

Table listing land parcels with columns for identification number, owner name, date, and value. Includes a stamp 'AYUNTAMIENTO DE GRANADA' and '322' in the top right corner.

Motril, a 17 de junio de 1992.-El Director Provincial, P.D. el Director de la Administración, Fdo.: Francisco Martos Ferrer.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

NUMERO 6.012

URBANISMO Y VIVIENDA

Expte.: Nº 855/87. Ref.: Plan Parcial P-1.

ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I.- NORMAS GENERALES Y TERMINOLOGIA.-

Artículo 1.- Ambito de aplicación.-

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas reguladoras es el del Plan Parcial del que forman parte, delimitado en el Plano informativo B, que corresponde al sector P.1. del Plan General.

Artículo 2.- Vigencia, revisión y modificaciones.-

El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia indefinida, salvo su revisión con las modificaciones que le puedan ser introducidas.

Artículo 3.- Aplicación del Plan General de Granada.-

Con carácter complementario a estas ordenanzas, se aplicarán las del Plan General de Granada.

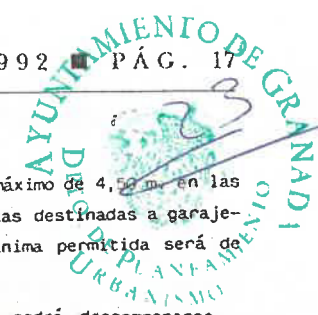
Artículo 4.- Terminología y criterios de aplicación del Plan General.-

Se adopta la terminología del Plan General.

A continuación se transcriben los conceptos utilizados en el Plan Parcial, y los criterios a aplicar:

1.- Alineaciones exteriores:

Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.



2.- Rasante del terreno:

Es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno, a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso en que este, por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altera la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada, por el correspondiente Proyecto de movimiento de tierras, para el que se solicitará licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización, en caso de que estos existieran.

3.- Altura de la edificación:

La altura de la edificación estará determinada por el número de plantas y/o por la altura en metros; que se define como la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.

En las calles con rasantes en declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si su longitud no excede de 20 metros, si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.

En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio, podrán ser superiores a 70 cms. a efectos de medición de altura.

La altura de edificación permitida sobre rasante en parcelas que integran una unidad básica o manzana de carácter cerrado o en agrupación de vivienda unifamiliar, se entiende extendida hasta un fondo máximo de 20 metros, para la calle de cota más elevada, ó de 10 metros para la de cota inferior, sin que en ningún caso este fondo pueda exceder de la línea media definida entre alineaciones a calles opuestas.

A partir de las líneas de coronación sobre ambos fondos, los cuerpos inferiores de edificación podrán escalonarse, a condición de que en ningún punto se sobrepase el plano inclinado imaginario que ambas definen.

Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura igual o superior a 1,40 metros, en cualquier punto, medida a la cara superior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso al que estén destinados.

Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.

4.- Altura de piso:

Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos.

Queda fijada en un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 3,50 m. para las plantas altas y

un mínimo de 3,50 m. y un máximo de 4,50 m. en las plantas bajas. En las plantas destinadas a garaje-aparcamiento, la altura mínima permitida será de 2,50 mts.

La planta baja podrá descomponerse - dentro de los máximos autorizados, en semisótanos o elevación del terreno y entresuelo, para edificios cuyas fachadas coincidan con la alineación oficial. En los bloques aislados la altura mínima de la planta baja será igual a la altura de piso (2,80 m.) y un máximo de 3,50 mts.

Para edificios cuyo uso exclusivo sea distinto del residencial no regirán las anteriores determinaciones sino las adecuadas para el uso concreto a que se destine, salvo cuando por su ubicación dentro de una unidad básica residencial, hayan de asimilarse a la correspondiente tipología residencial.

5.- Altura libre de pisos:

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

Se establece como mínimo 2,50 m. y como máximo el resultante de la aplicación de la norma anterior. Para garajes y aparcamientos será de 2,20 m. como mínimo.

6.- Altura de patios de parcela:

La altura del patio se medirá desde el nivel de piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de muros, incluido el antepecho de fábrica, si lo hubiere.

7.- Altura de la edificación abierta, aislada o exenta:

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

8.- Altura de la edificación unifamiliar:

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

9.- Construcciones permitidas por encima de la altura:

Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45º trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:

Las construcciones por encima de la altura solo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta la altura de la cumbrera no podrá exceder de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal.

Estas mismas condiciones regirán para la construcción de áticos cuando se permitan por la Normativa del Plan.



Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada, los faldones no podrán tener una inclinación superior a 30° debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbrera no excedan nunca más de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal. En ningún caso se permitirán bajo esta cubierta situar habitaciones vivideras.

10.- Entreplantas:

En las plantas bajas, que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local.

Retránqueándose siempre de la fachada o alineación 3 metros como mínimo y teniendo su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros, ni inferior a 2,50 metros por debajo de la misma.

11.- Superficie ocupada:

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.

12.- Superficie máxima de ocupación:

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

13.- Superficie total edificada:

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad.

14.- Edificabilidad:

1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. La edificabilidad se establecerá con la relación entre el número total de metros cuadrados edificados y los metros cuadrados de superficie de la parcela sobre la que se asienta la edificación.

2. En la medición de la edificación han de incluirse los cuerpos volados o torreones cubiertos en su totalidad, los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamiento o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación) y trasteros en las condiciones establecidas en la Normativa del Plan. Cuando la cara superior del forjado de techo del

semisótano se encuentre a una altura de 1,40 m. o más sobre la rasante de la acera, se incluirá cualquiera que sea su uso.

3. No se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, libres de acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones para maquinaria e instalaciones permitidas por encima de la altura.

15.- Espacio abierto privado:

Es la parte no edificable de la parcela. Podrá destinarse, en una proporción no superior al 25% a vías y aparcamientos de superficie conceptuándose el 75% restante como espacio libre. Cuando éste se ocupe en edificaciones en el subsuelo, al menos en un 60% de su superficie deberán ser posibles las plantaciones vegetales tal como se establece en los patios de manzana, u otras instalaciones de esparcimiento de uso colectivo.

16.- Espacio libre:

Es la zona de terreno de espacio abierto privado que no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna de superficie.

17.- Patios cerrados:

Son aquellos patios de parcela que se encuentran cerrados por todos sus costados. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos 3,00 m. o $\frac{1}{4}$ de la altura del muro fronterero, contada desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos, que reciben iluminación y ventilación del patio, hasta su coronación o hasta la altura del muro más alto de los que conforman el patio, si dicho muro fronterero no alcanzase esta altura.

Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros.

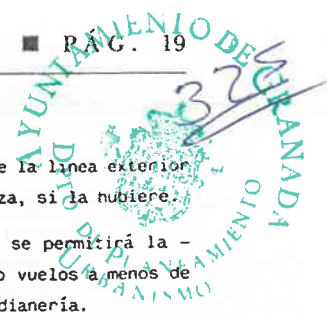
Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 m. por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de $\frac{1}{5}$ de la altura del muro más alto de los que conforman el patio.

La forma de la planta del patio será tal que permita que se trace en ella una circunferencia de 3 metros de diámetro, como mínimo.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

18.- Patios abiertos:

Son patios de parcela abiertos a su exterior en uno o varios de sus costados. Se consideran patios abiertos los entrantes de fachada cuya profundidad sea mayor de 1,5 metros y en cuyos paramentos se abran huecos de locales de cualquier uso.



El ancho mínimo de los patios abiertos será de $\frac{1}{4}$ de la altura, siempre que esta dimensión sea superior a 3 metros, cuando los testeros del patio sean ciegos; y a 6 metros cuando en dichos testeros se abran huecos, cualquiera que sea su uso.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a 1,5 veces el ancho del patio. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad será igual o menor que el ancho del patio.

19.- Patios mancomunados:

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar desde la rasante del suelo del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 1 metro, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros la rasante del patio más alto.

20.- Entrantes, salientes y vuelos:

1.- No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes mínimos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos.

2. No se permitirán voladizos a patios de manzana.

3. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno y por debajo de ésta (patio inglés) deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándose los cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta pro-

fundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

5. En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 metros de las líneas de medianería.

21.- Cuerpos volados cerrados:

1. Los salientes permitidos según el ancho de calle en edificación cerrada serán como máximo los siguientes:

calles o distancias de 25 m. o más 1,20 m.
calles o distancias de 20 m. hasta 25 1,00 m.
calles o distancias de 12 m. hasta 20 0,80 m.
calles o distancias menores de 12 m. no se permiten.

El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

2. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 m.

3. No se permiten cuerpos volados en los patios de manzana.

22.- Balcones o voladizos abiertos:

El saliente máximo de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no menor de 0,60 m.

23.- Limitaciones de los voladizos:

No podrá disponerse voladizos a una altura menor de 3,30 metros sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remetido 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

En edificaciones con fachadas en esquina no podrán acumularse los voladizos correspondientes a cada uno de ellos.

En cualquier caso, no se permiten voladizos en patios de manzana o de parcela.

24.- Aleros y Cornisas:

El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

25.- Marquesinas y toldos:

1. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter en la vía pública.

2. En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

26.- Tratamiento de los bajos.- Reclamos publicitarios.-

Portadas, escaparates y vitrinas:

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficina o análogos, como en la de los huecos de portal, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,14 m. en calles de hasta 15 metros de ancho y 0,24 m. en calles de más de 15 m.. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

2. Únicamente en condiciones especiales, en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe técnico municipal favorable, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

27.- Cerramientos y cercas:

Todo terreno o solar deberá estar vallado y cerrado, el cercado permanente será de dos metros de altura, ejecutado con materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación y rasante oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

En las zonas de edificios aislados, las cercas que limitan las fincas, cuando sean opacas, solo podrán tener la altura de 1 metro sobre el nivel natural del terreno, pero podrán elevarse hasta 3 metros las rejas o verjas traslúcidas de cualquier clase.

En la separación de patios colindantes de diferentes fincas, el cerramiento de la medianería tendrá una altura máxima de 3 metros, a contar de la rasante del patio más bajo. En el caso de existir diferencia de rasante entre los dos patios, superior a un metro, el muro de separación entre ambos no podrá exceder de dos metros; desde la rasante del patio más alto.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.-

Capítulo I.- Calificación del suelo.-

Artículo 5.- Calificación del suelo del Plan.-

La totalidad del suelo del Plan se divide en dos grandes categorías:

- a) Manzanas o unidades básicas con edificabilidad asignada.
- b) Suelo sin edificabilidad (espacios libres y viario).

Son manzanas o unidades básicas edificables, aquellas que se destinan al desarrollo de unidades residenciales, o a otros usos específicos que el Plan Parcial determina, con exclusión del sistema de espacios libres de uso público y del sistema viario público.

Las manzanas o unidades básicas son las indicadas como tal en el plano nº 7 del presente Plan Parcial.

Son suelos no edificables, los destinados a viario rodado o peatonal y espacios libres de uso público. (jardines, plazas, áreas de juego).

Artículo 6.- Calificación de las manzanas o unidades básicas con edificabilidad.-

Se dividen estas manzanas o unidades básicas en dos grupos:

- a 1 - para uso residencial (y usos compatibles).
- a 2 - para uso público, distinto del uso comercial: Docente, Deportivo y social.

Las manzanas del grupo a 1, calificadas como uso residencial, son las señaladas en el Plan por letras, de la A a la X o números romanos, de I a V, (plano nº 7).

Las primeras - A a X - corresponden a edificación unifamiliar. Las manzanas I a V se destinan a edificación de viviendas colectivas. El equipamiento comercial y parte del social -- / está distribuido entre algunas manzanas de este grupo, tanto de las destinadas a viviendas unifamiliares como a colectivas.

Las unidades básicas del grupo a 2, de uso público son: una gran unidad que incluye la totalidad del equipamiento del Plan para uso docente y deportivo, y la mayor parte del equipamiento social (parcelas S2 y S3) y otra unidad, formada por una sola parcela, la S1, que completa el equipamiento social.

Artículo 7.- Calificación del suelo no edificable.-

Se divide el suelo no edificable en:

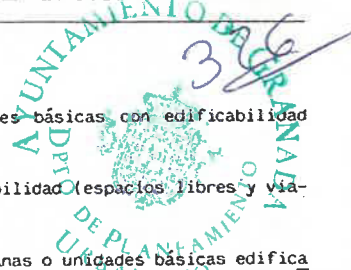
- b1) Espacios libres del Plan General (Dotación General).
- b2) Espacios libres del Plan Parcial. (Dotación Básica y local complementaria).
- b3) Viario rodado y peatonal.

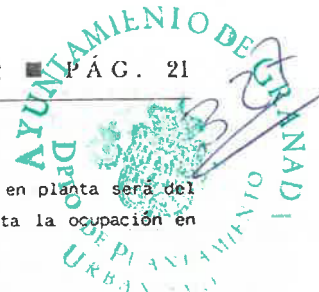
Las zonas b1) y b2) están situadas, respectivamente, a lo largo de la muralla (sur oeste) y del camino de la Ermita de San Miguel (Noreste).

Capítulo II.- Regulación de las condiciones del desarrollo urbanístico.-

Artículo 8.- Proyectos de Urbanización.-

No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización de la etapa correspondiente.





Cada Proyecto de Urbanización deberá abarcar una etapa completa. El desarrollo temporal del conjunto de las etapas de ejecución de la urbanización, deberá inscribirse en el plazo total para el desarrollo del Plan.

Deberá cumplir los requisitos mínimos establecidos en las Condiciones técnicas de la Memoria Justificativa del Plan, y demostrar que quedan reservadas las plazas de aparcamiento vinculadas a la red viaria que establece el Plan.

Deberá contener los proyectos técnicos correspondientes a las acometidas generales de los distintos servicios y en la red viaria general.

Artículo 9.- Estudios de Detalle.-

En las manzanas o unidades básicas, se podrá actuar mediante Estudios de Detalle que alteren la parcelación interna de las mismas, sin variar los aprovechamientos asignados a la manzana.

Su ámbito mínimo será el de la manzana, o unidad básica.

Su objeto es el de definir las parcelas edificables de la manzana, así como la superficie edificable que corresponde a cada una. Deberá quedar demostrado que la superficie edificable total obtenida de la suma de las correspondientes a cada parcela, no supera la máxima superficie edificable de la manzana. El Estudio de Detalle demostrará que no se supera el nº de viviendas asignado a la manzana.

Si el Estudio de Detalle abarca más de una manzana, se podrán compensar las superficies edificables de unas con otras, así como concentrar el uso comercial en una sola manzana, debiendo demostrarse que no se supera la edificabilidad máxima, para el conjunto de las manzanas incluidas en el Proyecto.

Los SS-11 y SS-12, serán objeto, obligatoriamente, de un Estudio de Detalle, para justificar la no competencia visual de la edificación con la Ermita de San Miguel.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.-

Capítulo I.- Condiciones generales de la edificación.-

Artículo 10.- Prohibición de viviendas interiores.-

Se prohíben aquellas viviendas en las que ninguna de sus piezas habitables posean huecos a la línea de fachada, o al espacio libre de parcela en contacto directo a todo el frente de parcela, con un desarrollo lineal mínimo de 4 mts.

Capítulo II.- Normas particulares de cada zona.-

A) Zona residencial de viviendas unifamiliares.-

Artículo 11.- Ambito.-

Son aplicables estas normas a las parcelas situadas en las manzanas o unidades básicas designadas con letras - A a X - en el Plan.

Artículo 12.- Ocupación en planta.-

La ocupación máxima en planta será del 75%. Por excepción, no se limita la ocupación en planta en las manzanas L y Q.

Artículo 13.- Edificabilidad.-

Se asigna a cada parcela una edificabilidad (transformada) de 132,66 m2. para uso residencial. La edificabilidad máxima será de 1,5 m2/m2. sobre la superficie de la parcela neta, excepto en las manzanas L y Q, que serán 1,75.

Artículo 14.- Aparcamientos.-

El número de aparcamientos a prever - obligatoriamente en cada parcela unifamiliar, así como su cómputo en cuanto a la edificabilidad, será el que establece el Plan General de Granada, normativa 6.3.3.e..

Artículo 15.- Altura máxima.-

La altura máxima será de 7,50 metros.

Con objeto de adaptar la edificación a las fuertes pendientes del terreno, en parcelas cuya pendiente sea ascendente (hacia el fondo de la parcela), siempre que la cota del terreno en el punto central de la línea de fondo de la parcela supere en 2 metros o más la cota en el centro de la línea de fachada, se permitirá edificar una planta, por encima de la altura fijada, con una altura máxima de 3 metros, y retranqueada 5 metros respecto al plano de la fachada.

Solamente podrá edificarse la mencionada planta cuando con ella no se exceda la edificabilidad asignada a la parcela.

Por motivo de vistas, no se podrá exceder la altura establecida de 7,50 mts. en las parcelas de las manzanas C, D1, D2, U, V, X, excepto con los torreones que se mencionan en el siguiente artículo 16.

Artículo 16.- Nº máximo de plantas.-

El número máximo de plantas será de - dos, sin contar con el sótano. Se podrá edificar una tercera planta en los casos indicados en el anterior artículo 15, con las limitaciones establecidas en el mismo artículo.

Incompatible con esta posible tercera planta (es decir, en las parcelas que se edifiquen como máximo con sótano y dos plantas) se podrá edificar un torreón de 4 x 4 metros, como máximo, aunque exceda la altura máxima permitida.

Artículo 17.- Alineaciones.-

Se permite edificar en línea de fachada, pudiendo también retranquear la edificación, total o parcialmente, para conseguir un máximo de variación en el aspecto del conjunto. Al edificar en una parcela contigua a otra no edificada, será obligación tratar como fachada (naturalmente sin huecos) los cinco primeros metros de la medianera (la vuelta de la fachada) en previsión del posible retranqueo del colindante.

En todo caso el retranqueo no podrá exceder de 5 metros, en sentido del fondo.



Artículo 18.- Dotación comercial.-

Las manzanas L y Q se destinan a comercial en planta baja y viviendas en planta alta. La altura máxima será de 7,50 mts. sobre la rasante. La edificabilidad por parcela será de 132,66 m2. para vivienda y 150 m2/vivienda, (es decir, 600 m2/manzana) para uso comercial. Por excepción, en estas manzanas no se limita la ocupación en planta, como se indica en el art. 12..

dad destinada a este uso (residencial), que es de 92,3 m2/vivienda:

MANZANA	Nº VVDAS.	M2. ÉDIF.
I	42	3.878
II	48	4.431
III	22	2.031
IV	12	1.108
V	37	3.416
TOTAL	161 Ud.	14.864 M2.

Artículo 19.- Condiciones estéticas.-

a) Los proyectos de edificación que se realicen abarcarán, como máximo, una manzana o unidad básica. Desarrollarán cada una de las viviendas, tanto en planta como en alzado.

La edificación no deberá resolverse por repetición de un módulo de vivienda. La variedad que se pretende, se manifestará en el estudio compuesto de la fachada del conjunto de viviendas que se proyecta, incluyendo, en su caso, los alzados laterales del mismo.

Se completa la edificabilidad asignada a estas manzanas incluyendo la correspondiente al uso comercial y social, que es:

MANZANA	M2. COMERCIAL	M2. SOCIAL
II	200	--
III	165	--
V	---	149
TOTAL	365 M2.	149 M2.

b) Las edificaciones se proyectarán con los materiales, detalles constructivos, diseño y disposición de la edificación en la parcela característicos del estilo y tipología tradicional de la zona. Concretamente, se prohíben: La teja de cemento, las cubiertas de fibrocemento, metálicas (aluminio, chapa galvanizada, etc.) o de pizarra, así como de elementos asfálticos o bituminosos vistos; la carpintería exterior de aluminio en su color o anodizado; los revestimientos cerámicos en fachada, los aplacados en general, el uso de materiales brillantes, así como los inusuales en la zona, que no contribuyan a la integración en el entorno de la edificación proyectada.

La edificabilidad máxima de estas manzanas será de 1,75 m2/m2..

Artículo 25.- Aparcamientos.-

En las manzanas I a V de edificación colectiva, el nº de aparcamientos a prever obligatoriamente, así como su cómputo en cuanto a la edificabilidad, será el que establece el Plan General de Granada, normativa 6.3.3.e..

B) Zona Residencial de viviendas colectivas.-

Artículo 20.- Ambito.-

Son aplicables estas normas a las manzanas I a V del Plan.

Artículo 21.- Ocupación en planta.-

Por causa de la alta proporción de espacios libres de este P.P., se fija como índice de ocupación en planta el 80%.

Artículo 22.- Alineaciones.-

La edificación podrá estar a línea de fachada o retranquearse, respecto de esta. En relación a las medianeras, las parcelas contiguas se podrán ocupar con edificación adosada o no adosada; en este caso la separación mínima entre paramentos será de 7 metros.

Artículo 23.- Fondo máximo de la edificación.-

El fondo máximo de la edificación, (distancia entre fachadas opuestas) se fija en 25 metros.

Artículo 24.- Edificabilidad y nº de viviendas de cada manzana.-

En el plano nº 7 se indica el nº de viviendas asignado a cada manzana, y la edificabili-

Artículo 26.- Altura de la edificación.-

Dado que la edificación prevista se sitúa sobre parcelas con fuertes pendientes, en todos los casos, se establece como criterio limitador de la altura el siguiente:

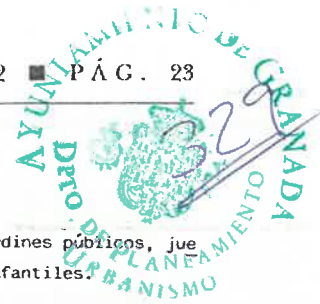
La edificación estará limitada entre los dos planos verticales que representen las fachadas opuestas (a una distancia máxima de 5 metros); estas fachadas no tendrán una altura superior a 7,5 mts ó 2 plantas; a partir de la línea de coronación de la fachada situada a nivel inferior, se admiten tres plantas más, cada una retranqueada 5 metros respecto a la fachada de la anterior. En ningún caso, en una línea vertical existirán más de tres plantas.

Se pretende, con esta regulación, que la edificación de viviendas colectivas se realice adaptada al terreno, en ladera.

Artículo 27.- Condiciones estéticas.-

a) Los proyectos de edificación que se realicen abarcarán, como máximo, una manzana o unidad básica. No se realizarán por repetición de un módulo. Se estudiarán compositivamente todas las fachadas, incluso las laterales.

b) La edificación de viviendas colectivas se sitúa en una línea (parcela I a V) que rodea la cantera y se prolonga hasta la muralla, en el límite sur oeste del Plan. Esta línea de edificación, con un fondo máximo de 25 metros (art. 23)



sigue la dirección de las curvas de nivel del terreno. En sentido transversal, existe una diferencia de nivel, entre las fachadas opuestas, de 10 a 12 metros, que se produce por la fuerte pendiente (40 a 50%) en esa dirección.

Por ello, se prevé una edificación en ladera, con terrazas escalonadas en adaptación al terreno. La edificación de las manzanas I y II, en particular, configura un anfiteatro que se corresponde con la cantera existente, envolviendo a la zona de equipamiento.

Los proyectos que se realicen conjugarán estos conceptos con la variedad formal conveniente.

- c) Las edificaciones se proyectarán con los materiales, detalles constructivos, diseño y disposición de la edificación en la parcela características del estilo y tipología tradicional de la zona. Concretamente, se prohíben: la teja de cemento, las cubiertas de fibrocemento, metálicas (aluminio, chapa galvanizada, etc.) o de pizarra, así como de elementos asfálticos o bituminosos vistos; la carpintería exterior de aluminio en su color o anodizado; los revestimientos cerámicos en fachada, los aplacados en general, el uso de materiales brillantes, así como los inusuales en la zona, que no contribuyan a la integración en el entorno de la edificación proyectada.

C) Condiciones particulares de las unidades básicas para equipamiento público.-

Artículo 28.- Asignación de edificabilidad.-

Uso docente: 3.600 m2. en su propia parcela.

Uso deportivo: 925 m2. en su propia parcela.

Equip. social:

- En parcela S1	536 m2.
- En parcela S2	1.534 "
- En parcela S3	1.053 "
- En Manzana V	149 "
TOTAL	3.299 m2. (de cesión)

Artículo 29.- Altura máxima de edificación.-

Se limita a 2 plantas, con un máximo de 8 metros sobre la rasante.

Artículo 30.- Condiciones de uso.-

Con carácter exclusivo, los usos serán los asignados específicamente a las correspondientes parcelas.

Artículo 31.- Aparcamientos.-

Dentro de las respectivas parcelas, se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. edificables.

b) Condiciones particulares del suelo para espacios libres y viarios.-

Artículo 32.- Condiciones de uso.-

Espacios libres:

- Uso obligado: jardines públicos, juegos y deportes infantiles.

Se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa, tales como templetas, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc. La edificabilidad de estas instalaciones no deberá exceder de 1 m2. por cada 100 m2. de suelo.

Viario:

Se permiten, bajo licencia municipal, instalaciones provisionales de puestos cubiertos de venta de prensa, bebidas, etc. siempre que el suelo cubierto no supere, por unidad de instalación, los 4 m2., sea de carácter aislado y permita un paso libre peatonal de 2 metros de ancho mínimo.

También se permite el paso ocasional de vehículos para servicio, así como acceso a parcelas de viviendas unifamiliares.

Granada, Abril de 1.992

NUMERO 7.597

AYUNTAMIENTO DE MARACENA (Granada)

EDICTO

D. José Manuel Macías Romero, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Maracena (Granada),

HACE SABER: Que aprobado por el Ayuntamiento Pleno de esta Localidad, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de junio de 1992, el Convenio Regulador entre la Corporación y el Personal Funcionario de Carrera e interino del Ayuntamiento de Maracena, se hace público de conformidad con el artículo 36 de la Ley 9/1987 de 12 de junio de Organos de Representación, determinación de las condiciones de trabajo y participación del Personal al servicio de las Administraciones Públicas.

Maracena, 15 de junio de 1992.-Firma ilegible.

CONVENIO REGULADOR DE LAS RELACIONES ENTRE LA CORPORACION Y EL PERSONAL

FUNCIONARIO DE CARRERA E INTERINO DEL AYUNTAMIENTO DE MARACENA

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.- Ámbito de aplicación: Las normas contenidas en el presente Convenio, serán aplicables a los funcionarios de carrera e interinos que presten sus servicios en el Ayuntamiento de Maracena.

Art. 2.- Ámbito temporal: La vigencia del presente Convenio será desde el 1 de Enero de 1.992 hasta el 31 de Diciembre de 1.993. Se entenderá prorrogado si no media denuncia del mismo por alguna de las partes con un mes de antelación a su vencimiento, en cuyo caso, continuará vigente hasta la aprobación del que lo sustituya.

Las condiciones establecidas en este Convenio se considerarán mínimas y, por lo tanto, cualquier acuerdo o norma más favorable al personal municipal prevalecerá sobre lo aquí pactado.

Art. 3.- Comisión Mixta Paritaria: Se constituye una Comisión Mixta Paritaria, integrada por tres representantes de la Corporación y los tres Delegados de Personal u otros trabajadores que los puedan