº 158 R.C.: 4678816VG4147H
Parcela nº 156 R.C.: 4678815VG4147H
Parcela nº 154 R.C.: 4678814VG4147H
Parcela nº 152 R.C.: 4678813VG4147H
Parcela nº 152A R.C.: 4678812VG4147H

La actual línea de edificación en el P.G.O.U. de Granada de 2000, queda fijada sobre la alineación exterior, pues con la edificación que se prevé construir en la parcela nº 160, si se da cumplimiento a las condiciones particulares para Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, se generaría una medianera vista de 10,16 m de longitud entre la futura vivienda de la parcela nº 160 y la vivienda existente en la parcela nº 158, rompiendo de ese modo la alineación de la calle y encajonando dicha vivienda del nº 158 en cuanto a vistas y ventilación.

Este hecho puede ocasionar tensiones entre diferentes propietarios. Por este motivo y con la finalidad indicada anteriormente en el punto 2.3. de este E.D. se propone un retranqueo para la línea de edificación.

Se aportan en documento independiente, los documentos firmados por todos los propietarios de las parcelas señaladas, dando su conformidad a la modificación de la alineación indicada en el PGOU, de cara a mantener en todos los casos la misma línea de edificación.

6.- ELECCION DE LA FIGURA URBANISTICA.

El Estudio de Detalle es la figura urbanística prevista para fijar y determinar, en el trabajo que nos ocupa el señalamiento de la nueva línea de edificación con respecto a la alineación marcada en el P.G.O.U. de Granada de 2000, toda vez que es lo indicado en el artículo 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021, de 1 de Diciembre (L.I.S.T.A.) y el artículo 84 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



MEMORIA ORDENACION

1.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Con la rectificación de la línea de edificación mediante un retranqueo que propone este documento, se posibilita que las parcelas afectadas mantengan un criterio de ordenación conjunto, generando una imagen de calle uniforme sin la aparición de medianeras vistas y evitando que unas queden afectadas desde un punto de vista visual con respecto a otras colindantes.

2.- NORMATIVA URBANISTICA Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN.

Las parcelas en cuestión, se le aplica el P.G.O.U. de Granada de 2000, encontrándose calificadas como Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada, cuyas ordenanzas hace referencia dicho P.G.O.U. en su Título Séptimo: Regulación de la Edificación, en el cual, se definen a través del capítulo noveno: Condiciones particulares de la Calificación Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada.

No se alteran las condiciones particulares, sin embargo, para las parcelas que nos ocupan, se introducen las siguientes condiciones:

- Retranqueos: Se establece un retranqueo de la línea de edificación respecto a la alineación exterior de 5,12 m.
- Cuerpos Salientes: Se podrán ejecutar cuerpos salientes siempre que se de cumplimiento al artículo 7.7.9 del P.G.O.U. y en todo caso referidos a la línea de edificación.
- Cerramiento de parcelas y medianeras: Se deberá cumplir con lo indicado en el artículo 7.10.11.6, para las condiciones particulares de la calificación residencial unifamiliar en asociaciones lineales.

3.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Las alineaciones fijadas en el P.G.O.U. de Granada sobre las parcelas que lindan con Avenida de Maracena se indican en los planos de este E.D. en los que se puede observar que la alineación exterior se marca entre los puntos considerados 1 a 7 según planos de este E.D.

Tal y como se ha explicado con anterioridad, según el artículo 7.9.3. en su punto 2, se indica que no se podrán retranquear las líneas de fachada, generando de este modo hastiales de medianeras vistas, hasta en una longitud de 10,16 m.

DICIEMBRE 2023

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ. Arquitecto

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma
digital



Pag. 7 de 33



Para evitar la aparición de medianeras vistas, evitar el encajonamiento de propiedades colindantes y dar una línea de fachada uniforme a la vía pública, se propone un nuevo trazado de la línea de edificación, mediante la introducción de un retranqueo.

La nueva línea de edificación queda marcada en los planos aportados, quedando retranqueada 5,12 m. con respecto a la inicial y siendo totalmente paralela a la alineación exterior.

La fijación de la nueva línea de edificación establecida en el presente Estudio de Detalle no aumenta el volumen ni el aprovechamiento establecido en la normativa urbanística.

Igualmente, no afecta ni causa perjuicio alguno a las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4.- TRAMITACION

La tramitación del presente Estudio de Detalle será la siguiente:

- 1.- Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento de Granada.
- 2.- Exposición pública y audiencia durante 20 días.
- 3.- Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento de Granada.

5.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA.

Se está a lo dispuesto en el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, de la Junta de Andalucía, que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

Las disposiciones del citado Decreto serán de aplicación a la redacción del planeamiento urbanístico, y por tanto a la del presente Estudio de Detalle.

Indicar que no se modifican las condiciones físicas de los viales ni de las zonas de espacio público a las que se alinean las parcelas, manteniendo las pendientes y el actual trazado. Por tanto se cumple con lo dispuesto en el citado Decreto.



NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de
26-09-96)

Decreto 293/2009, de 21 de Julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta
de Andalucía.

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009

PUBLICACIÓN 7 de Julio de 2009

VIGENCIA 21 de Julio de 2009

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 72/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 21 de Septiembre de 2009.
- Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 21 de Septiembre de 2009.
- Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 21 de Enero de 2010.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____
Redacción de proyectos de urbanización _____
(rellenar Anexo I)
- Obras de infraestructura y urbanización _____
Mobiliario urbano _____
(rellenar Anexo I)
- Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
(rellenar Anexo II para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores)
- Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) _____



Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____

(rellenar Anexo III para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)

(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____

Anexo V (No redactado)

TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____

2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) _____

3. Cambio de uso _____

NOTAS:

— En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.

— Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...

— En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.		
	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS	TRAZADO Y DISEÑO	
PEATONALES DE USO COMUNITARIO	- Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts.	CUMPLE
	- Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 8\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 6\%$.	CUMPLE
	- Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	- Altura bordillos ≤ 12 cm, rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	PAVIMENTOS:	
	- Serán antideslizantes variando textura y color en esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
	- Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	CUMPLE
	- Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla de 2 cm.	
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	- Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	
	- Pendiente transversal $\leq 2\%$.	
VADO PARA PASO DE PEATONES	- Se situará c/ mín. uno en cada curva de calles o vías de circulación.	CUMPLE
	- Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	- Anchura $\geq 1,80$ mts.	CUMPLE
	- Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	CUMPLE
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	- Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	
	- Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\leq 1,8$ m Largo $\geq 1,2$ m	
	- Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	
ESCALERAS	- Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	
	- Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón ≥ 5 cm. debiendo complementarse con una rampa.	
	- Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	
	- Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	
	- Tramos ≤ 10 peldaños.	
	- No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	
	- Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	

DICIEMBRE 2023

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ. Arquitecto

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma digital



Pag. 11 de 33



- Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	
- Huellas con material antideslizante.	
- Disposición bandas diferente textura y color; 0,60 m ancho; princ. y final	

ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

2.º Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	CUMPLE
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	CUMPLE
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	CUMPLE
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.

No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.

Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

DICIEMBRE 2023

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ. Arquitecto

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma digital



Pag. 12 de 33



6.- CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN VIV/561/2010.

Se está a lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010, de la Junta de Andalucía, para el que se desarrolla el documento de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las disposiciones de la citada Orden serán de aplicación a la redacción del planeamiento urbanístico, y por tanto a la del presente Estudio de Detalle.

Indicar que no se modifican las condiciones físicas de los viales ni de las zonas de espacio público a las que se alinea el edificio, manteniendo las pendientes y el actual trazado.

FICHA 1.1 INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
TITULO I. ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y EL URBANISMO
CAPÍTULO I. ESPACIOS Y ELEMENTOS DE USO PÚBLICO

NORMAS GENERALES (Sección 1ª)

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES (Sección 2ª)

CONDICIONES GENERALES (Rgto art.15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)			
Observaciones:			
REGLAMENTO, ORDEN VIV/561/2010			PROYECTO
Situación y diseño	Colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal límite		Cumple
	Continuo en puntos de cruces con itinerarios de vehículos, pasos subterráneos y elevados		NO
	En ausencia de límite de fachada, pavimento táctil indicador direccional de 40 cm colocado en sentido longitudinal		NO
	Ausencia de escalones aislados o resaltes		Cumple
Iluminación	Nivel de iluminación	≥ 20 lx	<input type="text"/> lx
Espacio libre de obstáculos	Anchura	Con carácter general	≥ 1,80 m
		<input type="checkbox"/> De existir estrechamientos puntuales. Excepcionalmente en zonas urbanas consolidadas	≥ 1,50 m
			<input type="text"/> m
		<input checked="" type="checkbox"/> En viales existentes, si no es posible cumplir lo anterior, plataforma única diferenciándose en pavimento la zona preferente peatonal	
	Altura	≥ 2,20 m	<input type="text"/> m

DICIEMBRE 2023

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ. Arquitecto

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma digital



Pag. 13 de 33



Pendientes	Longitudinal	≤ 6%	2 %
	Transversal	≤ 2%	1 %
Altura de bordillos		≤ 12 cm	12 cm

VADOS PEATONALES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)				
Observaciones:				
REGLAMENTO, ORDEN VIV/561/2010			PROYECTO	
Situación y diseño	En ausencia de pasos de peatones se sitúan vados en las esquinas de las calles.		NO	
	Pendiente del plano inclinado que conecta los dos niveles a comunicar	Longitudinal	T ≤ 2 m. pte ≤ 10% T ≤ 2,50 m. pte ≤ 8%	<input type="text"/> %
		Transversal	≤ 2%	<input type="text"/> %
	Anchura de la zona de contacto con la calzada (Ausencia de cualquier elemento de equipamiento que reduzca el paso, bolardos o análogos)		≥ 1,80 m	<input type="text"/> m
	Anchura de la franja señalizadora de pavimento táctil indicador de advertencia en línea de encuentro entre vado y calzada		0,60 m	<input type="text"/> m
	Rebaje enrasado a nivel de pavimento de la calzada		Cumple	
Pavimento del plano inclinado proporciona una superficie lisa y antideslizante en seco y mojado.		Cumple		
Bordillo rebajado a cota 0 con calzada		NO		
Condiciones según tipos de vados	<input type="checkbox"/> Formado por un plano inclinado longitudinal: Elemento puntual protegiendo el desnivel ocasionado en ambos laterales		NO	
	<input checked="" type="checkbox"/> Formado por tres planos inclinados: Tanto el longitudinal como el transversal tienen la misma pendiente		NO	
	<input type="checkbox"/> Imposibilidad de los anteriores: Se lleva la acera a nivel de la calzada con dos planos inclinados longitudinales al sentido de la marcha en la acera. Pte ≤ 8%		NO	
	<input type="checkbox"/> Espacios urbanos consolidados: En itinerario peatonal estrecho se ocupa la calzada hasta el límite zona de aparcamiento sin condicionar la seguridad.		NO	

PASOS PEATONALES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)	
Observaciones:	



REGLAMENTO, ORDEN VIV/561/2010		PROYECTO												
Solución al paso de peatones	<input type="checkbox"/> El paso de peatones sobre la calzada se iguala a la cota de la acera <input checked="" type="checkbox"/> El desnivel se salva con un vado para paso de peatones (art.16)	cumple												
Ubicación	En aquellos puntos que permitan minimizar distancias para efectuar el cruce	Cumple												
Anchura	Como mínimo la anchura de los dos vados <input type="checkbox"/> Pendiente del plano inclinado del vado es $\geq 8\%$: Se amplía el ancho del paso de peatones en 0,90 cm. apartir del límite externo del vado, evitando la presencia de obstáculos en el área correspondiente de la acera	Cumple NO												
Trazado	Perpendicular respecto a la acera	Cumple												
Señalización	Con pintura antideslizante en la calzada Vertical para vehículos, con visibilidad suficiente	Cumple NO												
Señalización de la presencia del paso peatonal en la acera	Franja señalizadora de pavimento táctil indicador direccional en sentido trasversal al tráfico peatonal de la acera Franja señalizadora de pavimento táctil de botones	<table border="1"> <tr> <td>Anchura</td> <td>=0,80 m</td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td>Longitud:</td> <td colspan="2"> <input type="checkbox"/> Desde el vado hasta la línea de fachada <input type="checkbox"/> Desde el vado hasta 4 metros (si no hay fachada) </td> </tr> <tr> <td>Anchura</td> <td>=0,60 m</td> <td><input type="text"/></td> </tr> <tr> <td>Longitud:</td> <td colspan="2">Todo el ancho de la zona reservada al peatón</td> </tr> </table>	Anchura	=0,80 m	<input type="text"/>	Longitud:	<input type="checkbox"/> Desde el vado hasta la línea de fachada <input type="checkbox"/> Desde el vado hasta 4 metros (si no hay fachada)		Anchura	=0,60 m	<input type="text"/>	Longitud:	Todo el ancho de la zona reservada al peatón	
	Anchura	=0,80 m	<input type="text"/>											
	Longitud:	<input type="checkbox"/> Desde el vado hasta la línea de fachada <input type="checkbox"/> Desde el vado hasta 4 metros (si no hay fachada)												
	Anchura	=0,60 m	<input type="text"/>											
Longitud:	Todo el ancho de la zona reservada al peatón													
		m												
		NO												
		m												
		NO												

ACCESO A DISTINTOS NIVELES (Rgto art. 21, Orden VIV/561/2010 art. 5)		PROYECTO
REGLAMENTO, ORDEN VIV/561/2010		O
Los desniveles en el itinerario peatonal accesible se salvan con:	<input type="checkbox"/> Rampa <input type="checkbox"/> Ascensor	NO

RAMPAS ACCESIBLES (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14,30 y 46)		PROYECTO
REGLAMENTO, ORDEN VIV/561/2010		O
Observaciones:		
Se considerará rampa a todo plano inclinado con pendiente que supere el 6%, o que salve desniveles superiores a 20 cm		
Directriz recta o ligeramente curva de radio mínimo 50, medido a 1/3 del ancho de la rampa desde el interior		NO
Anchura libre	$\geq 1,80$ m	<input type="text"/>
Longitud medida en verdadera magnitud de cada tramo sin descansillo	≤ 10 m	<input type="text"/>
El pavimento será antideslizante, en seco y mojado, cumpliendo lo previsto por este Reglamento para plazas, espacios libres e itinerarios peatonales. (art.31). No se admitirá la colocación de elementos sueltos sobre el pavimento que puedan deslizarse.		NO



Pendiente	Longitudinal (verdadera magnitud)	<input type="checkbox"/> Longitud real $L \leq 3$ m <input type="checkbox"/> Longitud real $3\text{m} < L \leq 10$ m	$\leq 10\%$ $\leq 8\%$	<input type="text"/> %
	Transversal		$\leq 2\%$	<input type="text"/> %
Mesetas	Al principio y final existen mesetas de embarque y desembarque	Anchura Longitud medida en el sentido de la marcha	$A \geq$ Anchura de rampa $\geq 1,50$ m	<input type="text"/> m <input type="text"/> m
	Señalización en mesetas de embarque y desembarque: Franja de pavimento táctil direccional sentido transversal al tránsito peatonal	Anchura Longitud medida en el sentido de la marcha	= anchura de la meseta $\geq 1,20$ m	= <input type="text"/> <input type="text"/> m
	Mesetas situadas entre tramos	Anchura Longitud medida en el sentido de la marcha	= anchura de la meseta $\geq 1,80$ m (cambio de dirección) $\geq 1,50$ m (tramos de directriz recta)	= <input type="text"/> m <input type="text"/> m <input type="text"/> m
	El espacio ocupado por las mesetas es exclusivo y no compartido por otros espacios			NO
	Están libres de obstáculos			NO
	Cerrada lateralmente por	<input type="checkbox"/> Muros o paramentos laterales <input type="checkbox"/> Barandillas o antepechos rematados por pasamanos		NO
Protección lateral (desnivel > 20 cm o inclinaciones $\geq 6\%$)	Pasamanos	Colocados a dos alturas (H_1 y H_2)	$0,65 \leq H_1 \leq 0,75$ $0,95 \leq H_2 \leq 1,05$	<input type="text"/> m <input type="text"/> m
		Dimensión mayor del sólido capaz	$45 \leq D \leq 50$ mm	<input type="text"/> mm
		Separación entre pasamanos y paramento	≥ 4 cm	<input type="text"/> mm
		Se prolongan en el principio y final de la rampa	= 30 cm	<input type="text"/> cm <input type="text"/> cm
	A ambos lados			NO
	Continuo en su recorrido. Firme y fácil de asir, sin materiales resbaladizos o muy rugosos, o que puedan sufrir elevados calentamientos.			NO
	El sistema de sujeción permite el paso continuo de la mano. El remate superior carece de aristas vivas			NO



		Se diferencia cromáticamente del entorno		
		<input type="checkbox"/> Rampas con anchura > 4,00 m: pasamanos doble central		NO
<input type="checkbox"/> Barandillas y antepechos (desnivel > 55 cms)	Altura mínima según diferencia de cota	<input type="checkbox"/> $\geq 0,90$ m (desnivel < 6 m)	<input type="checkbox"/> $\geq 1,10$ m (resto casos)	<input type="text"/> m
	Coinciden con el inicio y final de la rampa			NO
	Carecen de aberturas que pueden ser atravesadas por una esfera de 10 cm de diámetro			NO
	Inescalables, por lo que no existen apoyos en la altura comprendida entre los 20 y los 70 cm sobre el nivel del suelo			NO

ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)			
Observaciones:			
REGLAMENTO, ORDEN VIV/561/2010			PROYECTO
Las escaleras que sirvan de alternativa de paso a una rampa situada en el itinerario peatonal accesible deben ubicarse colindantes o próximas a éstas			NO
Directriz recta o ligeramente curva de radio mínimo de 50 m, medido a 1/3 del ancho de las escaleras desde el interior			NO
Carece de peldaños compensados			NO
	Nº de peldaños por tramo, sin mesetas o descansillos	$3 \leq N \leq 12$	<input type="text"/>
	Anchura libre	$\geq 1,20$ m	<input type="text"/> m
Peldaños	Todos los peldaños de un mismo tramo tienen la misma altura		NO
	La huella H y la contrahuella C cumplen la relación $54 \text{ cm} \leq 2C + H \leq 70 \text{ cm}$		NO
Tabicas	Ángulo A formado por huella y tabica $75^\circ \leq A \leq 90^\circ$		<input type="text"/> °
	Todos los peldaños disponen de tabicas		NO
Huella	Altura	≤ 16 cm	<input type="text"/> cm
	Dimensión	≥ 30 cm	<input type="text"/> cm
Carecen de bocel, vuelo o resalto sobre la tabica			NO
Todas las huellas del mismo tramo tienen la misma dimensión			NO
<input type="checkbox"/> Escaleras descubiertas	Pendiente hacia el exterior	$\leq 1,5\%$	<input type="text"/> %



Pavimentos	El material empleado carece de destellos o deslumbramientos. Es duro, antideslizante en seco y mojado, sin piezas ni elementos sueltos, sin resaltes		NO	
	Cada escalón se señala en toda su longitud con banda de 5 cm de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm del borde, que contrasta en textura y color con el pavimento del escalón		NO	
Mesetas	El espacio ocupado por las mesetas es exclusivo y no compartido por otros espacios		NO	
	<input type="checkbox"/> Mesetas partidas o que formen ángulo	Diámetro de la circunferencia libre de obstáculos que se puede inscribir en cada una de las particiones	≥ 1,20 m <input type="text"/> m	
	<input type="checkbox"/> Escaleras descubiertas o no protegidas contra entrada de agua	Pendiente hacia el exterior	≤ 1,5% <input type="text"/> %	
	Mesetas de embarque y desembarque	Anchura	= anchura peldaños	NO <input type="text"/> m
		Longitud medida en el sentido del recorrido de la escalera	≥ 1,50 m	<input type="text"/> m
	Mesetas situadas entre tramos de escaleras	Señalizadas con franja de pavimento táctil indicador de tipo direccional (A=ancho, F=fondo)	A = ancho meseta F ≥ 1,20 m	<input type="text"/> m <input type="text"/> m
Anchura Profundidad		A = ancho meseta ≥ 1,20 m	<input type="text"/> m <input type="text"/> m	
Protección lateral	Cerrada lateralmente por	<input type="checkbox"/> Muros o paramentos verticales <input type="checkbox"/> Barandillas o antepechos	NO	
	Pasamanos	Colocados a dos alturas (H ₁ y H ₂)	0,65 ≤ H ₁ ≤ 0,75 0,95 ≤ H ₂ ≤ 1,05 45 ≤ D ≤ 50 mm	<input type="text"/> m <input type="text"/> m
		Dimensión mayor del sólido capaz	≥ 4 cm	<input type="text"/> mm
		Separación entre pasamanos y paramento	= 30 cm	<input type="text"/> cm
		Se prolongan en el principio y final de la rampa		<input type="text"/> cm
		A ambos lados		
Firme y fácil de asir, sin materiales resbaladizos o muy rugosos, o que sufran elevados calentamientos.		NO NO		
El sistema de sujeción permite el paso continuo de la mano. El remate superior carece de aristas vivas		NO NO		
Se diferencia cromáticamente del entorno				



	<input type="checkbox"/> Escaleras con anchura > 4,00 m Pasamanos doble central	NO
<input type="checkbox"/> Barandillas o antepechos (desnivel > 55 cms)	Coinciden con el inicio y final de la escalera	NO
	Inescalables, por lo que no existen apoyos en la altura comprendida entre los 20 y los 70 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la escalera	NO
	Separación entre barrotes menor que 10 cm	NO
	<input type="checkbox"/> Diferencia de cota < 6 m, Altura barandilla ≥ 0,90 m	<input type="text"/> m
	<input type="checkbox"/> Diferencia de cota ≥ 6 m, Altura barandilla ≥ 1,10 m	<input type="text"/> m

FICHA 1.5 INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
TITULO I. ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS Y EL URBANISMO
CAPÍTULO I. ESPACIOS Y ELEMENTOS DE USO PÚBLICO

PAVIMENTOS (Sección 6ª)

PAVIMENTOS EN PLAZAS, ESPACIOS LIBRES E ITINERARIOS PEATONALES (Rgto art. 31. Orden VIV/561/2010 art. 11)		
Observaciones:		
REGLAMENTO, ORDEN VIV/561/2010		PROYECTO
Duros y estables Antideslizantes, en seco y mojado Carecen de excesos de brillo Son indeformables (excepto en zonas de juegos infantiles, actividades deportivas, etc) Están firmemente fijados Carecen de cejas y rebordes entre las piezas. Continuos y sin resaltes Carecen de elementos sueltos (prohibido el uso de grava suelta)		Cumple Cumple Cumple Cumple Cumple Cumple
En itinerarios peatonales: Pavimento táctil indicador.	Material antideslizante Fácil detección de información mediante el pie o bastón Franjas de orientación Contrasta cromáticamente con el suelo circundante	Cumple Cumple NO Cumple
Tipos de pavimento táctil indicador	Indicador direccional. Piezas o materiales con acabado continuo de acanaladuras rectas y paralelas con profundidad de 5 mm	NO
	Indicador de advertencia o puntos de peligro. Piezas de botones de forma troncocónica y altura máxima 4mm	Cumple
Para señalar cruces o puntos de decisión	Piezas de pavimento liso en espacio de intersección del cruce de dos o más franjas de encaminamiento	NO
	Piezas en inglete en cambios de dirección a 90°	NO

REJILLAS, ALCORQUES Y TAPAS DE REGISTROS (Rgto art. 32, Orden VIV/561/2010 art. 12)		
Observaciones:		
REGLAMENTO, ORDEN VIV/561/2010		PROYECTO

DICIEMBRE 2023

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ. Arquitecto

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma digital




Pag. 19 de 33



Situadas de manera que no invadan itinerario peatonal accesible, salvo en aquellos casos en los que deban colocarse en plataforma única o próximas a la línea de fachada o parcela Enrasadas con el pavimento circundante		NO		
Fabricados con materiales resistentes a la deformación		NO		
Distancia a los límites laterales externos del paso peatonal, cuando se sitúa en la cota inferior de un vado		≥ 0,50 m		
<input type="checkbox"/> Aberturas	<input type="checkbox"/> En calzadas	Diámetro del círculo que puede inscribirse en los huecos	≤ 2,5 cm	<input type="text"/> cm
	<input type="checkbox"/> En áreas peatonales	Formando rectángulos: lado mayor perpendicular al sentido de la marcha		NO
		Diámetro del círculo que puede inscribirse en los huecos	≤ 1 cm	<input type="text"/> cm
<input type="checkbox"/> Alcorques	<input type="checkbox"/> Cubiertos por rejillas, según apartado anterior			NO
	<input type="checkbox"/> Rellenos con material compactado, enrasado con pavimento circundante			

El arquitecto

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ



Fecha: Diciembre de 2023

DICIEMBRE 2023

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ. Arquitecto

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma digital



Pag. 20 de 33



7.- RESUMEN EJECUTIVO

Se propone un retranqueo de la línea de edificación actualmente fijada y coincidente con la alineación exterior fijada en planos de ordenación.

Este retranqueo se fija en 5,12 m. medido de forma paralela a línea de alineación exterior, de modo que no se generen medianeras vistas ni encajonamientos de edificaciones existentes ni futuras.

Se establece el nuevo retranqueo y las condiciones de cerramiento de parcelas y medianeras, así como de cuerpos salientes, de manera que se genere una uniformidad en la composición de las edificaciones que se incluyen en el ámbito de actuación de este estudio de detalle.

Se procederá a la tramitación y al traslado de comunicación a los propietarios que están dentro de los límites del ámbito de actuación de este estudio de detalle. La exposición pública y audiencia tendrá una duración de 20 días como mínimo.

Según el artículo 85 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021, de 1 de Diciembre (L.I.S.T.A.) y el artículo 103 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el plazo de suspensión de licencias no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma
digital



8.- GALERIA FOTOGRÁFICA.



DICIEMBRE 2023

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ. Arquitecto

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma
digital



Pag. 22 de 33





DICIEMBRE 2023

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ. Arquitecto

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma
digital



Pag. 23 de 33



9.- ANEXO.

- CERTIFICADO COLEGIAL

DICIEMBRE 2023

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ. Arquitecto

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL**

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma
digital



Pag. 24 de 33





FRANCISCO JESÚS SÁNCHEZ MARTÍNEZ, Arquitecto, Secretario del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

CERTIFICO:

Que según consta en la Secretaría de este Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, D. LUIS FERNANDEZ SANCHEZ, de nacionalidad española, con D.N.I. nº: 74665334C, Arquitecto con título profesional expedido por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de GRANADA, con fecha 25/07/2006 y con domicilio profesional en C/ LANCE Nº 4, PORTAL 2-4ºB, de GRANADA, figura como colegiado desde el día 10/03/2010, con el número: 004765.

Y para que conste a los efectos que procedan, y a petición del interesado expido el presente Certificado que firmo en Granada a 25 de enero de 2024.

Fdo: Francisco Jesús Sánchez Martínez
Secretario del COA de Granada

REGISTRO DIGITAL	serie: SD	número: 240000292	fecha: 25/01/2024
CSV: 32.50.54.10.79.7.161.188.80.235.124.228.115.0.161.159.174.90.173.104.175.19.206.58			

COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA

PLAZA SAN AGUSTÍN Nº 3. 18001 GRANADA. TELÉFONO 958 806266. FAX 958 272201
email:coagranada@coagranada.org

La autenticidad de este documento puede ser comprobada introduciendo el Código Seguro de Verificación (CSV) que figura en el sello de registro digital en www.coagranada.org/secretaria/verificadocumento/

Código seguro de verificación: CSB4R3DQ42R606QJ8SBO		La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root	
Firmado por	GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL	27-02-2024 08:33:37	
Contiene l firma digital			

10.- PLANOS.

- P01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO DE LA ZONA DE ACTUACION
- P02.- PLANO PGOU 2001. AMBITO DE ACTUACION. CALIFICACION Y ZONIFICACION DE USOS
- P03.- SITUACIÓN SEGÚN PGOU 2001. ALINEACIONES DE LA ZONA DE ACTUACION
- P04.- SITUACIÓN SEGÚN CATASTRO. DELIMITACION DE ZONA DE ACTUACION
- P05.- SITUACIÓN SEGÚN CATASTRO. LINEA DE EDIFICACION ACTUAL Y ALINEACION
- P06.- PROPUESTA DE RETRANQUEO DE LINEA DE EDIFICACION
- P07.- GEORREFERENCIACION DE ALINEACION EXTEIOR.
GEORREFERENCIACION DE NUEVA LINEA DE EDIFICACION

DICIEMBRE 2023

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ. Arquitecto

Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SBO**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por

GARCIA-VILLANOVA BURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma
digital



Pag. 26 de 33





PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE LINEA DE EDIFICACION

PROMOTOR: JUAN SERGIO ZARZA ORTEGA

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ

LOCALIZACION: AVDA. DE MARACENA 160-152A (GRANADA)

C/Martínez de la Rosa, 27. Edif. 2. 5ªA. GRANADA. T.: 658366594
E: estudio@lfs-arquitectura.com, W: www.lfs-arquitectura.com

PLANO: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO DE LA ZONA DE ACTUACION

NUMERO

REF: 38/2023

FECHA: DIC 2023

ESCALA:

E: 1/1000

01

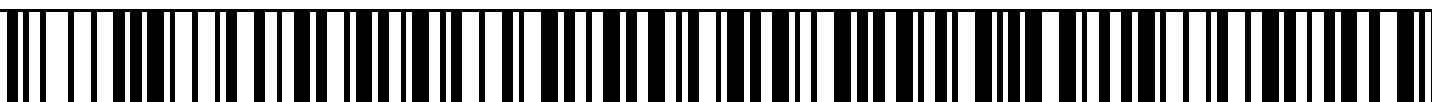
Código seguro de verificación: CSB4R3DQ42R606QJ8S80

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma digital



Pag. 27 de 33





PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE LINEA DE EDIFICACION

PROMOTOR: JUAN SERGIO ZARZA ORTEGA

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ

LOCALIZACION: AVDA. DE MARACENA 160-152A (GRANADA)

C/Martínez de la Rosa, 27. Edif. 2. 5ªA. GRANADA. T.: 658366594
E: estudio@lfs-arquitectura.com, W: www.lfs-arquitectura.com

PLANO
PLANO PGOU 2001. AMBITO DE ACTUACION
CALIFICACION Y ZONIFICACION DE USOS

ESCALA:
S/E

NUMERO

02

REF: 38/2023

FECHA: DIC 2023

Código seguro de verificación: CSB4R3DQ42R606QJ8S80

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

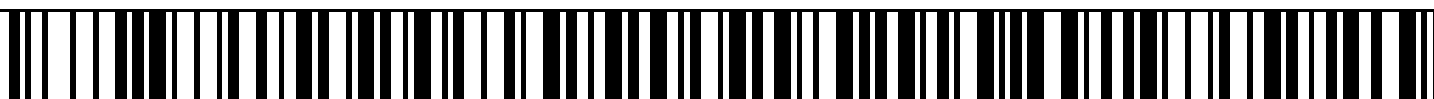
Firmado por

GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO

/VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma digital



Pag. 28 de 33




- SUELO URBANO**
- AMBITOS DE PEPAI VIGENTES Y EN TRAMITACION
 - DELIMITACION AREAS DE REFORMA EN SUELO URBANO
 - DISTRITO 1 01 NUMERO DE ORDEN
 - Nº AREA DE REPARTO 1 AR
 - DELIMITACION PLANES ESPECIALES TRANSITORIOS
 - ET 01 NUMERO DE ORDEN
 - DELIMITACION AREA DE TRANSFORMACION Y MEJORA
 - ATM 01 NUMERO DE ORDEN
 - DELIMITACION SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO
 - SGU CT-* CODIGO DE IDENTIFICACION
 - ALINEACIONES 1 NUMERO DE PLANTAS

- AREAS REFORMA URBANIZABLE SUELO URBANO**
- | | |
|--|--|
| | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA Cc GRANDES CARMENES |
| | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES |
| | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA |
| | RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS |
| | RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA |
| | RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA |
| | RESIDENCIAL SINGULAR |
| | INDUSTRIAL EN MANZANA |
| | INDUSTRIAL AISLADA |
| | TERCIARIO Tc ocio Tc oficinas Tc comercial Ts SINGULAR |
| | INSTITUCIONAL PRIVADO |
| | ESPACIOS LIBRES PUBLICOS |
- ENF. PARCELA PARCELA EDIF.

----- RETRANQUEO PROPUESTO



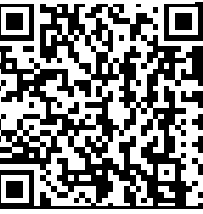
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE LINEA DE EDIFICACION		LUIS FERNANDEZ SANCHEZ	
PROMOTOR: JUAN SERGIO ZARZA ORTEGA			
LOCALIZACION: AVDA. DE MARACENA 160-152A (GRANADA)			
PLANO: SITUACION SEGUN PLANO PGOU 2001 ALINEACIONES DE LA ZONA DE ACTUACION		O: Martínez de la Rosa, 27. Edif. 2, 5ªA. GRANADA. T.: 658366594 E: estudio@ifs-arquitectura.com, W: www.ifs-arquitectura.com	
REF: 38/2023	FECHA: DIC 2023	ESCALA: S/E	NUMERO: 03

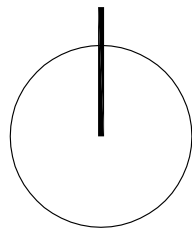
Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SB0**

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL** 27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma digital





PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE LINEA DE EDIFICACION

PROMOTOR: JUAN SERGIO ZARZA ORTEGA

LUIS FERNANDEZ SANCHEZ

LOCALIZACION: AVDA. DE MARACENA 160-152A (GRANADA)

C/Martínez de la Rosa, 27. Edif. 2. 5ªA. GRANADA. T.: 658366594
E: estudio@lfs-arquitectura.com, W: www.lfs-arquitectura.com

PLANO

SITUACION SEGUN CATASTRO
DELIMITACION DE ZONA DE ACTUACIÓN

NUMERO

04

REF: 38/2023

FECHA: DIC 2023

ESCALA:
1/250

Código seguro de verificación: CSB4R3DQ42R606QJ8SBO

La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección
<https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO /VICESECRETARIO GENERAL

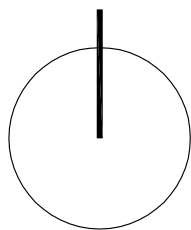
27-02-2024 08:33:37

Contiene 1 firma digital



Pag. 30 de 33





	Limite de propiedad
	Encintado de acera
	Ambito de actuación
	Linea de edificación actual
	Alineación exterior

	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE LINEA DE EDIFICACION	LUIS FERNANDEZ SANCHEZ	
	PROMOTOR: JUAN SERGIO ZARZA ORTEGA		
	LOCALIZACION: AVDA. DE MARACENA 160-152A (GRANADA)	<small>C/Martinez de la Rosa, 27. Edif. 2. 5ªA. GRANADA. T.: 658366594 E: estudio@ifs-arquitectura.com, W: www.ifs-arquitectura.com</small>	
	PLANO SITUACION SEGUN CATASTRO LINEA DE EDIFICACION ACTUAL Y ALINEACION	ESCALA: 1/250	NUMERO 05
REF: 38/2023	FECHA: DIC 2023		

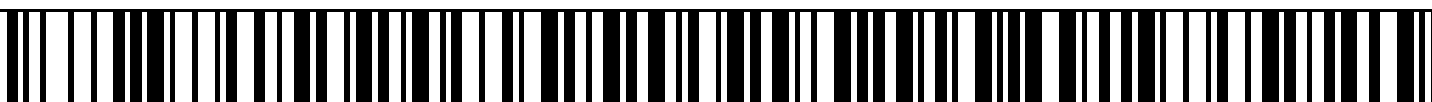
Código seguro de verificación: **CSB4R3DQ42R606QJ8SBO**

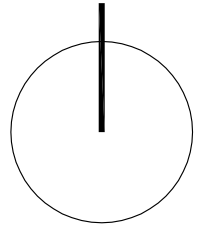
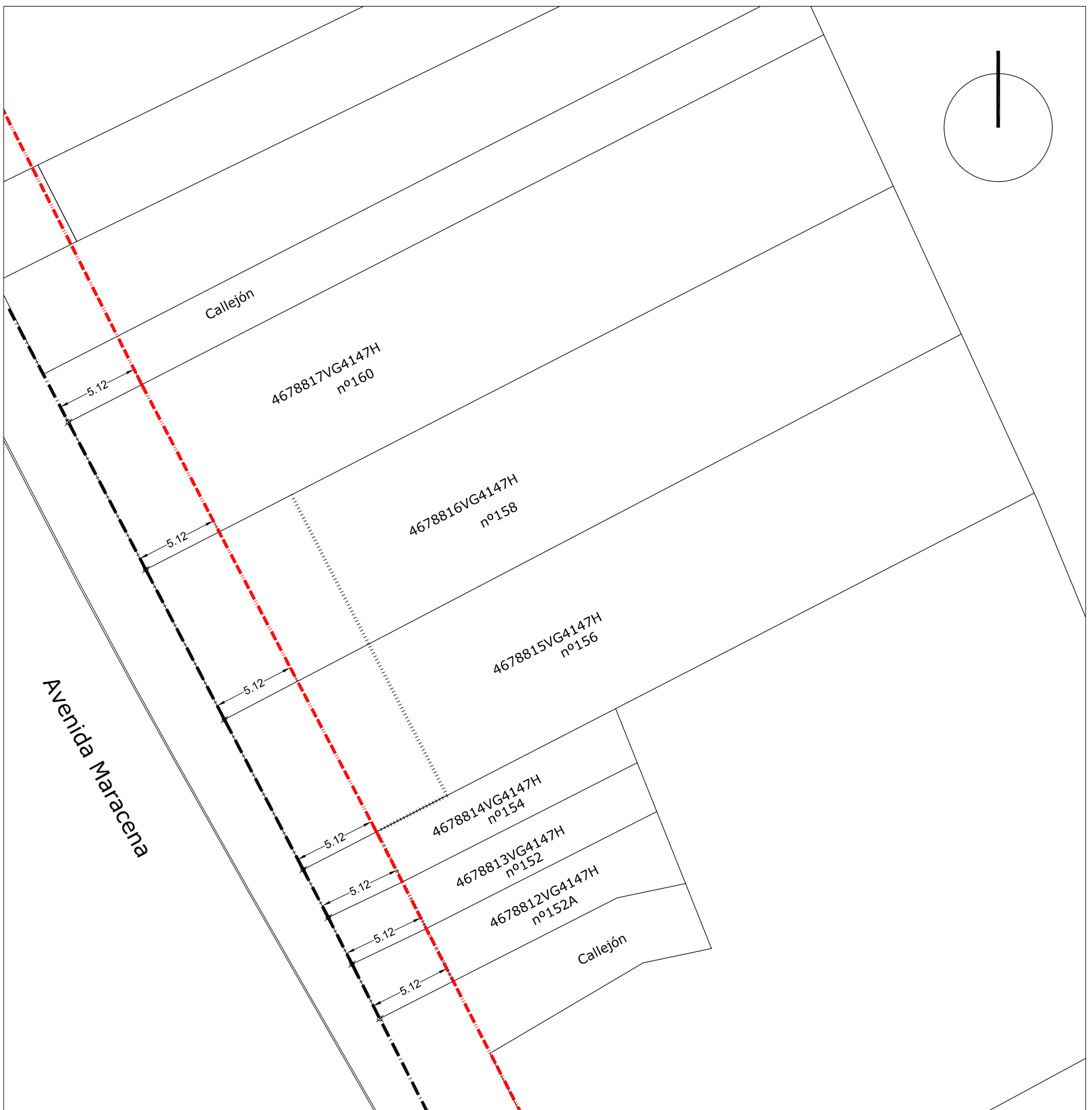
La autenticidad de este documento puede ser contrastada en la dirección <https://www.granada.org/cgi-bin/produccion/simcgi.exe/verifica.sim/root>

Firmado por **GARCIA-VILLANOVA EURITA GUSTAVO** /VICESECRETARIO GENERAL

27-02-2024 08:33:37

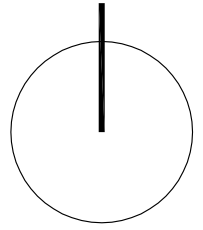
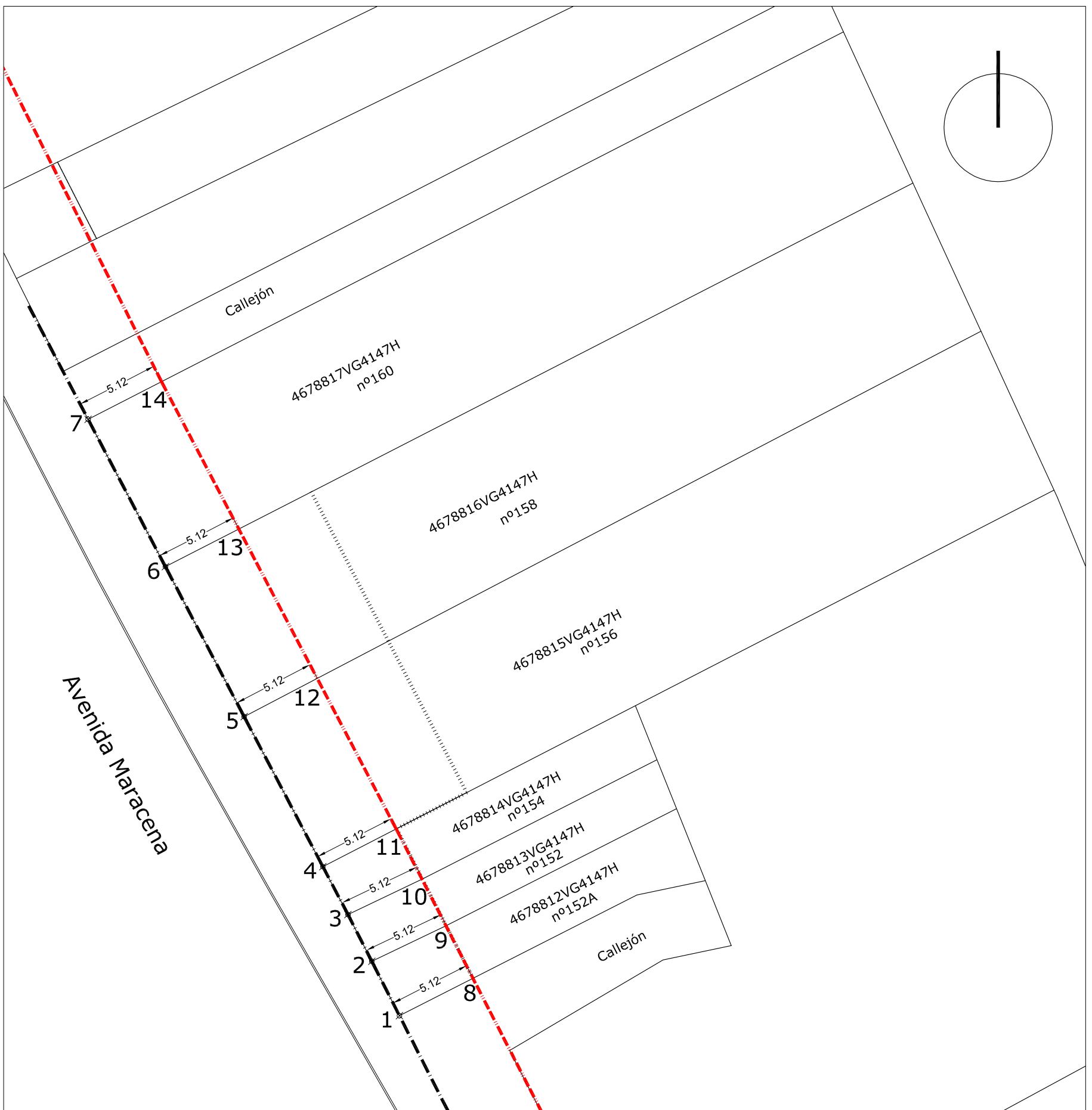
Contiene 1 firma digital





	Limite de propiedad
	Encintado de acera
	Alineación actual (PGOU)
	Línea de edificación actual
	Línea de edificación propuesta

	PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE LINEA DE EDIFICACION	
	PROMOTOR:	JUAN SERGIO ZARZA ORTEGA	LUIS FERNANDEZ SANCHEZ
	LOCALIZACION:	AVDA. DE MARACENA 160-152A (GRANADA)	
	PLANO:	PROPUESTA DE RETRANQUEO DE LINEA DE EDIFICACION	NUMERO
	REF:	38/2023	FECHA:
		ESCALA:	1/250
			06



Coordenadas UTM ETRS-89		
Punto	X	Y
1	444408.091	4117619.616
2	444406.372	4117622.996
3	444404.898	4117625.894
4	444403.339	4117628.867
5	444398.456	4117638.180
6	444393.576	4117647.487
7	444388.781	4117656.631

Coordenadas UTM ETRS-89		
Punto	X	Y
8	444412.649	4117621.934
9	444410.988	4117625.203
10	444409.513	4117628.100
11	444407.886	4117631.210
12	444402.988	4117640.552
13	444398.127	4117649.823
14	444393.332	4117658.968

	PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE LINEA DE EDIFICACION	LUIS FERNANDEZ SANCHEZ
	PROMOTOR: JUAN SERGIO ZARZA ORTEGA	
	LOCALIZACION: AVDA. DE MARACENA 160-152A (GRANADA)	<small>C/Martínez de la Rosa, 27. Edif. 2. 5ªA. GRANADA. T.: 658366594 E: estudio@ifs-arquitectura.com, W: www.ifs-arquitectura.com</small>
	PLANO: GEORREFERENCIACION DE ALINEACION EXTERIOR GEORREFERENCIACION DE NUEVA LINEA DE EDIFICACION	NUMERO <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">07</div>
REF: 38/2023	FECHA: DIC 2023	ESCALA: 1/250