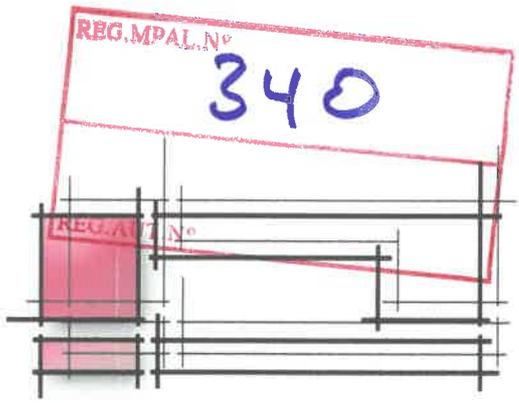


**DOCUMENTO INTEGRADO DE PLANEAMIENTO – INCLUSIÓN DE EDIFICACION EN EL INVENTARIO DE SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA.**



10011/14

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

19 DIC 2014

**arquitecto**

Jose Manuel Pineda Molina

jmanelpineda@coagranada.org  
C/Rejas de la Virgen nº 12 1º dcha, cp: 18005, Granada  
C/ Mango nº 5 Urb. altoreal, cp: 30507, Murcia.  
Tef. 626240027



Granada  
El Secretario General

*[Handwritten signature]*



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

19 DIC. 2014

**DOCUMENTO INTEGRADO DE PLANEAMIENTO**

**INNOVACIÓN – MODIFICACIÓN DEL PGOU DE GRANADA PARA INCLUSIÓN DE EDIFICACIÓN EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

**TM. GRANADA.**

**Paraje Cambea, Polígono 003, Parcela 295**

*[Handwritten signature]*



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

23 DIC 2015

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



*[Handwritten signature]*

Arquitecto: José Manuel Pineda Molina  
C/ Rejas de la Virgen Nº 12 1º Dcha 18005, Granada. Tlf: 626240027. Email: jmanelpineda@coagranada.org.



## **1. AGENTES**

### **.- PROMOTOR**

Realiza el encargo y son promotores de las obras proyectadas **Dº JOSE LUIS LOPEZ BARAJAS HERNANDEZ, D.N.I \*\* 078. \*\*\*\*** con domicilio social en \*\*\*\*\* cp: 04820 de Velez Rubio, (Almeria). Es autor del Proyecto el arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada **D. JOSE MANUEL PINEDA MOLINA**, con nº de colegiación **4664**, tlfno: \*\*\*\*\* y e-mail jmpineda.arq@gmail.com.

### **.- ARQUITECTO**

El Arquitecto autor del proyecto es **D. JOSE MANUEL PINEDA MOLINA**, nº de Colegiado 4.664, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con residencia en Granada, en Calle Rejas de la \*\*\*\*\* con nº de teléfono \*\*\*\*\*

### **.- DIRECTOR DE OBRA**

El Arquitecto Director de la Obra es **D. JOSE MANUEL PINEDA MOLINA**, nº de Colegiado 4.664, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, con residencia en Granada, en Calle Monachil, nº 10-B, con nº de teléfono 626240027.

## **INTRODUCCIÓN**

### **1.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA .**

Constituye el objeto de esta Innovación - modificación, que se redacta a requerimiento del Área de Planeamiento Urbanístico del Excmo. Ayuntamiento de Granada, la parcela catastral **18900A003002950000TZ**, que tiene una superficie según catastro de 5.284 m2, con el objetivo de incluir en el Inventario de edificaciones rústicas del PGOU la edificación en ella existente, que fue construida en el año 1950, con una superficie construida de 94 m2 según catastro.

Dicha edificación no se encuentra inscrita en el Inventario de edificaciones rústicas del PGOU, pero sin embargo se ajusta a los criterios establecidos por el artículo 3.1.8.1.b de las Normas urbanísticas del PGOU, por estar consolidada con anterioridad a la aprobación del Plan General de 1985, por lo que procede su inclusión de oficio en el mencionado Inventario, tramitándose a tales efectos esta Innovación - Modificación.

De acuerdo con lo establecido por el Anexo a las Normas urbanísticas de la Adaptación parcial del PGOU, el Inventario de edificaciones rústicas no se considera ordenación estructural, por lo que su modificación deberá seguir el procedimiento establecido por el artículo 36.2.c.1ª de la LOUA, siendo preceptivo el previo Informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo, según lo establecido en el artículo 31.2.C, y correspondiendo la aprobación definitiva al Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 31.1.B.a.

## **1.2. DATOS DEL EMPLAZAMIENTO:**

La vivienda denominada “Casa Pozo” según escritura fechada el 14 de agosto de 1969, se encuentra en un solar situado en una zona denominada, PARAJE CAMBEA (camino de cartuja), parcela 295, polígono 003, y tiene una superficie de 5.284 m<sup>2</sup> destinada al uso agrícola. Dicha edificación está formada por planta baja destinada a zona de día con almacén de utensilios de labranza, cocina y baño así como de planta primera o zona de noche que consta de dos dormitorios y baño.

## **1.3 MARCO NORMATIVO.**

**Es de aplicación el PGOU de Granada y concretamente el artículo 3.1.8. referente a la regulación de las edificaciones existentes. La edificación objeto de este estudio data del año 1950 siendo su función la de resguardar debidamente el pozo y la maquinaria existente así como de vivienda para el encargado de la custodia de dicha maquinaria.**

El Plan General reconoce y asume todas las edificaciones de carácter residencial consolidadas en el suelo no urbanizable, sin perjuicio del régimen urbanístico aplicable en función de las determinaciones de la presente Normativa, en atención a los siguientes criterios:

- a. Edificaciones tradicionales existentes, cortijos y huertas, incluidas en el Inventario de Edificaciones Rústicas o en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico. En estas edificaciones se podrá intervenir, con las limitaciones establecidas en este Título o las recogidas en la Normativa de Protección para las incluidas en el Catálogo según los niveles asignados.
- b. Edificaciones existentes, sin interés específico, bien sean de carácter aislado, bien formando parte de núcleos rurales tradicionales, consolidadas con anterioridad a la aprobación del Plan General 85. Se reconocen estas edificaciones con su volumen actual consolidado, siéndoles de aplicación igualmente las condiciones generales en cuanto a rehabilitación y reutilización de las edificaciones contenidas en este Título. Se incluyen en este grupo, aquellas edificaciones que han sido objeto de autorización con el desarrollo anterior del planeamiento especial.
- c. Edificaciones construidas, modificadas o ampliadas con posterioridad a la aprobación del PGOU 85, ejecutadas sin licencia o en disconformidad con ella. Estas edificaciones quedan - respecto a lo que no se ajusta a lo dispuesto en estas Normas - en situación de fuera de ordenación y no podrán ejecutarse obras de rehabilitación, mejora, ampliación o reutilización sin la necesaria adaptación a lo dispuesto en estas Normas si ello fuera posible, sin perjuicio además de la tramitación del procedimiento disciplinario correspondiente que no finalizará hasta la restitución del orden urbanístico alterado.

**Artículo 3.4.2. Usos permitidos en la subcategoría de suelo no urbanizable de Protección Agrícola General.**

1.- Unidad Mínima de Actuación . La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta subcategoría de suelo no urbanizable son diez mil metros.

2.- Uso Genérico es el Agrícola con predominio del uso Agrí ;cola de Regadío.

3.- Usos del suelo Permitidos:

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
- La ampliación y mejora de la red de acequias para el riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial, así como el alumbramiento de pozos para destino agrí cola y previa autorización de la Administración competente.

4.- Usos de la edificación Permitidos:

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas para guarda de aperos y maquinaria cuyo tamaño dependerá de la superficie de parcela.
- Los almacenes destinados a la guarda y custodia de los productos agrícolas, siempre que la superficie de parcela reúna las condiciones establecidas para las mismas.
- Los Viveros e invernaderos que por la superficie de parcela lo permita.
- **La rehabilitación de las edificaciones rústicas recogidas en el Inventario.**
- La compatibilidad con los usos Ocio y Recreo – Equipamiento Comunitario, en aquellos Cortijos Catalogados en esta subcategoría de suelo con nivel 1 o 2 y con las condiciones de intervención recogidas en la Normativa de Protección para estos niveles. Necesitarán la declaración de Utilidad Pública o Interés Social y le será exigido el documento denominado en estas Normas Análisis de los Efectos Ambientales con el fin de garantizar la relación con los valores del entorno como medida de garantía medioambiental.
- A todos los usos les será de aplicación los contenidos del artículo 3.1.4. de estas Normas.

5.- Usos Prohibidos: Se prohíben expresamente:

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.

- La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

**BOJA. De 7 DE MARZO DE 2013 (Normas Directoras para la Ordenación Urbanística).**

**NORMA 6.ª CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD Y FUNCIONALIDAD.**

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

- a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m, e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
- b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.
- c) ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.
- d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.
- e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.
- f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la zona de estar y de 1,80 x 1,80 m en las zonas destinadas al de descanso.
- g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.
- h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:
  - Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.

- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de

suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos.

## **2. DESCRIPCION DEL PROYECTO DE RECONSTRUCCION DE LA VIVIENDA.**

### **2.1 DESCRIPCION GENERAL.**

Se pretende realizar el proyecto la reconstrucción de la vivienda denominada "casa pozo" según escritura. Las obras de reconstrucción son aquellas obras que, con carácter excepcional, tendrán por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales. Todos los materiales empleados tienen por objeto el respeto al entorno en donde se ubica la edificación además de reproducir las condiciones iniciales de ornato de la vivienda en las fachadas existentes.

La vivienda se compone de dos cuerpos de alzada, con una superficie construida de 142,30 m<sup>2</sup>. **EL volumen de la misma responde fielmente al volumen inicial así como el perímetro de la edificación.**

La VIVIENDA UNIFAMILIAR consta de planta baja y una planta de alzada organizada de la siguiente manera:

- **PLANTA BAJA:** esta formada por zona de acceso y pasillo, cocina, estancia diáfana(salón), despacho y aseo.
- **PLANTA PRIMERA:** esta formada por dos dormitorios y dos baños así como de pasillo distribuidor y armario empotrado.

### **2.2 DESCRIPCION DE LA GEOMETRIA DE LA VIVIENDA.**

La edificación tiene forma de rectangular con medianería en uno de sus cuatro lados, con dos plantas de alzada y cubiertas a distinta cota.

La vivienda esta estructurada en un solo cuerpo, sobre el que se envuelve todo el programa de necesidades descrito anteriormente.

PLANTAS	ESTANCIAS	M2
<b>BAJA</b>		
	ACCESO Y PASILLO	6.17
	ESTANCIA	37.88
	COCINA	17.93
	ASEO	5.96

**DOCUMENTO INTEGRADO DE PLANEAMIENTO - INCLUSIÓN DE EDIFICACION EN EL INVENTARIO DE SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA.**

**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y NORMATIVA URBANÍSTICAS (1 de 2)**

**DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE**

Trabajo	<b>PROYECTO BASICO DE RECONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>
Emplazamiento	<b>PARCELA 295, POLIGONO 003 PARAJE GAMBEA (RUSTICA) GRANADA.</b>
Promotor(es)	<b>D. JOSE LUIS LOPEZ BARAJAS HERNANDEZ.</b>
Arquitecto(s)	<b>D. JOSE MANUEL PINEDA MOLINA (col. 4664)</b>

**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR**

	PGOU	NSM	DSU	POI	PS	PAU	PP	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
	Denominación											
En tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Denominación											

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

<b>PGOU</b> Plan General de Ordenación Urbanística	<b>POI</b> Plan de Ordenación Intermunicipal	<b>PE</b> Plan Especial
<b>NSM</b> Normas Subsidiarias Municipales	<b>PS</b> Plan de Sectorización	<b>PERI</b> Plan Especial de Reforma Interior
<b>DSU</b> Delimitación de Suelo Urbano	<b>PAU</b> Programa de Actuación Urbanística	<b>ED</b> Estudio de Detalle
	<b>PP</b> Plan Parcial	<b>PA</b> Proyecto de Actuación

	<b>SUELO URBANO</b>	<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>
<b>Vigente</b>	Consolidado No consolidado	<input type="checkbox"/> Ordenado <input type="checkbox"/> Sectorizado (o programado o apto para urbanizar) No sectorizado (o no programado)	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento De carácter rural o natural Hábitat rural diseminado <input checked="" type="checkbox"/> <b>AGRICOLA GENERAL</b>
<b>En tramitación</b>	Consolidado No consolidado	<input type="checkbox"/> Ordenado <input type="checkbox"/> Sectorizado No sectorizado	<input type="checkbox"/> Protección especial legislación <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento <input type="checkbox"/> De carácter rural o natural Hábitat rural diseminado

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO**

Vigente	<b>RUSTICO DE PROTECCION AGRICOLA GENERAL</b>
En tramitación	

**DOCUMENTO INTEGRADO DE PLANEAMIENTO - INCLUSIÓN DE EDIFICACION EN EL INVENTARIO DE SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA.**

	DESPACHO	.....	11.76
	ESCALERA	.....	4.73
<b>ALTA</b>			
	DISTRIBUIDOR	.....	7,11
	DORMITORIO I	.....	11.52
	DORMITORIO II	.....	11.42
	BAÑO I	.....	3.95
	BAÑO II	.....	5.07
	ARMARIO	.....	1.61
<b>S. UTIL. TOTAL PLANTA</b>	.....	.....	125,11
<b>S.CONSTRUIDA PLANTA</b>	.....	.....	142,30

Volumen	El volumen aproximado es de 585,94 m3 aprox.
Accesos:	El acceso principal y único a la vivienda es por el interior de la parcela.
Evacuación:	La vivienda se evacua por la puerta de acceso a la misma con una anchura de 1,00 mt.

**La superficie útil total de la vivienda: .....125,11 m2.**

**La superficie construida total de la vivienda:.....142,30 m2.**

NOTA ACLARATORIA: Los 94 m2 construidos hacen referencia a la planta baja en ficha catastral donde aparece una sola planta, sin embargo la vivienda posee dos plantas de alzada como aparece en la escritura que se adjunta.

### **2.3 CLASIFICACION DEL SUELO.**

RUSTICO DE PROTECCION AGRICOLA GENERAL.

### **2.4 RELACION CON EL ENTORNO.**

La edificación respeta las determinaciones fijadas en las ordenanzas con respecto a los linderos y se adapta a la parcelación existente, según el P.G.O.U. Granada. (Ver plano de zonificación).

### **2.5 INFORMACIÓN Y NORMATIVA URBANISTICA.**

Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Granada en vigor. Para desarrollar el apartado de análisis y justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos se incluye a continuación la ficha de declaración de circunstancias urbanísticas según el modelo del COAG.

**DOCUMENTO INTEGRADO DE PLANEAMIENTO - INCLUSIÓN DE EDIFICACION EN EL INVENTARIO DE SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU DE GRANADA.**

**DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN EL EXPEDIENTE**

- NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.
- EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANÍSTICAMENTE A PARTIR DE UN INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA AÚN EN TRAMITACIÓN.
- EL PROMOTOR CONOCE LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LOS CUADROS DE ESTA FICHA, Y SOLICITA A EL VISADO DEL EXPEDIENTE.

PROMOTOR/A/ES/AS  
JULIO de 2014

ARQUITECTO/A/S  
JULIO de 2014



Rep.: \_\_\_\_\_

**JOSE MANUEL PINEDA MOLINA**

**3. DOCUMENTACION FOTOGRAFICA.**



**.- FACHADA POSTERIOR -.**



**.- ACCESO A VIVIENDA -.**



**.- ACCESO A VIVIENDA - FACHADA PRINCIPAL -.**



**.- FACHADA PRINCIPAL Y LATERAL IZDA -.**

#### **4. PLANOS DE RECONSTRUCCION DE VIVIENDA**

4.1 PLANO DE SITUACION.

4.2 PLANO DE DISTRIBUCION.

4.3 PLANO DE COTAS.

4.4 PLANO DE CUBIERTA

4.5 PLANO DE ALZADOS I

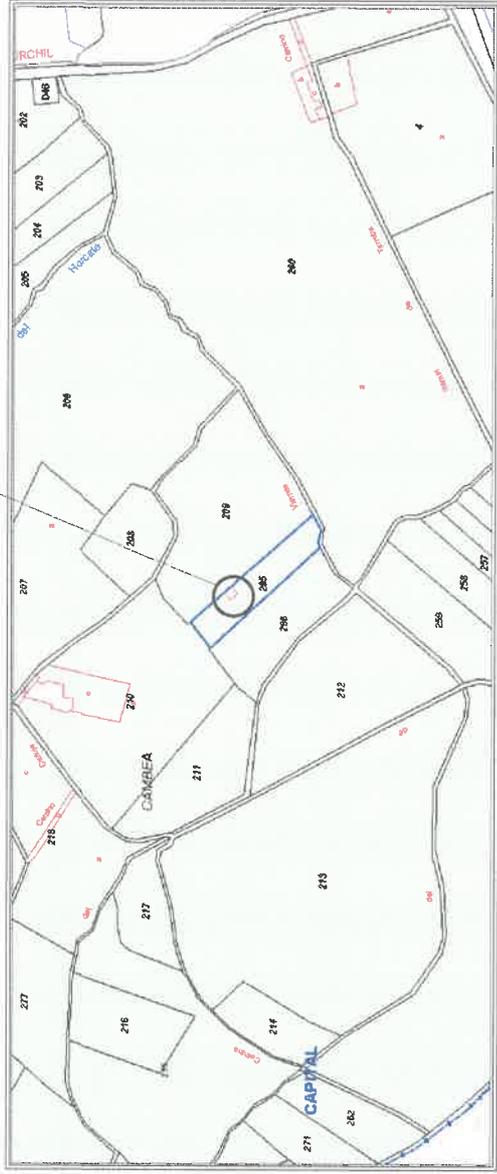
4.6 PLANO DE ALZADOS II

4.7 PLANO DE SECCION.



- ORTOFOTO -

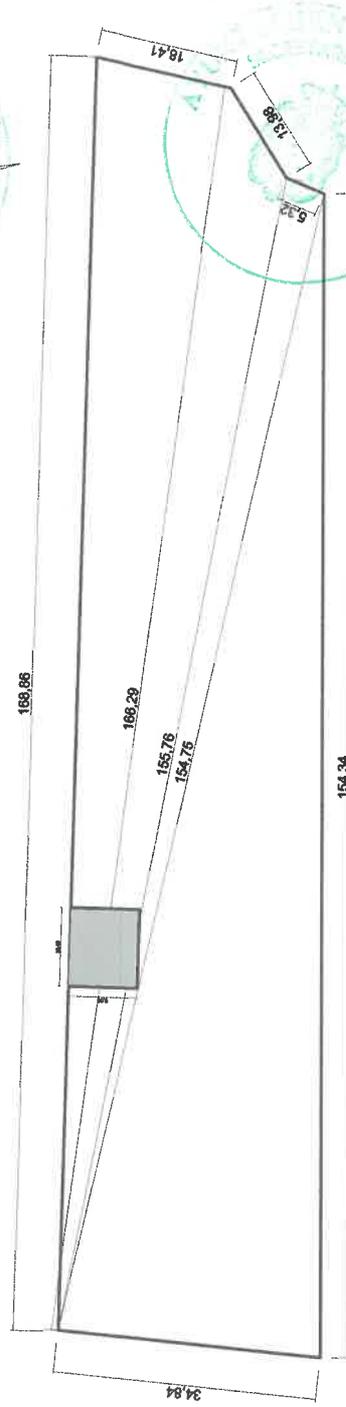
EDIFICACION



EDIFICACION

ESCALA 1/4000

- SITUACION -



ESCALA 1/800

SUPERFICIE 5.345,00 M2.

ESCALA 1/800

- PARCELA -



PROYECTO BASICO:  
RECONSTRUCCION DE VIVIENDA

PLANO: SITUACION, ZONIFICACION, ORTOFOTO Y PARCELA

Propietario: JOSE LUIS LOPEZ BARRALES BERNANDEZ

Dirección: Parcela 236-Página 008 Inspección Urbana - GRANADA.

CF:

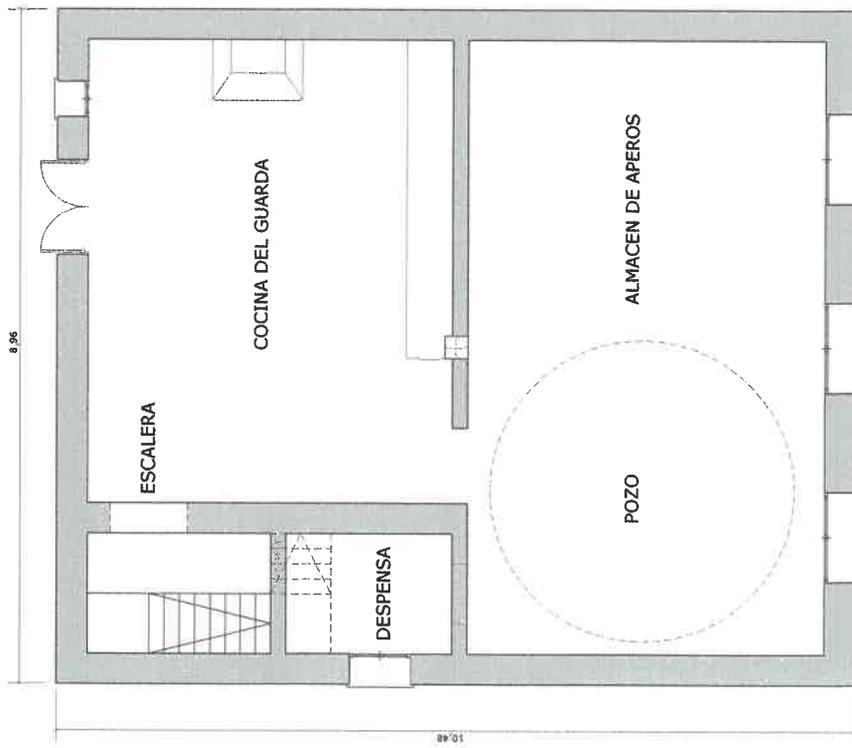
Ref: 035/2014

Escala: 1/800 1/4000

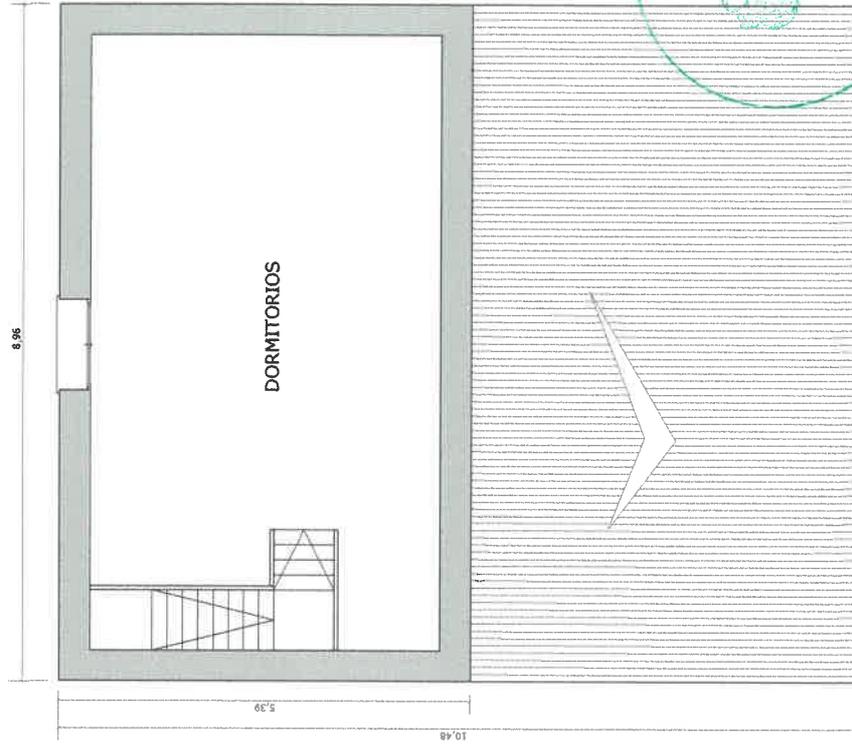
Departamento

ABRIL 2014

Plano nº: 200



-PLANTA BAJA-



-PLANTA PRIMERA-

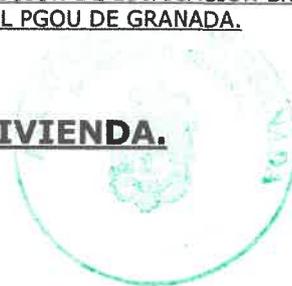


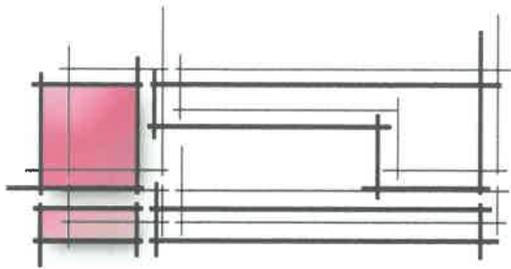
EG: 1:50



	PLANO DE ESTADO INICIAL DE VIVIENDA PARA SU INCLUSION EN EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.	
	PLANO : DISTRIBUCION ESTADO ACTUAL	Pº nº : a01
Promotor : JOSE LUIS LOPEZ BARRIAS HERNANDEZ	C/P :	Fecha : ABRIL 2014
Dirección : Palau de la Ribera del Puerto Gemina (Palau) - GRAMADA.	Ref : 0052014	Escala : 1:50

**5. INSPECCION TECNICA DE LA VIVIENDA.**





**arquitecto**

**Jose Manuel Pineda Molina**

jmanuelpineda@coagranada.org

C/Rejas de la Virgen nº 12 1º dcha, cp: 18005, Granada.

C/ Mango nº 5 Urb. altoreal, cp: 30507, Murcia.

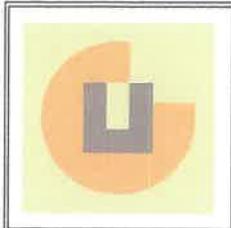
Tel. 626240027



## INFORME DE INSPECCION TECNICA DE EDIFICIO

**.- PROMOTOR: D. JOSE LUIS LOPEZ BARAJAS HERNANDEZ..**

**.- SITUACION: CAMINO DE CARTUJA, PARCELA 295, POLIGONO 003,  
(PARAJE CAMBEA).**



# 1. FICHA TÉCNICA DEL EDIFICIO

**ITE**  
Granada

## IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Tipo de vía: CAMINO	Nombre: DE CARTUJA, PARCELA 295, POLIGONO 003 PARAJE CAMBEA (RUSTICA).	Nº/Piso/Letra:
C.P.: 18000	Plan Especial de Protección:	Ref. Catastral: 18900A003002950001YX
Uso dominante: RESIDENCIAL		Catalogación: N2(agricola)

## DATOS URBANÍSTICOS, PATRIMONIALES Y RÉGIMEN DEL SUELO

Planeamiento General	P.G.O.U. GRANADA	Antigüedad (especificar fecha de construcción)	
Planeamiento Especial		De más de 50 a 60 años	
Uso Predominante		De 60 a 75 años	
Residencial Plurifamiliar manzana cerrada		Mayor de 75 años	1940
Residencial Unifamiliar en manzana cerrada		Nº de Alturas	
Residencial Unifamiliar aislada	X	Nº alturas sobre rasante	2
Residencial Singular		Sótano o semisótano	NO
Terciario			
Institución Privada			
Equipamiento, especificar tipo <sup>(1)</sup>			
otros			

## DATOS GENERALES DE LAS VIVIENDAS

Número Total Viviendas	1	Habitabilidad	
Ocupadas		Sin iluminación y/o ventilación indirecta	
Desocupadas	X	Sin Cuarto de baño, ducha o bañera	X
De uso no residencial		Régimen de Propiedad	
Datos generales de los locales		Numero de viviendas en propiedad	1
Número Total Locales		Numero de viviendas en alquiler	
Ocupados			
Desocupados			

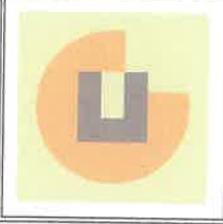
## ESTADO DE LA EDIFICACIÓN, OBRAS Y AFECCIONES ADMINISTRATIVAS

Estado de la edificación	Bueno	Deteriorado	Muy Degradado	Irrecuperable.
Estructura			X	
Cubierta			X	
Fachada			X	
Instalaciones			X	
Elementos Catalogados			X	

Obras de Rehabilitación	Año	Empresa Constructora	Técnico Responsable
Rehabilitación Integral			
Rehabilitación Parcial			
En Estructura			
En Cubierta			
En Fachada			
En Instalaciones			
En Elementos Catalogados			

Afecciones Administrativas	Fecha	Asunto del exptes.
Licencia de Obras		
Expediente de Disciplina		
Expediente de Ruina		

(1) Especificar el tipo de Equipamiento: Comercial, Religioso, Administrativo, Docente, Oficinas, Hotelero, Recreativo, Cultural, Sanitario, Deportivo, etc.



# 1. FICHA TÉCNICA DEL EDIFICIO



## DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL EDIFICIO

Descripción detallada del edificio desde el punto de vista constructivo, estructural y funcional:

La vivienda tiene una superficie construida de 94 m<sup>2</sup> sobre una parcela con una superficie de 5.284 m<sup>2</sup> destinada al uso agrícola. Dicha edificación esta formada por planta baja destinada a almacén de utensilios de labranza y planta primera destinada a vivienda. La vivienda se detalla desde el punto de vista:

### .- CONSTRUCTIVO Y ESTRUCTURAL:

Esta formada por una estructura de muros de carga y pilares de ladrillo macizo cocido de espesor 40 cm aprox y forjado de rollizos de madera de 20 cm de sección media con tablazón de madera maciza y cañizo. Divisiones interiores con ladrillo macizo viejo de 10 cm de espesor y bloque de hormigón 40x20cm. Revestimiento con mortero de cal en paramentos exteriores e interiores. Solado de baldosa de barro cocido. Inexistencia de instalaciones básicas de electricidad, agua y saneamiento. Carpintería en madera de pino y cerrajería en ventanas. Cubierta formada por cerchas de rollizo de madera sustentadas en muros de carga y Uralita como material de cubrición.

### .- FUNCIONAL:

La Vivienda esta formada por dos dependencias, zona de aperos en planta baja y vivienda en planta alta comunicadas entre si mediante una única escalera de acceso, actualmente inexistente.

## DOCUMENTACIÓN QUE SE ADJUNTA:

Obligatoria:	<input checked="" type="checkbox"/> Plano parcelario Escala: 1:500 DIN A-4. <input checked="" type="checkbox"/> Documentación fotográfica a color de fachadas interiores, exteriores, medianeras, cubiertas, terrazas e Interiores del edificio o construcción
Complementaria:	<input type="checkbox"/> Se aporta documentación del Informe de Inspección Técnica y fotografías en soporte informático. <input type="checkbox"/> Se aportan planos de plantas y cubiertas en soporte informático o papel



## 1. FICHA TÉCNICA DEL EDIFICIO

**ITE**  
Granada

### DOCUMENTACION FOTOGRAFICA

Documentación fotográfica mínima: Fachadas interiores, exteriores, medianeras, cubiertas, terrazas e Interiores del edificio o construcción (Se adjuntarán tantas hojas como sean necesarias).



**.- PUERTA DE ENTRADA -.**



**.- PETO DE CUBIERTA -.**



## 1. FICHA TÉCNICA DEL EDIFICIO

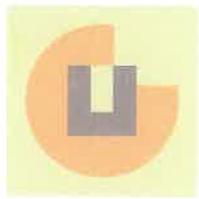
**ITE**  
Granada



**.- ACCESO A PLANTA SUPERIOR -.**



**.- PILAR DE SUSTENTACION -.**



## 1. FICHA TÉCNICA DEL EDIFICIO

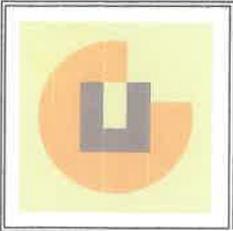
**ITE**  
AYUNTAMIENTO DE  
**Granada**



**.- PLANTA BAJA - APEROS -.**



**.- PLANTA BAJA - CUBIERTA -.**



# 1. FICHA TÉCNICA DEL EDIFICIO

**ITE**  
AYUNTAMIENTO  
**Granada**



## DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



**.- PLANTA BAJA - APEROS -.**



**.- PLANTA BAJA - ENTRADA -.**



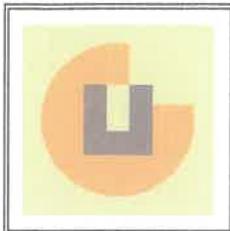
# 1. FICHA TÉCNICA DEL EDIFICIO

**ITE**  
AYUNTAMIENTO  
**Granada**



PLANO DE SITUACION:





## 2. INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

**ITE**  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
**Granada**



### IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO

Tipo de vía: <b>CAMINO</b>	Nombre: <b>DE CARTUJA, PARCELA 295, POLIGONO 003 PARAJE CAMBEA (RUSTICA).</b>	Nº/Piso/Letra:
C.P.: <b>18000</b>	Plan Especial de Protección:	Ref. Catastral: <b>18900A003002950001YX</b>
Uso dominante: <b>RESIDENCIAL</b>		Época / Antigüedad: <b>1940</b>

## A: ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

### ESTADO GENERAL DE LA ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

#### MÉTODOS DE INSPECCIÓN:

Visual

- Otros métodos, estudios previos y trabajos (apertura de catas, desmontado de falsos techos, etc.) que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la edificación o para determinar sus deficiencias:

#### RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:

No se han detectado deficiencias que afecten a la estabilidad y solidez estructural, seguridad, estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo.

Se han detectado las siguientes deficiencias en el estado general de la estructura y cimentación, que afectan a su estabilidad y solidez estructurales:

#### DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:

- Existen importantes fisuras en los muros de carga perimetrales así como en marcos de ventanas, indicando un posible asentamiento diferencial de la estructura.
- La estructura de la escalera se encuentra totalmente derruida no permitiendo el paso a la planta superior.
- Se desconoce la existencia de cimentación que asegure la estabilidad del inmueble, pues la vivienda se encuentra asentada en parte sobre un antiguo pozo con una profundidad importante. Se supone una cimentación perimetral en muros de carga salvo vicios ocultos.



## 2. INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

**ITE**  
**Granada**

### POSIBLES CAUSAS:

- La acción reológica.
- Humedad continua y filtraciones de agua.

Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallan en el documento: Acta de Inspección

COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:



## 2. INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

**ITE**  
Granada



### B: FACHADAS

#### ESTADO GENERAL DE LAS FACHADAS EXTERIORES, INTERIORES Y MEDIANERAS

##### MÉTODOS DE INSPECCIÓN:

Visual

- Otros métodos, estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de la fachada o para determinar sus deficiencias:

##### RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:

No se han detectado deficiencias que afecten a la estabilidad y solidez estructural, seguridad, estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo.

Se han detectado las siguientes deficiencias en el estado general de las fachadas exteriores, interiores y medianeras y en especial en los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como petos, barandas, placas, marquesinas, balcones, y/o para la estanqueidad del edificio:

##### DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:

- La fachada del inmueble presenta un estado bastante deteriorado debido a la humedad y a la no renovación del soporte.
- El revestimiento interior de mortero de cal presenta un estado bastante deteriorado debido a la entrada de agua en el inmueble por la cubierta.

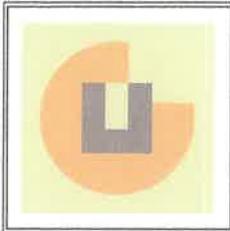
##### POSIBLES CAUSAS:

- La no renovación ni tratamiento del soporte en el exterior y debido a la humedad.
- Entrada de agua por la cubierta.

Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallan en el documento: Acta de Inspección

##### COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:

Se recomienda repasar el revestimiento exterior mediante malla plástica adherida y posterior revestimiento de mortero monocapa liso.



## 2. INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

**ITE**  
Granada

### C: CUBIERTAS Y TERRAZAS

#### ESTADO GENERAL DE LAS CUBIERTAS

##### MÉTODOS DE INSPECCIÓN:

- Visual
- Otros métodos, estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de las cubiertas o para determinar sus deficiencias:

##### RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:

No se han detectado deficiencias que afecten a la estabilidad y solidez estructural, seguridad, estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo.

Se han detectado las siguientes deficiencias en el estado general de las cubiertas y terrazas y en los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, tales como aleros, cornisas, petos, y/o para la estanqueidad del edificio:

##### DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:

- La cubierta constituida por cerchas con rollizos de madera y planchas de Uralita se encuentra derruida en gran parte permitiendo la entrada de agua en el inmueble.

##### POSIBLES CAUSAS:

- La acción del viento junto con el deterioro de la estructura ha permitido el levantamiento de la uralita sobre el rollizo, permitiendo el paso del agua a la vivienda.

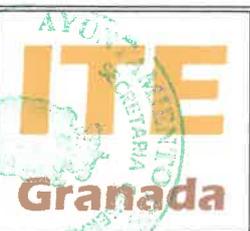
Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallan en el documento: Acta de Inspección

##### COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:

Limpieza periódica de canalones.



## 2. INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA



### D: INSTALACIONES BASICAS

#### ESTADO GENERAL DE INSTALACIONES DE FONTANERIA, ELECTRICIDAD Y SANEAMIENTO

##### MÉTODOS DE INSPECCIÓN:

Visual

- Otros métodos, estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de las instalaciones o para determinar sus deficiencias:

##### RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:

No se han detectado deficiencias que afecten a la estabilidad y solidez estructural, seguridad, estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo.

Se han detectado las siguientes deficiencias en el estado general de las instalaciones de fontanería, electricidad y saneamiento, y en especial en los elementos que pudieran suponer un peligro para la seguridad o la estanqueidad del edificio:

##### DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:

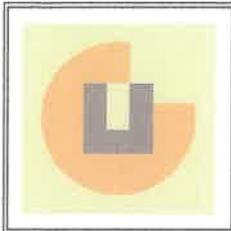
- La vivienda no posee las instalaciones básicas de electricidad, fontanería y saneamiento.

##### POSIBLES CAUSAS:

- Su uso como almacén de aperos.

Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detalla en el documento: Acta de Inspección

##### COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:



## 2. INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA

**ITE**  
Granada



### E: ELEMENTOS PROTEGIDOS POR EL CATALOGO

#### ESTADO GENERAL DE LOS ELEMENTOS PROTEGIDOS EN EL CATALOGO

MÉTODOS DE INSPECCIÓN: NIVEL 2 (AGRICOLA), POR LO TANTO NO LE AFECTA.

Visual

Otros métodos, estudios previos y trabajos que a juicio del técnico han sido necesarios realizar para obtener un conocimiento suficiente de los elementos catalogados o para determinar sus deficiencias:

#### RESULTADO DE LA INSPECCIÓN:

No se han detectado deficiencias que afecten a la estabilidad y solidez estructural, seguridad, estanqueidad, habitabilidad o uso efectivo.

Se han detectado las siguientes deficiencias en el estado general de los elementos catalogados descritos en la ficha de catálogo del edificio, que afectan a su conservación:

#### DESCRIPCIÓN DE LAS DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS OBSERVADAS:

#### POSIBLES CAUSAS:

Las obras que se consideran necesarias para corregir las deficiencias se detallan en el documento: Acta de Inspección

#### COMENTARIOS O RECOMENDACIONES DE MANTENIMIENTO QUE NO AFECTAN AL RESULTADO DE LA ITE:



### 3. ACTA DE INSPECCIÓN DEL EDIFICIO

**ITE**  
Granada

#### IDENTIFICACIÓN DETALLADA DEL EDIFICIO

Tipo de vía: <b>CAMINO</b>	Nombre: <b>DE CARTUJA, PARCELA 295, POLIGONO 003 PARAJE CAMBEA (RUSTICA).</b>	Nº/Piso/Letra: .
C.P.: <b>18000</b>	Plan Especial de Protección:	Ref. Catastral <sup>(1)</sup> : <b>18900A003002950001YX</b>
Uso dominante: <b>RESIDENCIAL</b>		
Época / Antigüedad: <b>1940</b>		Fecha de Reforma General:
Catalogación	Nivel	Tipo de Acta:
PGOU de Granada	<b>X</b>	Individual (edificio único): <b>X</b>
Plan Centro		Conjunta (varios edificios en la parcela):
P.E.P.R.I. Albaicín-Sacromonte		Engalaberno (ref. catastral otra parcela):
P.E.P.R.I. Alhambra-Alixares		No Catalogada

#### DATOS DE LA PROPIEDAD

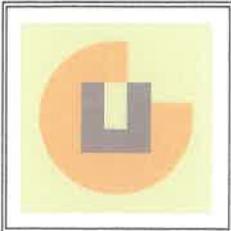
Titular: <b>Jose Luis López Barajas Hernandez.</b>		NIF. /CIF.:
Dirección: <b>Calle Villa Maria</b>		Nº/Piso/Letra: <b>2 PBE</b>
Población: <b>Velez Rubio</b>	Provincia: <b>Almeria</b>	C.P.: <b>04820</b>
Telf. Trabajo:	Telf. Casa <sup>(1)</sup> :	Telf. Móvil <sup>(1)</sup> : <b>655-520-403</b>
Representante <sup>(2)</sup> :		De:
Dirección:		Nº/Piso/Letra:
Población:		Provincia:
Teléfono:		C.P.
T. Móvil:	Fax:	E-Mail :

#### DATOS DEL TÉCNICO/S ACTUANTE/S

Técnico/s: <b>Jose manuel Pineda Molina</b>			
Titulación: <b>Arquitecto</b>		Nº Colegiado/s: <b>4664</b>	
Colegio/s Oficial/es de: <b>Arquitectos de Granada</b>			
Dirección/es: <b>C/ Rejas de la Virgen Nº 12 1º dcha.</b>			
Población: <b>Granada</b>		Provincia: <b>Granada</b>	C.P.: <b>18005</b>
Teléfono:	T. Móvil: <b>626240027</b>	Fax:	E-Mail : <b>jmpineda.arq@gmail.com</b>

(1) Es absolutamente imprescindible rellenar estos campos.

(2) Es necesario acreditarlo adjuntando la fotocopia compulsada de la documentación legal pertinente.



### 3. ACTA DE INSPECCIÓN DEL EDIFICIO



#### DICTAMEN TÉCNICO

Una vez inspeccionado el edificio arriba consignado con fecha ....., el técnico firmante DICTAMINA que el conjunto de las condiciones del estado de conservación es:

**FAVORABLE:** por cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 4 y 6 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Granada, referentes a la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, de habitabilidad o de uso efectivo.

**NO FAVORABLE:** por no cumplir el edificio las condiciones que se encuentran reglamentadas en los artículos 4 y 6 de la Ordenanza Reguladora del Deber de Conservación de los Edificios en Granada, debiéndose acometer: **Sustitución integral de cubierta y consolidación estructural de cimentación, muros y pilares de carga. Reconstrucción de escalera de subida a planta superior. ( MEDIDAS URGENTES) Renovación de revestimientos tanto exterior como interior. Sustitución integral de carpintería y cerrajería. Sellado de pozo existente. Dotaciones de luz, agua y saneamiento. Sustitución de red de evacuación de aguas en cubierta.**

**OBRAS DE CONSERVACIÓN/REHABILITACIÓN:** siendo preciso que en el plazo de tres meses se solicite por los propietarios la correspondiente licencia para acometer los trabajos indicados <sup>(3)</sup>

**MEDIDAS URGENTES DE SEGURIDAD,** en todo o parte del edificio, por existir peligro para la seguridad o salubridad <sup>(3)</sup>

(3) Para la realización de cualquier tipo de intervención u obras se requerirá la autorización municipal expresa.

Se informa que se ha reconocido el edificio descrito en el documento de FICHA TÉCNICA adjunto y efectuado las pruebas que ha considerado oportunas en orden a conocer sus características estructurales y constructivas y que, a salvo de vicios ocultos, mediante el documento de INFORME DE INSPECCIÓN TÉCNICA adjunto se describen y ponen en conocimiento del propietario las deficiencias detectadas, indicando en este ACTA las actuaciones que el titular del edificio deberá realizar encaminadas al cumplimiento de su deber de conservación para destinarlo al uso para el que ha sido construido.

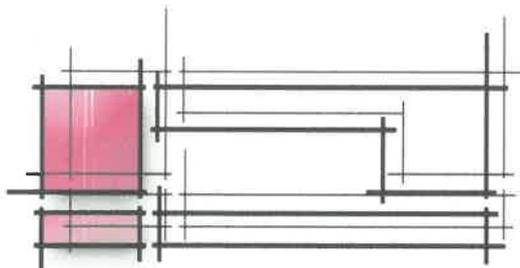
En Granada, a 16 de septiembre de 2013.

El/los Técnico/s Actuante/s  
Fdo.: José Manuel Pineda Molina.

En mi calidad de propietario del inmueble declaro conocer y aceptar la totalidad del contenido del Informe de Inspección Técnica del Edificio, solicitando, en caso necesario, los permisos y licencias oportunas para iniciar las obras recogidas en el mismo y/o adoptando cuantas medidas de seguridad sean necesarias.

En Granada, a 16 de septiembre de 2013.

El Titular o Representante  
Fdo: Jose Luis López Barajas Hernandez.



**arquitecto**

Jose Manuel Pineda Molina

jmanuelpineda@coagranada.org

C/Rejas de la Virgen nº 12 1º dcha, cp: 18005, Granada.

C/ Mango nº 5 Urb. altoREAL, cp: 30507, Murcia.

Telef. 626240027

## **.- RESUMEN EJECUTIVO**

De conformidad con lo dispuesto en el **art. 19.3 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía**, se incluye el presente documento, expresivo de los objetivos y finalidades de la presente modificación y de la alteración de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, para que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación del mismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1.

A tal efecto, se expresan los siguientes datos:

- **Ámbito del planeamiento:** paraje cartuja, polígono 003, parcela nº 295 de 5.284 m2 y referencia catastral 18900A003002950000TZ.

### **- Objeto del instrumento de planeamiento:**

Constituye el objeto de esta Innovación – modificación, que se redacta a requerimiento del Área de Planeamiento Urbanístico del Excmo. Ayuntamiento de Granada, la parcela catastral **18900A003002950000TZ**, que tiene una superficie según catastro de 5.284 m2, con el objetivo de incluir en el Inventario de edificaciones rústicas del PGOU la edificación en ella existente, que fue construida en el año 1950, con una superficie construida de 94 m2 según catastro. Dicha edificación no se encuentra inscrita en el Inventario de edificaciones rústicas del PGOU, pero sin embargo se ajusta a los criterios establecidos por el artículo 3.1.8.1.b de las Normas urbanísticas del PGOU, por estar consolidada con anterioridad a la aprobación del Plan General de 1985, por lo que procede su inclusión de oficio en el mencionado Inventario, tramitándose a tales efectos esta Innovación – Modificación.

- **Plazo de suspensión de licencia:** un año desde la aprobación inicial o hasta la aprobación definitiva.

- **Plano en A3:**

Granada a 1 de Septiembre de 2014.

Jose Manuel Pineda Molina  
Arquitecto