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

3 1 MAR 2017

Granada

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

P.D.

349

I. MEMORIA ESTUDIO DE DETALLE

ED

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

09 SEP. 2016

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

SITUACIÓN DE LAS PARCELAS EN LA CALLE PLACETA YESQUEROS Nº 4 Y 5 DE GRANADA

ESTUDIO DE DETALLE PARA ACOMODAR LA CARTOGRAFÍA DEL PEPRI ALBAYZIN A LA SITUACIÓN REAL

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN

Calle: PLACETA YESQUEROS Nº 4 Y 5

Municipio: GRANADA (GR)

PROMOTOR:

ROBERTO BAUTISTA IBÁÑEZ

ARQUITECTO PROYECTISTA:

ROGELIO COUREL BUELTA

MEMORIA

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

En Granada, a 20 de Mayo de 2015

Fdo: El Arquitecto Proyectista.

ED

Control de contenido del ESTUDIO DE DETALLE:

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1	Agentes	☒
1.2	Información previa	☒
1.3	Condiciones urbanísticas actuales	☒
1.4	Acomodación de parcelas a la situación real	☒
1.5	Listado de propietarios afectados	☒
1.6	Justificación de la conveniencia del estudio de Detalle	☒

2. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA

2.1	Normativa de aplicación.	☒

II. PLANOS

01.- Plano de Situación en PEPRI Albayzín	☒
02.- Plano de Emplazamiento en PEPRI Albayzín	☒
03.- Plano de Zonificación y Usos en Planeamiento General	☒
04.- Plano de Levantamiento Topográfico	☒
05.- Plano de Comparativa de Parcelas Catastrales	☒
06-A.- Plano de Alineaciones PEPRI Albayzín 2008	☒
06-B.- Plano de Superposición Alineaciones PEPRI Albayzín 2008	☒
07.- Plano de Fotografías Aéreas	☒

I. MEMORIA

1.- Memoria descriptiva
2.- Cumplimiento de Normativa

1. Memoria descriptiva

1.1. Agentes
1.2. Información previa
1.3. Condiciones urbanísticas actuales
1.4. Acomodación de parcelas a la situación real
1.5. Listado de propietarios afectados
1.6. Justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle

1 Memoria descriptiva

1.1. AGENTES

PROMOTOR

ROBERTO BAUTISTA IBÁÑEZ, con NIF **.200.**** y domicilio en la ********** de Granada (18010), perteneciente al término municipal de Granada y provincia de Granada.

PROYECTISTA

ROGELIO COUREL BUELTA, Arquitecto colegiado con el nº 1348 del COAGr, con NIF nº 10.011.661-Z y domicilio profesional en Calle San Antón nº 75, 2ª A de Granada – 18005.

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

→ **Antecedentes y Condicionantes de partida:**
Se recibe por parte del promotor, el encargo de un Estudio de Detalle (ED), solicitado por el Ayuntamiento de Granada, como paso previo para la Legalización de una Vivienda en la Placeta de Yesqueros nº 5 de Granada, dentro del PEPRI Albayzín, con los siguientes antecedentes:

- Proyecto de Legalización de una Vivienda en Placeta Yesqueros nº 5.
- Inspección Técnica de la Edificación de 2005
- Fichas de Consulta Catastral
- Escrituras y Notas registrales de la finca.
- Levantamiento de plano topográfico de la zona.
- Expediente Municipal de Licencias con requerimiento de Estudio de Detalle.

→ **Datos del emplazamiento:**
Las parcelas catastrales afectadas por el presente ED, están situadas en la Calle Placeta de Yesqueros nº 4 y 5 de Granada, dentro del PEPRI Albayzín, y sobre ellas hay edificaciones de más de 65 años.

→ **Linderos:**
Norte .....Calle Placeta Yesqueros y Callejón de San Cristóbal
Sur ..... Calle Placeta Yesqueros y finca en Calle Placeta Yesqueros
Este.....Callejón de San Cristóbal y finca en Calle Placeta Yesqueros
Oeste ..... Calle Placeta Yesqueros

Referencias catastrales actuales de las fincas afectadas:
- Placeta Yesqueros nº 4 = 7156501VG4175E0001LK
- Placeta Yesqueros nº 5 = 7156502VG4175E0001TK
- Placeta Yesqueros nº 7 = 7156511VG4175E0001DK

Servidumbres:
No se han observado en ninguna de las tres parcelas catastrales, tanto las ocultas como las aparentes.

→ **Entorno Físico:**
Las parcelas se encuentran en el barrio del Albaicín de Granada, en una zona consolidada por la edificación, de difícil acceso rodado, realizando su conexión peatonal más cercana, por medio de escalinatas, desde la Cuesta de la Alhacaba..

Servicios urbanos:
Las parcelas cuentan con todos los servicios urbanos necesarios, para el uso residencial al que se destinan, siendo los principales: Pavimentación en las calles, Abastecimiento de agua, Alcantarillado, Suministro de Electricidad, Telefonía y Alumbrado público.

→ **Marco normativo:**

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, de Reglamento de Disciplina Urbanistica de Andalucía.
- PGOU 2000, Plan General de Ordenación Urbana de Granada.
- PEPRI Albayzín (Expediente 2636/1988) aprobado definitivamente por acuerdo pleno Ayto. Granada de 28 -XII-1990.
- PEPRI Albaicin - Sacromonte, aprobado inicialmente el 27 de Noviembre de 2008.

→ **Normativa Urbanística:**

Serán de aplicación, en cuanto a Normas Urbanísticas, el PEPRI Albayzín 1990, el Plan General de Ordenación Urbana de Granada 2000, actualmente en vigor, así como las Ordenanzas Municipales y particulares aplicables en función de su uso característico y ubicación.

Asímismo será de aplicación todo lo establecido en las Normas Generales, Normas Pormenorizadas, anexos gráficos aclaratorios y planimetría correspondiente al municipio, así como en todas las Normas, Decretos y Reglamentos de Obligado Cumplimiento referidos a las obras de nueva construcción.

1.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentran dentro del ámbito del PEPRI Albayzín. No están catalogadas ni afectadas por entorno BIC. La adaptación parcial del PGOU 2000 a la vigente LOUA (aprobada definitivamente el 27-02-2009) clasifica el suelo como urbano no consolidado. Están incluidas en el AI-9 del referido PEPRI Albayzín, siendo uno de sus objetivos la rectificación de alineaciones en el Camino de San Cristóbal. El AI-9 ha sido incluida dentro del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.

Las tres parcelas catastrales afectadas, no coinciden con las establecidas en el referido PEPRI ni con la situación real, de manera que la parcela contemplada en el PEPRI sería la suma de la parcela 7156511VGA175E0001DK y parte de la 7156502VGA175E0001TK. Para subsanar esta discordancia, el propietario de la parcela sita en Calle Placeta Yesqueros nº 5, ha sido requerido por el Ayuntamiento de Granada para que redacte un Estudio de Detalle que acomode la cartografía del PEPRI a la situación real existente, que no se ha modificado desde que existen las edificaciones en ellas, hace mas de 65 años.

> - La parcela grafiada en la documentación de proyecto no coincide ni con la parcela catastral ni con la establecida por el Plan Especial. la parcela representada agrupa la parcela catastral 7156511VG4175E0001DK y parte de la parcela catastral 7156502VG4175E0001TK, por lo que su legalización, de acuerdo con los criterios de interpretación del artículo III.7 del PEPRI (BOP 19/10/02), sólo sería posible si se hubiera restituido una parcelación histórica recientemente alterada (extremo que habrá de quedar suficientemente justificado y documentado) y previa autorización de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía o en caso de existir errores materiales en la cartografía del PEPRI, se estará a lo establecido en el articulo I.6.4.

En nuestro caso le es de aplicación el último considerando, es decir lo establecido en el Artículo 1.6.4 apartado b)

> 4. Errores en la base cartográfica del Plan Especial.
>
> Como dispone el artículo N 1.1.3.a. 3º del PGOU de Granada, la base cartográfica del planeamiento refleja la realidad urbanística del área de actuación, en el momento en el que esa base fue redactada. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan. Por ello, en el caso de que existiesen errores materiales en la base cartográfica del Plan Especial, una vez comprobada por los servicios técnicos municipales la discrepancia entre el documento gráfico de la citada base y la realidad, y habiendo confirmado fehacientemente que esta realidad no se haya fundamentado en actuación ilegal, deberá procederse de acuerdo con las siguientes reglas:
>
> a) - cuando se dá la circunstancia de que la situación real de los usos y aprovechamientos contradiga, no sólo la base cartográfica sino también: las determinaciones del planeamiento vigente relativas a los espacios libres, el equipamiento, la red viaria, las infraestructuras básicas; o los objetivos, criterios y determinaciones relativos a la protección de los bienes del patrimonio catalogado; esta situación quedará fuera de ordenación sustantiva a todos los efectos.
>
> b) - en las restantes circunstancias se dará primacía a la situación factica sobre lo que refleje la base cartográfica del planeamiento, pudiendo no obstante la propiedad de los terrenos afectados: o bien acogerse directamente a las determinaciones del Plan Especial; o mediante la formulación de un Estudio de Detalle acomodar las citadas determinaciones y la situación real.
>
> c) - en todo caso se estará a lo dispuesto en el art. 73 L.S. y 98 R.P. especialmente en lo relativo a la protección del campo visual de perspectivas y paisajes.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL

PLANEAMIENTO VIGENTE: PGOU de Granada 2000 y PEPRI Albayzín 1990.
Clase /Categoría de suelo (PGOU): Suelo Urbano Consolidado con Ordenación Pormenorizada (Conjunto Histórico).

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:
PGOU de Granada 2000: Residencial Unifamiliar en manzana cerrada.
PEPRI Albayzín 1990: Vivienda unifamiliar extensiva.

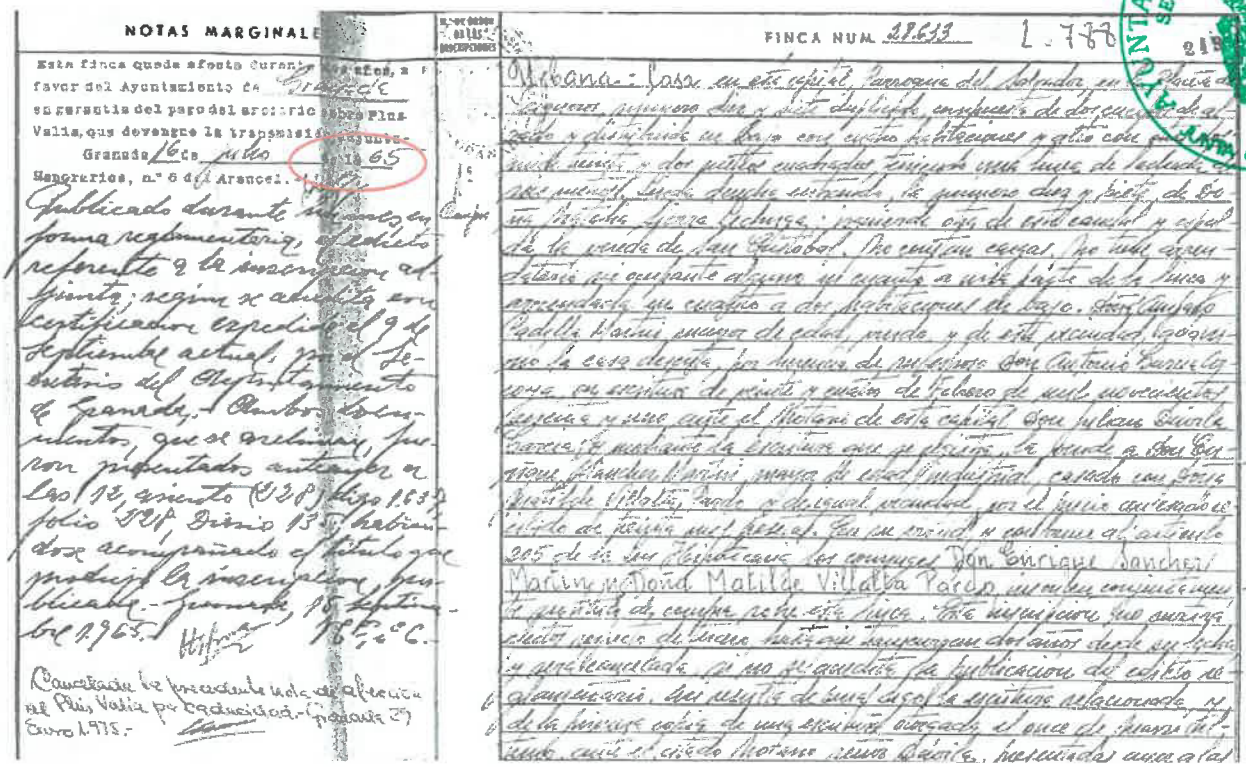
ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN / URBANIZACIÓN Y OTRAS NORMAS VIGENTES:
PGOU de Granada 2000: Artículo 6.2.6 Uso de Vivienda.
PEPRI Albayzín 1990: Artículo III.42.- Intervención Genérica.

AFECCIÓN AL GRADO DE PROTECCIÓN DE BIENES Y ESOPACIOS CATALOGADOS:
PGOU + PEPRI: Edificios no catalogados. Zonificación y niveles de protección arqueológica ZVA-3. Situados fuera de entorno BIC.

1.4. PROPUESTA DE ACOMODACIÓN DE LAS PARCELAS.

Las parcelas objeto del presente Estudio y las edificaciones construidas en ellas, lo están desde hace más de 65 años (1950), antes de la aprobación del PEPRI Albayzín (1990), tal como se acredita en la documentación que se acompaña como Anexo (Fichas de Consulta Catastral, Escrituras y Notas Registrales).

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL GOBIERNO LOCAL


NOTAS MARGINALES

FINCA NUM. 27.613

Nota Simple Registral en la que se refleja una afección a la finca con fecha 16 de Julio de 1965.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Expediente : 122576.18/5 de fecha 21/09/2005 - Nº Documento 649648
Solicitante del Certificado : BAUTISTA IBAÑEZ ROBERTO
N.I.F.: 24200857Z
Uso del Certificado : REDACCION PROYECTO ARQUITECTURA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7156502VG4175E0001TK

DATOS DEL INMUEBLE

PZ YESQUEROS 5
GRANADA (GRANADA)

Escalera	Planta	Puerta	Uso principal	Año construcción
T	00	05	Residencial	1950

Superficie construida	Superficie gráfica
100,000000	110

Valor catastral suelo	Valor catastral construcción	Valor catastral total	Año valor
11.497,28	14.931,60	26.428,88	2005

Certificado Catastral en el que se indica 1950 como año de construcción de la edificación.

En la cartografía del PEPRI Albaicín - Sacromonte, aprobado inicialmente el 27 de Noviembre de 2008, ya se adecuan las parcelas a su estado real.

Para corregir los errores cartográficos del PEPRI, se ha decidido levantar un nuevo plano topográfico de la zona que refleje el estado de las parcelas, documentando su superficie, edificaciones, ocupación y linderos. Se acompaña como Plano nº 04.

Como resumen de la propuesta, tenemos el siguiente CUADRO DE SUPERFICIES:

- PARCELA "B" UBICADA EN LA PLACETA DE YESQUEROS Nº 4.- SUPERFICIE = 113,08 M².
- PARCELA "A" UBICADA EN LA PLACETA DE YESQUEROS Nº 5.- SUPERFICIE = 68,74 M².

1.5. LISTADO DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

El presente Estudio afecta a dos parcelas con los siguientes propietarios:

PLACETA DE YESQUEROS Nº 4:
Rafael Pertíñez Flores

PLACETA DE YESQUEROS Nº 5:
Roberto Bautista Ibáñez NIF: 24.200.867-Z

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Como ya se ha referido anteriormente, el objeto del presente Estudio de Detalle, redactado a instancias municipales, es el de acomodar la cartografía del PEPRI Albayzín 1990 a la situación real de las citadas parcelas, edificadas y sin alteraciones desde hace mas de 65 años (1950), antes de la aprobación del referido PEPRI (1990), atendiendo al requerimiento del Ayuntamiento de Granada, y como paso previo para la Legalización en Placeta Yesqueros nº 5.

El presente documento es copia de su original del que es autor el proyectista que suscribe el documento. Su producción o cesión a terceros requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

En Granada, a 20 de Mayo de 2015

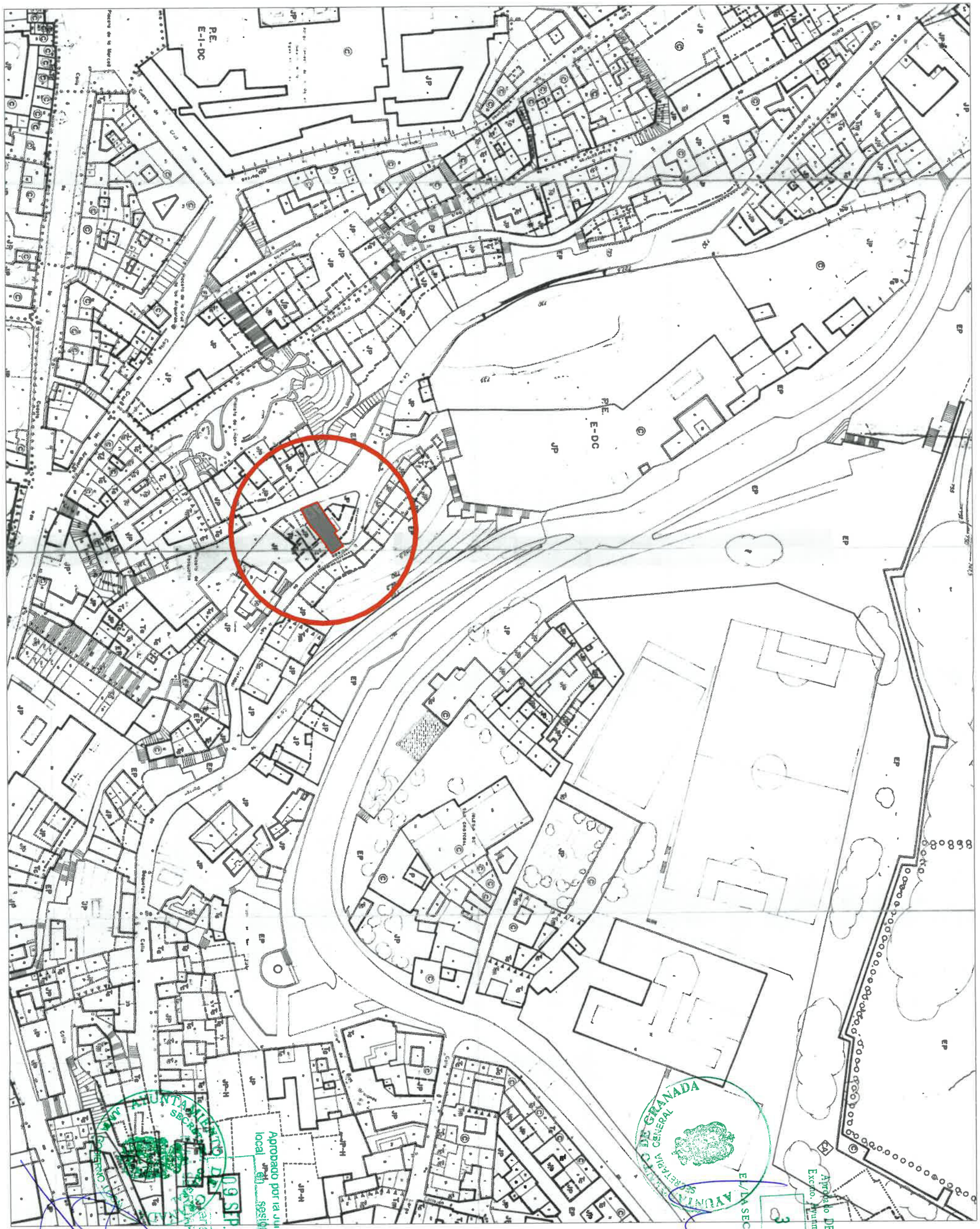
Fdo: El proyectista.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
GOBIERNO LOCAL

PLANOS FUNDAMENTALES DEL ESTUDIO DE DETALLE

(SE MODIFICA LA CARTOGRAFÍA DEL PEPRI ALBAYZÍN 1990)



San Antón
N° 75, 2° A
Tlf. 958 256 025
656 825 200
GRANADA
18.005

ESTUDIO DE DETALLE Y CORRECIÓN DE ALINEACIONES EN PLACETA YESQUEROS Nº5, GRANADA

PLANO:
SITUACIÓN

PROMOTOR:
ROBERTO BAUTISTA IBAÑEZ

ARQUITECTO
ROGELIO COUREL BUELTA

FECHA: MAY-2015
REF.: 0211
ESCALA: 1:1000
Nº PLANO: 01

San Antón
N.º 75, 2.º A
Tlf. 958 256 025
656 825 200
GRANADA
18.005

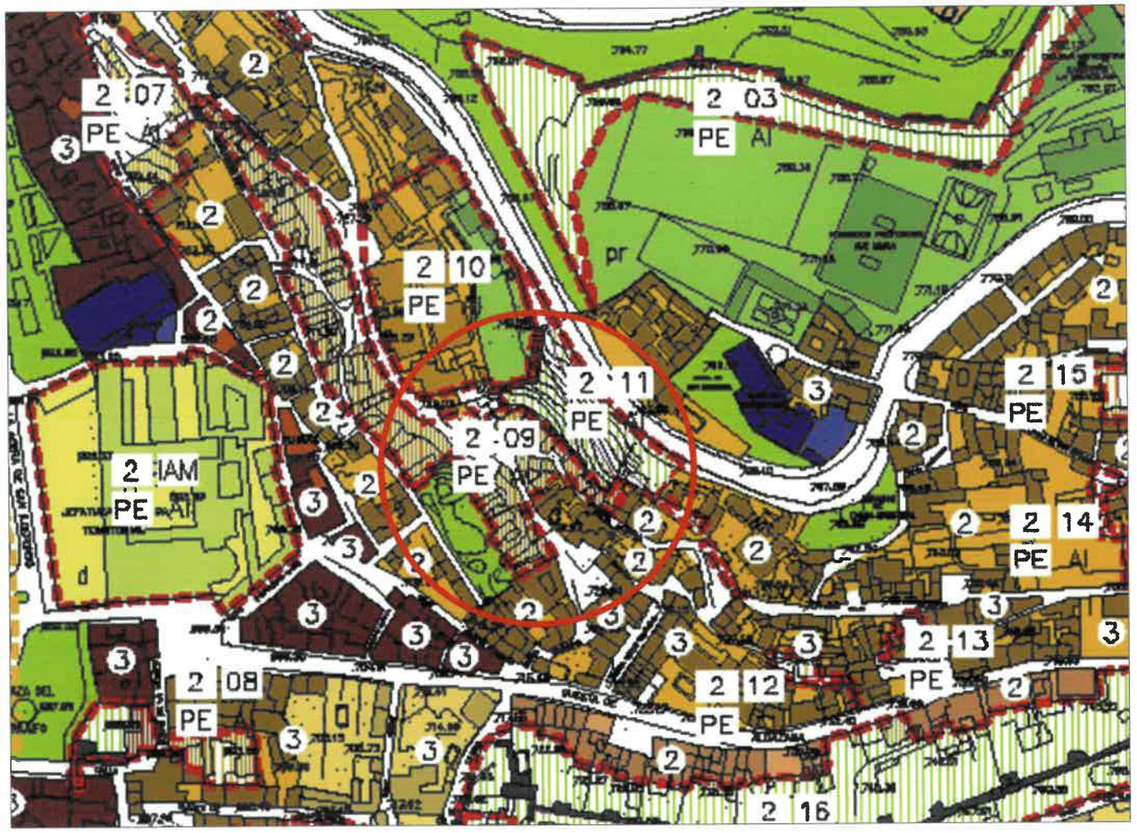
ESTUDIO DE DETALLE Y CORRECIÓN DE ALINEACIONES EN PLACETA YESQUEROS Nº5. GRANADA

PLANO:
EMPLAZAMIENTO EN PEPRI ALBAYCIN

PROMOTOR:
ROBERTO BAUTISTA IBAÑEZ

ARQUITECTO:
ROGELIO COUREL BUELTA

FECHA: MAY–2015
REF.: 0211
ESCALA: 1:500
Nº PLANO: 02



CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA. Cg GRANDES DARMENES
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES
- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ASIERTOS
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA
- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA
- RESIDENCIAL SINGULAR
- INDUSTRIAL EN MANZANA
- INDUSTRIAL AISLADA
- TERCIARIO Ie OCIO Io OFICINA Ic COMERCIAL Is SINGULAR
- pr INSTITUCIONAL PRIVADO
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- EQUIPAMIENTO UNIVERSITARIO
- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO pr PRIVADO
- EQUIPAMIENTO DOCENTE pr PRIVADO
- EQUIPAMIENTO SIPS RELIGIOSO
- EQUIPAMIENTO SIPS SANITARIO pr PRIVADO
- EQUIPAMIENTO SIPS SOCIAL, CULTURAL Y ASISTENCIAL
- d EQUIPAMIENTO SIPS SERVICIOS DEFENSA-INTERIOR dc ACUARTELAMIENTOS
- EQUIPAMIENTO SIPS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y MERCADOS MUNICIPALES
- EQUIPAMIENTO CEMENTERIO
- EQUIPAMIENTO SIN ESPECIFICAR
- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. COMUNICACIONES-TRANSPORTES
- TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: INFRAESTRUCTURAS URBANAS

SUELO URBANO

- ÁMBITOS DE PEPRI VIGENTES Y EN TRAMITACIÓN
- DELIMITACIÓN ÁREAS DE REFORMA EN SUELO URBANO
  - DISTRITO 1 01 NÚMERO DE ORDEN
  - Nº ÁREA REPARTO 1 AR
- DELIMITACIÓN PLANES ESPECIALES TRANSITORIOS
  - ET 01 NÚMERO DE ORDEN
- DELIMITACIÓN ÁREA DE TRANSFORMACION Y MEJORA
  - ATM 01 NÚMERO DE ORDEN
- DELIMITACIÓN SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO
  - SGU 0 * CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN
- ALINEACIONES
  - 1 NÚMERO DE PLANTAS

SUELO URBANIZABLE

- DELIMITACIÓN PLANES PARCIALES TRANSITORIOS
  - PT P-* REFERENCIA A P.A.U.
- DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE
  - P N * CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN
- ALINEACIONES VINCULANTES
- DELIMITACIÓN SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN SUELO URBANIZABLE
  - SG 0 * REFERENCIA A PLAN PARCIAL
- DELIMITACIÓN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE
  - SG EL-* ESPACIOS LIBRES. CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN
  - SG DP-* DEPORTIVO. CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y SUELO NO URBANIZABLE

- DELIMITACIÓN ÁREAS DE RESERVA DE TERRENOS
  - ART 01 NÚMERO DE ORDEN
- DELIMITACIÓN SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE
  - SGN EL-* ESPACIOS LIBRES. CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN
  - SGN I-* INFRAESTRUCTURAS. CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN
  - SGN CT * COMUNICACIONES Y TRANSPORTES. CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN
  - SGN CEM AMPLIACIÓN DE CEMENTERIO
- INSTALACIÓN INDUSTRIAL EN SUELO NO URBANIZABLE
  - IND
- PERÍMETRO DE SEGURIDAD, MINISTERIO DE DEFENSA
- DELIMITACIÓN TÉRMINO MUNICIPAL

ZONIFICACIÓN Y USOS
PGOU GRANADA. E=1:2500

CATASTRO
E=1:1500

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 31 MAR 2017
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 09 SEP 2016
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

FECHA: MAY-2015
REF.: 0211
ESCALA: INDICADA
Nº PLANO: 03

ESTUDIO DE DETALLE Y CORRECIÓN DE ALINEACIONES EN PLACETA YESQUEROS Nº5. GRANADA

PLANO: ZONIFICACIÓN Y USOS EN PLANEAMIENTO GENERAL

PROMOTOR: ROBERTO BAUTISTA IBAÑEZ

ARQUITECTO: ROGELIO COUREL BUETA

San Antón N 75, 2 A
Tlf. 958 256 025
656 825 200
GRANADA
18.005

SUP. PARCELA "A" Nº5 = 68.74m2
SUP. PARCELA "B" Nº4 = 113.08m2

N

ABASTECIMIENTO

HIDRANTE

0,98 | 3,60 | 2,38 | 5,31 | 7,69 | 0,56 | 1,63 | 0,87 | 1,32

4,42 | 5,79 | 4,78

PARCELA "B"
S.C. 25.63 m2

Nº 4

12,55

PLACETA DE YESQUEROS

CALLE DE LA VEREDA DE SAN CRISTÓBAL

3,75

0,80 | 4,42

6,31

PARCELA "A"
S.C. 50.31 m2

3,33 | 5,31 | 11,31

5,04 | 3,70 | 3,70

Nº 5

FOTO AEREA

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha.
31 MAR 2017
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
09 SEP. 2016
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

FECHA: MAY-2015
REF.: 0211
ESCALA: 1:100
Nº PLANO: 04

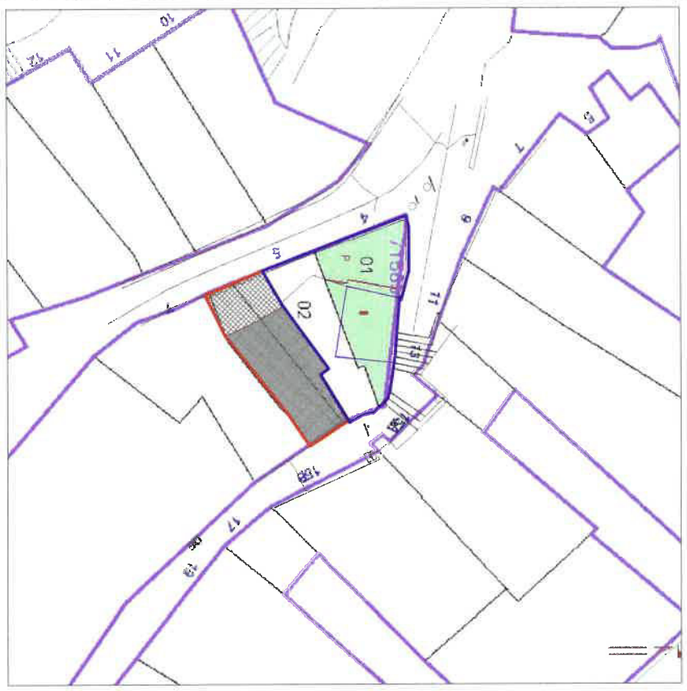
ESTUDIO DE DETALLE Y CORRECIÓN DE ALINEACIONES EN PLACETA YESQUEROS Nº5. GRANADA

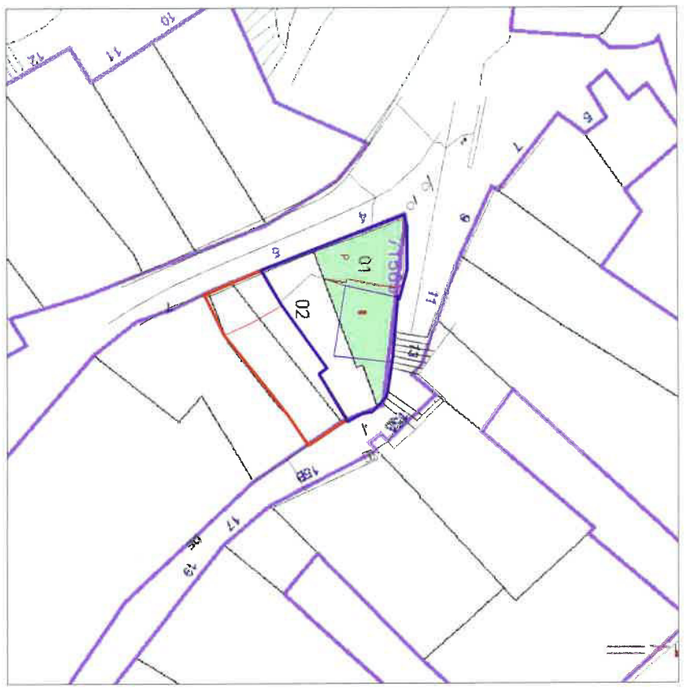
PLANO: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

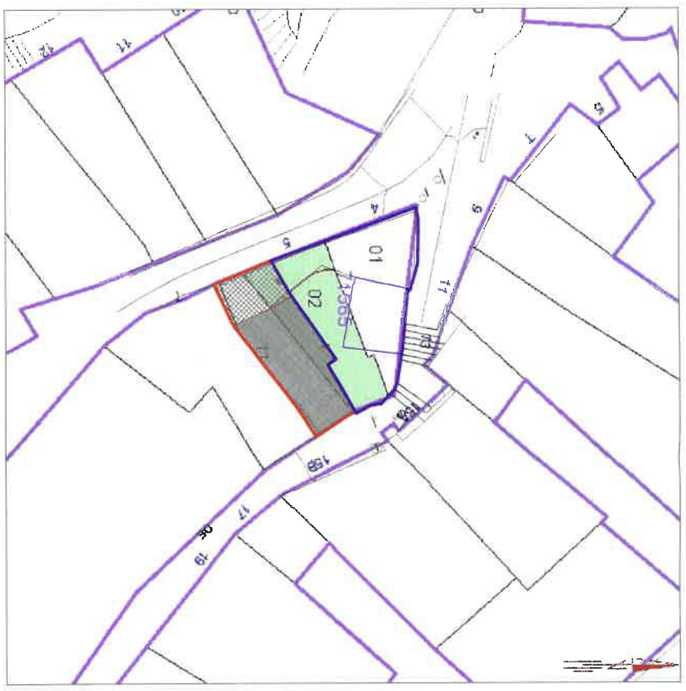
PROMOTOR: ROBERTO BAUTISTA IBAÑEZ

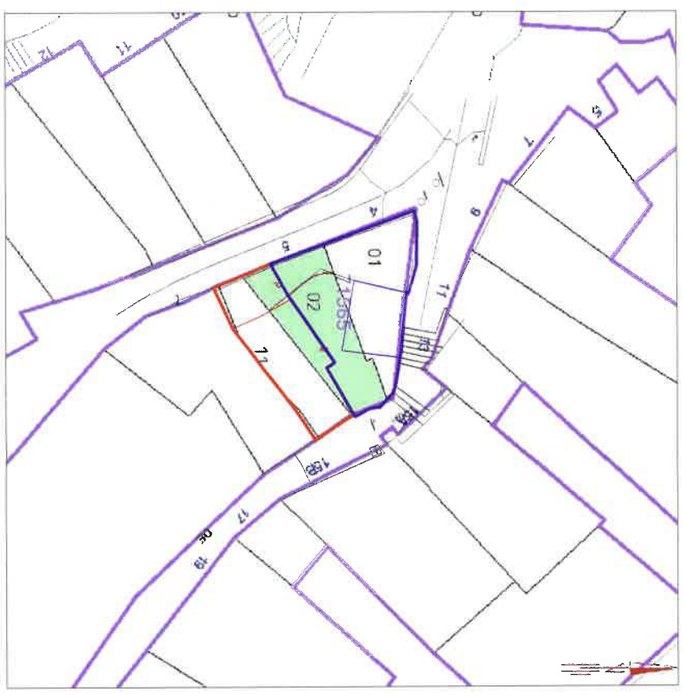
ARQUITECTO: ROGELIO COURELBUELTA

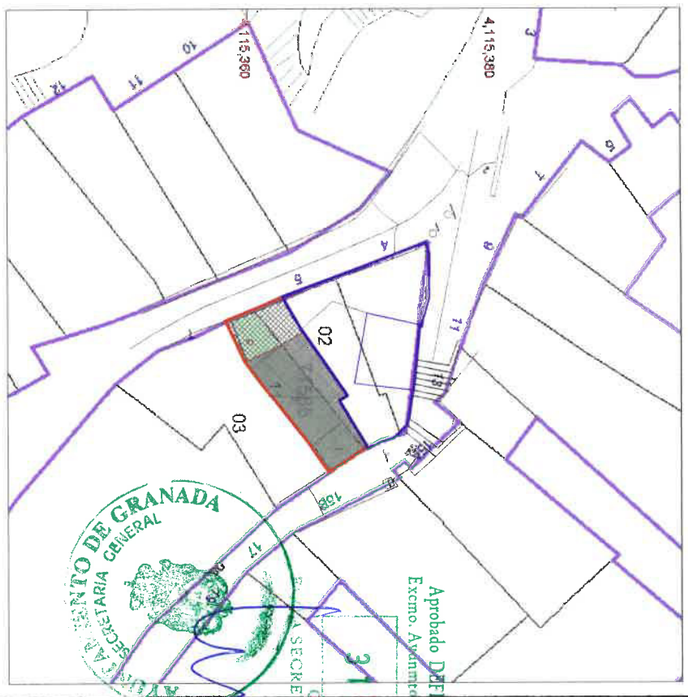
San Antón
N. 75 "2" A
Tlf. 958 256 025
656 825 200
GRANADA
18.005











AYUNTAMIENTO DE GRANADA
GOBIERNO LOCAL
SECRETARÍA GENERAL
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 31 MAR 2017
LA SECRETARIA GENERAL
Fdo.: Carmen Rodríguez Díaz

San Antón
N.º 75, 2.º A
Tlf. 958 256 025
656 825 200
GRANADA
18.005

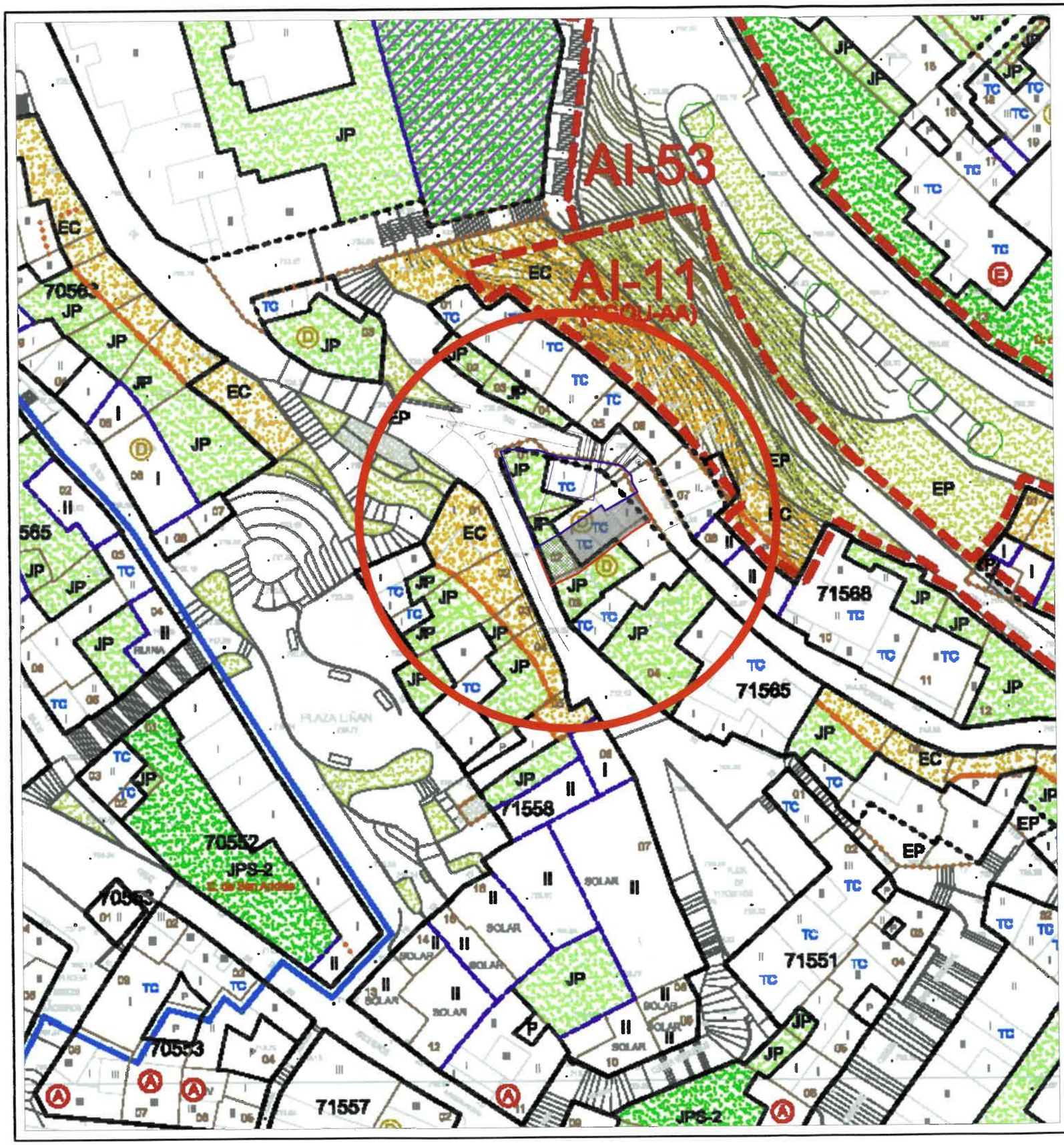
ESTUDIO DE DETALLE Y CORRECIÓN DE ALINEACIONES EN PLACETA YESQUEROS Nº5. GRANADA

PLANO:
COMPARATIVA DE PARCELAS CATASTRALES

PROMOTOR:
ROBERTO BAUTISTA IBAÑEZ

ARQUITECTO:
ROGELIO COUREL BUELTA

FECHA: MAY–2015
REF.: 0211
ESCALA: 1:500
Nº PLANO: 05



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

3 1 MAR 2017

Granada
EL SECRETARIO/A GENERAL
P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL

DELIMITACIONES

- LIMITE PLAN ESPECIAL
- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SECTOR ALBAYZIN-SACROMONTE-CONJUNTO HISTORICO

CATEGORIAS SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

- SNU PROTECCION DE CAUCES Y VEGAS DEL RIO DARRO
- SNU PARQUES RURALES

SUBCATEGORIAS SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

A. SUPERFICIES CONSTRUIDAS/ALTERADAS Y AGRICOLAS

- EP-SNU A.1. ESPACIOS PUBLICOS DE PARQUES Y AREAS DE TRANSICION
- JP-SNU A.2. JARDIN PRIVADO
- H-SNU / JP-H-SNU A.2. JARDIN PRIVADO + HUERTAS
- O-SNU A.4. SUPERFICIES AGRICOLAS EN SECANO: OLIVARES

B. SUPERFICIES FORESTALES Y NATURALES

B.1. SUPERFICIES ARBOLADAS

- EL-SNU-1 B.1.1. FORMACIONES ARBOLADAS DENSAS (Coníferas/Pino negro)
- EL-SNU-2 B.1.2. FORMACIONES DE MADURA, DENSO CON ARBOLADO MEDIO DENSO (Mixto coníferas y quercíneas)
- B.1.3. FORMACIONES DE MADURA, DISPERSO CON ARBOLADO
- EL-SNU-3 B. 3.1. MADURAL DISPERSO CON ARBOLADO MEDIO DENSO (Coníferas/ Pino negro)
- EL-SNU-4 B. 3.2. MADURAL DISPERSO CON ARBOLADO POCO DENSO (Coníferas/ Pino negro)
- EL-SNU-5 B. 3.3. MADURAL DISPERSO CON ARBOLADO POCO DENSO (Coníferas/ Pino negro+ Olivo)
- EL-SNU-6 B. 3.4. ACONDICIONAMIENTO PAISAJISTICO MADURAL DISPERSO+ ARBOLADO (Coníferas/ Pino negro+ Olivo)
- EL-SNU-7 B.1.4. VEGETACIÓN RIPARIA O DE RIBERA

B.2. SUPERFICIES ARBUSTIVAS Y HERBACEAS

- EL-SNU-8 B.2.1. MADURALES DISPERSOS
- EL-SNU-9 B.2.2. MATORRAL DE SOTOBOSQUE CARACTERISTICO (Matorral disperso / Matorral disperso + Arbolado)
- EL-SNU-10 B.2.3. PASTIZALES

B.5. ESPACIOS ABIERTOS CON ESCASA COBERTURA VEGETAL

- EL-SNU-11 B.5.1. ESPACIOS ABIERTOS CON VEGETACION ESCASA
- EL-SNU-12 B.5.2. RECUPERACIÓN DE LA PLANTACIÓN DE CHUMBERAS Y FRUTALES

- E-2 C. ENCLAVES
- D. VIARIO
- VIARIO PRINCIPAL EN SNU (CAMINOS Y VEREDAS)
- VIARIO PREVISTO EN SNU

CALIFICACION Y PROTECCION

- ALINEACION PRINCIPAL EXISTENTE
- ALINEACION PRINCIPAL PREVISTA
- ALINEACION INTERIOR EXISTENTE
- ALINEACION INTERIOR PREVISTA
- ALINEACION MODIFICADA / FUERA DE ORDENACION
- ALTURA DE LA EDIFICACION EXISTENTE
- ALTURA DE LA EDIFICACION PREVISTA
- LIMITE DE PARCELA/Nº DE PARCELA
- TRATAMIENTO DE MEDIANERA
- TRATAMIENTO DE FACHADA
- TRATAMIENTO DE CUBIERTA
- PERMEABILIZACION DE CERRAMIENTOS (Ajardinamiento)

EQUIPAMIENTOS

- E-DOC INSTITUCIONAL DOCENTE
- E-DC DOCENTE
  - E-INF DOCENTE INFANTIL
  - E-PRI DOCENTE PRIMARIA
  - E-SEC DOCENTE SECUNDARIA
- E-R RELIGIOSO
- E-CU CULTURAL-BIBLIOTECA
- E-AS ASISTENCIAL
- E-AD ADMINISTRATIVO
- E-CS CIVICO-SOCIAL
- E-DEP DEPORTIVO-JUEGOS
- E-P APARCAMIENTO (sobre/bajo rasante- nº plantas)

- EP ESPACIO PUBLICO
- LINEA DE CUEVAS
- EC ESPACIO CUEVAS
- CI ESPACIO INTERIOR CUEVAS
- JP JARDIN PRIVADO
- JP * JARDIN PRIVADO CON NORMATIVA ESPECIFICA
- JP-H JARDIN PRIVADO + HUERTAS
- JARDIN PRIVADO SINGULAR CARMEN
  - JPS-1 NIVEL 1
  - JPS-2 NIVEL 2
  - JPS-3 NIVEL 3
  - JPS-P PATIO-CARMEN
- EDIFICIO CATALOGADO/NIVEL DE PROTECCION
- BIEN DEL CATALOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTORICO ANDALUZ NÚMERO CGPHA
- BIC BIEN DE INTERES CULTURAL. NÚMERO CGPHA. DELIMITACIÓN DEL BIEN
- BIEN DE INTERES CULTURAL. DELIMITACIÓN DEL ENTORNO
- BIEN DE INTERES CULTURAL. ENCLAVE DELIMITADO POR PERIMETRO

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTION

- AI-30 AREAS DE INTERVENCION
- PCOU-AIRA-01 AREA DE ACTUACION PLAN GENERAL
- PE ED PLAN ESPECIAL/ ESTUDIO DE DETALLE

Aprobado por la Junta Local de Gobierno en sesión de fecha

09 SEP. 2016

EL SECRETARIO/A GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

ESTUDIO DEL DETALLE Y CORRECIÓN DE ALINEACIONES EN PLACETA YESQUEROS Nº5. GRANADA

PLANO: ALINEACIONES. PEPRI ALBAYCIN 2.008

PROMOTOR: ROBERTO BAUTISTA IBAÑEZ

ARQUITECTO: ROGELIO COUREL BUELTA

Sos. Arión
N. 75, 7 A
Tlf. 958 256 025
656 825 200
GRANADA
18.005

FECHA:	REF.:	ESCALA:	Nº PLANO:
MAY-2016	0211	1:500	06—A

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

3 1 MAR 2017

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

DELIMITACIONES

- LIMITE PLAN ESPECIAL
- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SECTOR ALBAYZIN-SACROMONTE CONJUNTO HISTORICO

CATEGORIAS SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

- SNU PROTECCION DE CUENCA VEGAS DEL RIO DARRO
- SNU PARQUES RURALES

SUBCATEGORIAS SUELO NO URBANIZABLE (SNU)

A. SUPERFICIES CONSTRUIDAS/ALTERADAS Y AGRICOLAS

- EP-SNU — A.1. ESPACIOS PUBLICOS DE PARQUES Y AREAS DE TRANSICION
- JP-SNU — A.2. JARDIN PRIVADO
- H-SNU, JP-H-SNU — A.3. JARDIN PRIVADO + HUERTAS
- O-SNU — A.4 SUPERFICIES AGRICOLAS EN SECANO: OLIVARES

B. SUPERFICIES FORESTALES Y NATURALES

B.1. SUPERFICIES ARBOLADAS

- EL-SNU-1 — B.1.1. FORMACIONES ARBOLADAS DENSAS (Coníferas: Pino negro)
- EL-SNU-2 — B.1.2. FORMACIONES DE MAYORIA.. DENSO CON ARBOLADO MEDIO DENSO (Mixto coníferas y quercíneas)
- B.1.3. FORMACIONES DE MAYORIA.. DISPERSO CON ARBOLADO
- EL-SNU-3 — B.' .3.1. MATORRAL DISPERSO CON ARBOLADO MEDIO DENSO (Coníferas: Pino negro)
- EL-SNU-4 — B.' .3.2. MATORRAL DISPERSO CON ARBOLADO POCO DENSO (Coníferas: Pino negro)
- EL-SNU-5 — B.' .3.3. MATORRAL DISPERSO CON ARBOLADO POCO DENSO (Coníferas: Pino negro+ Olivo)
- EL-SNU-6 — B.' .3.4. ACONDICIONAMIENTO PARA JARDIN MATORRAL DISPERSO+ ARBOLADO (Coníferas: Pino negro+ Olivo)
- EL-SNU-7 — B.1.4. VEGETACIÓN RIBERIA O DE RIBERA

B.2. SUPERFICIES ARBUSTIVAS Y HERBACEAS

- EL-SNU-8 — B.2.1. MATORRALES DISPERSOS
- EL-SNU-9 — B.2.2. REMEZO DE SOTOBOSQUE CARACTERISTICO (Matorral dispuesto / Matorral dispuesto + Arbolado)
- EL-SNU-10 — B.2.3. PASTIZALES

B.3. ESPACIOS ABIERTOS CON ESCASA COBERTURA VEGETAL

- EL-SNU-11 — B.3.1. ESPACIOS ABIERTOS CON VEGETACION ESCASA
- EL-SNU-12 — B.3.2. RECUPERACIÓN DE LA PLANTACIÓN DE CHUMBERAS Y FRUTALES

E.2 — C. ENCLAVES

D. VIARIO

- VIARIO PRINCIPAL EN SNU (CAMINOS Y VEREDAS)
- VIARIO PREVISTO EN SNU

CALIFICACION Y PROTECCION

- ALINEACION PRINCIPAL EXISTENTE
- ALINEACION PRINCIPAL PREVISTA
- ALINEACION INTERIOR EXISTENTE
- ALINEACION INTERIOR PREVISTA
- ALINEACION MODIFICADA / FUERA DE ORDENACION
- ALTURA DE LA EDIFICACION EXISTENTE
- ALTURA DE LA EDIFICACION PREVISTA
- LIMITE DE PARCELA/Nº DE PARCELA
- TRATAMIENTO DE MEDIANERA
- TRATAMIENTO DE FACHADA
- TRATAMIENTO DE CUBIERTA
- PERMEABILIZACION DE CERRAMIENTOS (Remarcado/rellenado)

EQUIPAMIENTOS

- E-DOC — INSTRUCCIONAL DOCENTE
- E-DC — DOCENTE
  - E-INF — DOCENTE INFANTIL
  - E-PRI — DOCENTE PRIMARIA
  - E-SEC — DOCENTE SECUNDARIA
- E-R — RELIGIOSO
- E-CU — CULTURAL-BIBLIOTECA
- E-AS — ASISTENCIAL
- E-AD — ADMINISTRATIVO
- E-CS — CIVICO-SOCIAL
- E-DP — DEPORTIVO-JUEGOS
- E-P — APARCAMIENTO (sobre/bajo rasante- nº plantas)

- EP — ESPACIO PUBLICO
- LINEA DE CUEVAS
- EC — ESPACIO CUEVAS
- ES — ESPACIO INTERIOR CUEVAS
- JP — JARDIN PRIVADO
- JP * — JARDIN PRIVADO CON NORMATIVA ESPECIFICA
- JP-H — JARDIN PRIVADO + HUERTAS
- JARDIN PRIVADO SINGULAR/ CARMEN
  - JPS-1 — NIVEL 1
  - JPS-2 — NIVEL 2
  - JPS-3 — NIVEL 3
  - JPS-P — PATIO-CLAUSTRO
- EDIFICIO CATALOGADO/NIVEL DE PROTECCION
- BIEN DEL CATALOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTORICO ANDALUZ NÚMERO CGPHA
- BIC — BIEN DE INTERES CULTURAL. NÚMERO CGPHA. DELIMITACION DEL BIEN
- BIEN DE INTERES CULTURAL. DELIMITACION DEL ENTORNO
- BIEN DE INTERES CULTURAL. ENCLAVE CERRADO POR BIEN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTION

- AI-30 — AREAS DE INTERVENCION
- PGOU-AAR-01 — AREA DE ACTUACION PLAN GENERAL
- PE ED — PLAN ESPECIAL/ ESTUDIO DE DETALLE

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

09 SEP. 2016

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
GOBIERNO LOCAL

ESTUDIO DE DETALLE Y CORRECIÓN DE ALINEACIONES EN PLACETA YESQUEROS Nº5. GRANADA

PLANO: SUPERPOSICIÓN DE ALINEACIONES. PEPRI ALBAYCIN 2.008

PROMOTOR: ROBERTO BAUTISTA IBAÑEZ

ARQU.TECTO: ROGELIO CORREL BUELTA

FECHA: MAY-2015

REF.: 0211

ESCALA: 1:250

Nº PLANO: 06-B

San Antón
N.º 75, 2º A
Tlf: 958 255 025
656 825 200
GRANADA
18.005

San Antón
N.º 75, 2.º A
Tlf. 958 256 025
656 825 200
GRANADA
18.005

ESTUDIO DE DETALLE Y CORRECIÓN DE ALINEACIONES EN PLACETA YESQUEROS Nº5 GRANADA

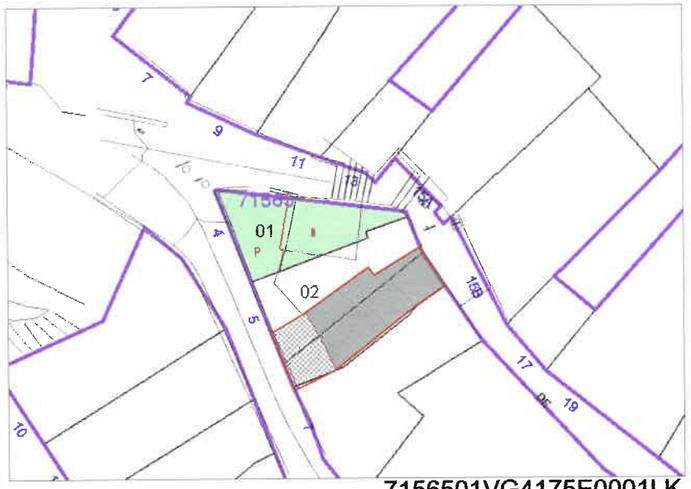
PLANO:
FOTOGRAFÍAS AÉREAS

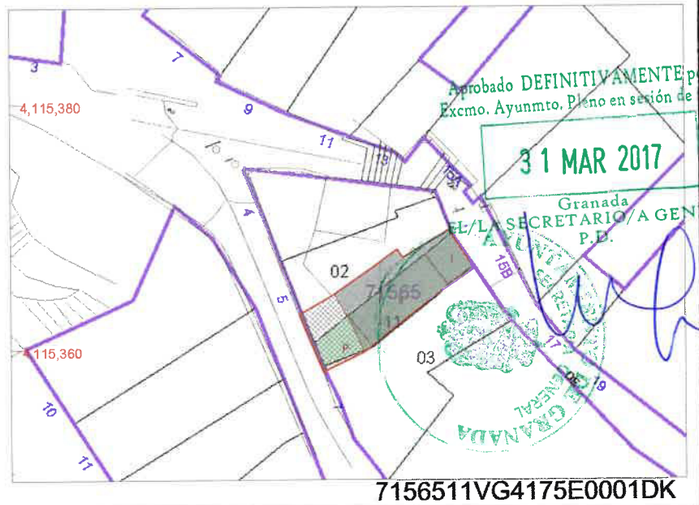
PROMOTOR:
ROBERTO BAUTISTA IBAÑEZ

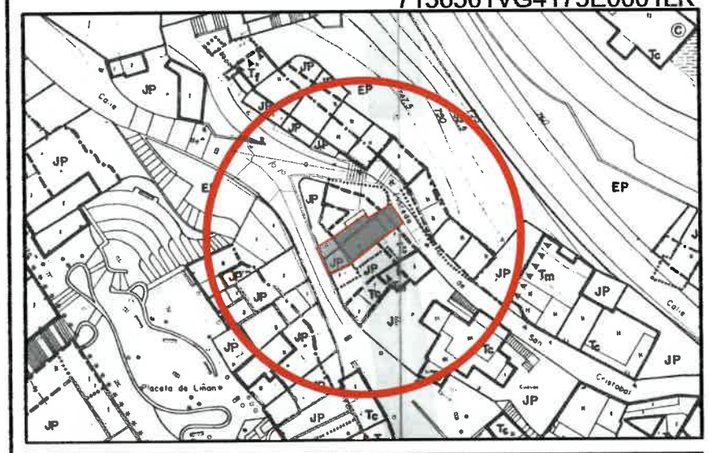
ARQUITECTO:
ROGELIO COUREL BUELTA

FECHA: MAY-2015
REF.: 0211
ESCALA: S/E
Nº PLANO: 07

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
09 SEP 2016
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno. Pleno en sesión de fecha.
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.
31 MAR 2017





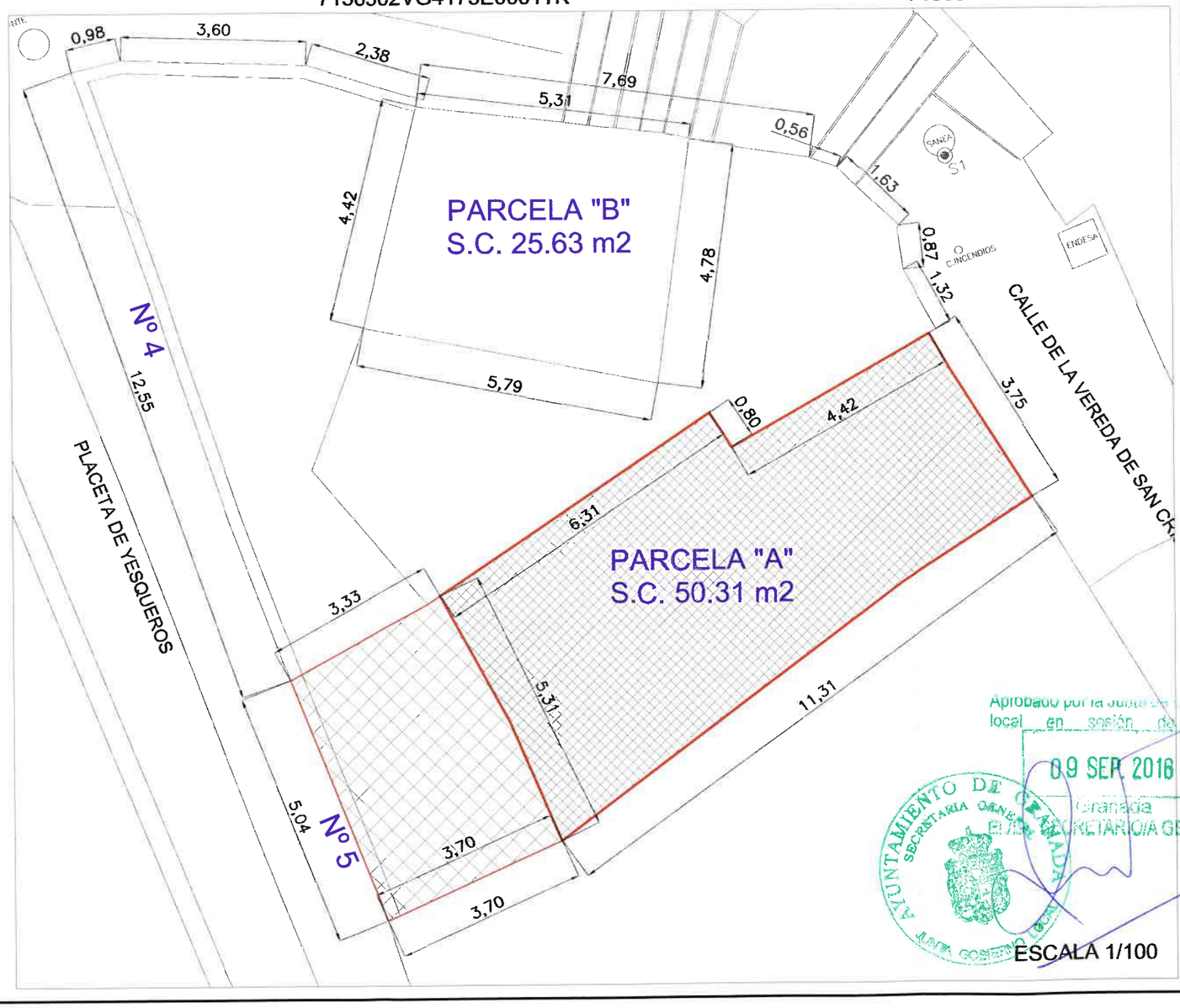


CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 19.3 DE LA LOUA - RESUMEN EJECUTIVO

OBJETIVOS Y FINALIDADES DEL ESTUDIO DE DETALLE
Acomodar la cartografía del PEPRI Albaycín a la situación real existente, que no se ha modificado desde que existen las edificaciones en ellas, hace más de 65 años.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN
Las tres parcelas catastrales afectadas, no coinciden con las establecidas en el referido PEPRI ni con la situación real, de manera que la parcela contemplada en el PEPRI seria la suma de la parcela 7156511VGA175E0001DK y parte de la 7156502VGA175E0001TK. Para subsanar esta discordancia se redacta el presente Estudio de Detalle.
Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentran dentro del ámbito del PEPRI Albayzín. No están catalogadas ni afectadas por entorno BIC. La adaptación parcial del PGOU 2000 a la vigente LOUA (aprobada definitivamente el 27-02-2009) clasifica el suelo como urbano no consolidado. Están incluidas en el AI-9 del referido PEPRI Albayzín, siendo uno de sus objetivos la rectificación de alineaciones en el Camino de San Cristóbal. El AI-9 ha sido incluida dentro del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.

DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN
Desde la adopción del acuerdo de formulación, o en su caso, desde la aprobación del Avance, se podrá acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos.
La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha
31 MAR 2017
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
09 SEP 2016
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
JUNTA GOBIERNO LOCAL

FECHA: MAY-2015
REF.: 0211
ESCALA: 1:500
Nº PLANO: 08

ESTUDIO DE DETALLE Y CORRECIÓN DE ALINEACIONES EN PLACETA YESQUEROS Nº5. GRANADA

RESUMEN EJECUTIVO ART. 19 LOUA

PLANO: EJECUTIVO ART. 19 LOUA

PROMOTOR: ROBERTO BAUTISTA IBAÑEZ

ARQUITECTO: ROGELIO COUREL BUELTA

San Antón 75, 2º A
N 958 256 025
Tfn 958 225 556 BAJO 200
GRANADA
18.005

PLANOS COMPLEMENTARIOS

(AÑADEN INFORMACIÓN GRÁFICA Y COMPLETAN EL ESTUDIO DE DETALLE)

San Antón
N° 75, 2° A
Tlf. 958 256 025
656 825 200
GRANADA
18.005

ESTUDIO DE DETALLE, ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PLAZA YESQUEROS Nº5. GRANADA

PLANOS MODIFICADOS CON EL PARCELARIO REALMENTE EXISTENTE

PLANO:

PROMOTOR:
ROBERTO BAUTISTA IBAÑEZ

ARQUITECTO:
ROGELIO COUREL BUELTA

FECHA: MAY–2015

REF.: 0211

ESCALA: 1:1000

Nº PLANO: 10

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntmo. Pleno en sesión de fecha
19 SEP. 2016
Granada
3 MAR. 2017
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE, ALINEACIÓN Y ORDENACIÓN DE VOLUMENES EN PLAZA YESQUEROS Nº5. GRANADA

PLANO: PLANO CON LAS PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PARA ADAPTARLAS A LA REALIDAD FÍSICA

PROMOTOR: ROBERTO BAUTISTA IBAÑEZ

ARQUITECTO: ROGELIO COUREL BUELTA

San Antón
N 75, 2º A
Tlf. 958 256 025
656 825 200
GRANADA
18.005

FECHA: MAY–2015

REF.: 0211

ESCALA: 1:1000

Nº PLANO: 11

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

EL LAECTARIO/A GENERAL

3 MAR 2017

Autorizado por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada en sesión de fecha 19 SEP. 2016

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL

DE GRANADA SECRETARÍA GENERAL