



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive name.

PLAN PARCIAL
"CARMENES DE SAN MIGUEL"
ALBAYCIN - GRANADA
TEXTO REFUNDIDO

ARQUITECTO: AGUSTIN GARCIA AMORENA

GRANADA, MAYO 1988



EQUIPO REDACTOR DE PROYECTO

ARQUITECTO: AGUSTIN GARCIA-AMORENA SANCHEZ

DR. INGENIERO

INDUSTRIAL: JOSE ANTONIO GOMEZ VELASCO

APAREJADORES:

JAIME RUIZ MUÑOZ

JOSE ANTONIO SOLIS BURGOS

DELINEANTES:

FRANCISCO PEREZ BARRERA

IGNACIO PEREZ SUAREZ

ADMINISTRATIVOS:

CLAUDIO HERRERA BARRIENTOS

FRANCISCO JAVIER CASTRO ROMAN

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET 1989
El SECRETARIO GENERAL,





CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

3

- 0 INDICE GENERAL
- 1 INTRODUCCION A LA MEMORIA
- 1-A MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2 PLANOS DE INFORMACION
- 3 PLANOS DEL PROYECTO
- 4 ORDENANZAS REGULADORAS
- 5 PLAN DE ETAPAS
- 6 ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO
- 7 ANEXO A LA MEMORIA

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 OCT 1989
EL PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO GENERAL,





DOCUMENTO Nº 0

Verificado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
SECRETARIO GENERAL,



INDICE GENERAL



Acordado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL,



INDICE DE LA INTRODUCCION A LA MEMORIA



- 1.- INTRODUCCION
- 2.- TRAMITACION DEL PLAN
- 3.- INFORMES URBANISTICOS MUNICIPALES

... Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET, 1989**
... RETARDO GENERAL;





Acta hecho por el Excmo Ayuntamiento **Plena**
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
SECRETARIO GENERAL,



INDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.-

- 1.1. Situación de partida.
- 1.2. Tipo de actuación.
- 1.3. Sistema de actuación.
- 1.4. Procedencia.
 - 1.4.1. El planeamiento general, como base legitimadora de la procedencia del planeamiento parcial.
 - 1.4.2. Por necesidades de caracter general.

2.- INFORMACION URBANISTICA.-

- 2.1. Características naturales del terreno.
 - 2.1.1. Situación, límites y extensión.
 - 2.1.2. Características topográficas.
 - 2.1.3. Características físicas.
- 2.2. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
 - 2.2.1. Usos.
 - 2.2.2. Edificaciones e infraestructuras.
 - 2.2.3. Relación con el entorno.
- 2.3. Estructura de la propiedad del suelo.
 - 2.3.1. Propiedades.
- 2.4. Normativa del Plan General aplicable a este Plan Parcial.

3.- CRITERIOS DE LA ORDENACION.-

- 3.1. Criterios de planeamiento.
- 3.2. Criterios de diseño.
 - 3.2.1. En relación con la topografía.
 - 3.2.2. En relación con los accesos.
 - 3.2.3. En relación con la zonificación y usos.
 - 3.2.4. En relación con las vistas y emplazamiento.

4.- EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LA SOLUCION ADOPTADA.-

4.1. Datos de partida.

Aprobado por el **Pleno Ayuntamiento** según el P.G.
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
SECRETARIO GENERAL,



- 4.2. Cuadro de reservas de suelo y edificabilidad para equipamiento, en el Plan Parcial.
- 4.3. Resumen de distribución de superficies del Plan Parcial.
- 4.4. Distribución en el P.P. de la edificabilidad según los usos.
 - 4.4.1. Cálculo de la edificabilidad total.
 - 4.4.2. Distribución global de la edificabilidad transformada.
 - 4.4.3. Cálculo de la cesión correspondiente al A.M..
 - 4.4.4. Distribución pormenorizada de la edificabilidad según usos.
 - 1. Distribución de la edificabilidad residencial.
 - 2. Distribución de la edificabilidad asignada al equipamiento.

5.- INFRAESTRUCTURA.-

- 5.1. Red de saneamiento.
 - 5.1.1. Descripción general.
 - 5.1.2. Criterios de cálculos y características de la red.
- 5.2. Red de abastecimiento de agua.
 - 5.2.1. Descripción general.
 - 5.2.2. Criterios de cálculo y características de la red.
- 5.3. Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
 - 5.3.1. Descripción general.
 - 5.3.2. Criterios de cálculo y características de la red.
- 5.4. Red de alumbrado público.
 - 5.4.1. Descripción general.
 - 5.4.2. Criterios de cálculo y características de la red.
- 5.5. Red de teléfono.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1983
El SECRETARIO GENERAL,





Handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. G." or similar, written over the stamp.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET 1989**
El SECRETARIO GENERAL,



INDICE DEL PLAN DE ETAPAS



- 1.- OBJETO.-
- 2.- SISTEMA DE GESTION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.-
- 3.- DESCRIPCION DE LAS ETAPAS PREVISTAS.
- 4.- ETAPAS PREVISTAS.-
 - 4.1. Primera etapa.
 - 4.1.1. Zonificación y superficies.
 - 4.1.2. Infraestructura.
 - 4.2. Segunda etapa.
 - 4.2.1. Zonificación y superficies.
 - 4.2.2. Infraestructura.
 - 4.3. Tercera etapa.
 - 4.3.1. Zonificación y superficies.
 - 4.3.2. Infraestructura.
 - 4.4. Cuarta etapa.
 - 4.4.1. Zonificación y superficies.
 - 4.4.2. Infraestructura.
 - 4.5. Quinta etapa.
 - 4.5.1. Zonificación y superficies.
 - 4.5.2. Infraestructura.
 - 4.5.3. Cuadro resumen por etapas.
- 5.- GARANTIAS.-
 - 5.1. Garantías.
 - 5.2. Cesiones.
 - 5.3. Conservación.

Aprobada por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesion de fecha de 29 SET. 1989
F. SECRETARIO GENERAL,





[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SEPT. 1989**
PLANO GENERAL GENERAL,



INDICE DE PLANOS INFORMATIVOS

13

- PLANO A - Plano de situación.
- B - Información catastral.
- C - Encuadre general.
- D - Cartográfico del Plan General.
- E - Cartográfico del Plan General.
- F - Topográfico según el Plan General.
- G - Informativo de zonificación del P.G.
- H - Informativo de zonificación del P.G.
- I - Esquemas de redes generales según P.G.
- J - Topográfico estado actual.

Resolución por el Excmo Ayuntamiento Pleno
de fecha de 29 SET 1989
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS PLENO



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesion de fecha de **29 SET. 1989**
El SECRETARIO GENERAL,



INDICE DE PLANOS DE PROYECTO



Handwritten initials 'S' with a diagonal line through them.

- PLANO Nº 1 - Topográfico reformado intermedio.
- Nº 2 - Viario rodado.
- Nº 3 - Unidades básicas y viario peatonal, replanteo.
- Nº 4 - Planta de perfiles.
- Nº 5 - Perfiles.
- Nº 5-A - Perfiles.
- Nº 5-B - Perfiles.
- Nº 5-C - Perfiles.
- Nº 5-D - Perfiles.
- Nº 5-E/F - Perfiles de vista.
- Nº 6 - Topográfico reforma final.
- Nº 7 - Usos pomenorizados, unidades básicas y viario peatonal.
- Nº 8 - Red general de alcantarillado.
- Nº 9 - Red general de agua.
- Nº 10 - Red general de alumbrado público.
- Nº 11 - Redes eléctricas de alta y baja tensión.
- Nº 12 - Plan de etapas.

Apr. hecho por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
SECRETARIO GENERAL,





Handwritten signature

El Sr. **Indalecio** del Excmo Ayuntamiento Pleno
revisado en fecha de **29 SET. 1989**
El SECRETARIO GENERAL,



INDICE DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS



TITULO I.- NORMAS GENERALES Y TERMINOLOGIA.

- 1.- Ambito de aplicación.
- 2.- Vigencia, revisión y modificación.
- 3.- Aplicación del P.G. de Granada.
- 4.- Terminología y criterios de aplicación del P.G.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Capítulo I.- Calificación del Suelo.

- 5.- Calificación del suelo del Plan.
- 6.- Calificación de las manzanas o unidades básicas con edificabilidad.
- 7.- Calificación del suelo no edificable.

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

- 8.- Proyectos de urbanización.
- 9.- Estudios de Detalle.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION.

Capítulo I.- Condiciones generales de la edificación.

- 10.- Prohibición de viviendas interiores.

Capítulo II.- Normas particulares de cada zona.

A) Residencial de viviendas unifamiliares.

- 11.- Ambito.
- 12.- Ocupación en planta.
- 13.- Edificabilidad.
- 14.- Aparcamientos.
- 15.- Altura máxima.
- 16.- Nº máximo de plantas.
- 17.- Alineaciones.
- 18.- Dotación comercial.
- 19.- Condiciones estéticas.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
El SECRETARIO GENERAL,



SECRETARIO GENERAL



B) Residencial de viviendas colectivas.

- 20.- Ambito.
- 21.- Ocupación en planta.
- 22.- Alineaciones.
- 23.- Fondo máximo de la edificación.
- 24.- Edificabilidad y nº de viviendas de cada manzana.
- 25.- Aparcamientos.
- 26.- Altura de la edificación.
- 27.- Condiciones estéticas.

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

- 28.- Asignación de edificabilidad.
- 29.- Altura máxima de edificación.
- 30.- Condiciones de uso.
- 31.- Aparcamientos.

D) Condiciones particulares del suelo para espacios libres y v_{ia} rios.

- 32.- Condiciones de uso.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
El SECRETARIO GENERAL,





Handwritten signature or initials in blue ink.

Resolución por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
SECRETARIO GENERAL,



INDICE DEL ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO



90

- 1.- OBJETO.-
- 2.- COSTO UNITARIOS Y COSTOS PREVIOS.-
 - 2.1. Módulo V.P.O. y préstamo base.
 - 2.2. Valor ejecución material por m2. construido y terreno.
- 3.- DESARROLLO DE LAS INVERSIONES.-
 - 3.1. Costo por ejecución material de la promoción.
- 4.- FINANCIACION DEL COSTO DE EJECUCION MATERIAL.-
 - ANEXO 1 - CUADRO INDICATIVO DE Nº DE VVDAS., COSTO DE URBANIZACION Y EDIFICACION DE ETAPAS.
 - ANEXO 2 - PLAN DE ETAPAS.
 - ANEXO 3 - COSTO DE URBANIZACION.

Act. Dada por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
SECRETARIO GENERAL,





29

Acordado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
SECRETARIO GENERAL,



INDICE DEL ANEXO A LA MEMORIA



- 1.- DATOS EXIGIDOS POR EL ART. 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY DEL SUELO.
- 2.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.
- 3.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS CON NOMBRE, APELLIDO Y DIRECCION.
- 4.- DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
 - 4.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
 - 4.2. Compromisos.
 - 4.2.1. Plazos de ejecución.
 - 4.2.2. Construcción de edificios.
 - 4.2.3. Conservación de la urbanización.
 - 4.2.4. Garantías.
 - 4.2.5. Medios económicos.

22

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,





23

DOCUMENTO Nº1

... por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
SECRETARIO GENERAL,



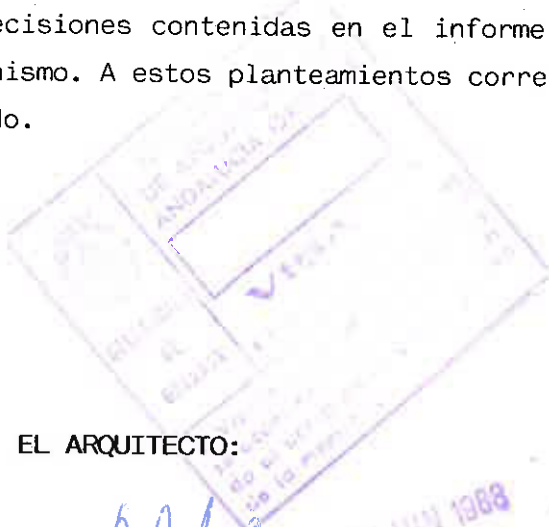
INTRODUCCION A LA MEMORIA

INTRODUCCION A LA MEMORIA DEL REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL P-1,
CARMENES DE SAN MIGUEL.-

294

En abril de 1.988, se presentó al Excmo. Ayuntamiento de Granada un Reformado, que recogía diversas indicaciones municipales al plan en tramitación.

Este Reformado fue informado favorablemente por el Servicio Municipal de Urbanismo, que formula, no obstante, algunas precisiones al mismo. La Comisión de Urbanismo, aceptando el citado informe técnico, ha solicitado la presentación de un texto refundido único que, además, incorpore las precisiones contenidas en el informe de los Servicios de Urbanismo. A estos planteamientos corresponde el presente Refundido.



Granada, Mayo de 1.988

EL ARQUITECTO:

[Handwritten signature]

LA PROPIEDAD:

NUEVO ALBAYCIN, S.A.
INMOBILIARIA
C.I.F. N. 11026549

[Handwritten signature]

Por el Excmo Ayuntamiento Pleno
Secretario General,
29 SET. 1989





[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 JUN 1989
SECRETARIO GENERAL



TRAMITACION DEL PLAN

TRAMITACION DEL PLAN PARCIAL P-1, CARMENES DE SAN MIGUEL.-

08-09-82 : Se solicita la inclusión de los Terrenos en el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación de Granada, como Suelo Urbanizable.

13-10-83 : Se recibe informe de la Oficina Municipal de Revisión del Plan General de Granada, en el que textualmente se indica "La clasificación como suelo urbanizable en las zonas de media ladera era una de las propuestas ya contenidas en el Documento de Objetivos y Criterios, aprobado por este Ayuntamiento y que ha tenido su reflejo en el Avance, en concreto ésta ha sido la clasificación de los terrenos objeto de la sugerencia.

Respecto al contenido del Avance de Plan Parcial que se adjunta, aún cuando las edificabilidades y densidades de vivienda se ajustarán a las propuestas del Avance, los estándares de suelo para cesiones, tanto lucrativos como no lucrativos, deberán ajustarse, en su momento, a las determinaciones del Plan General."

06-06-84 : Se presenta el Plan Parcial "CARMENES DE SAN MIGUEL" para su tramitación, al amparo de la Ley del Suelo y ordenación Urbana vigente y de sus reglamentos correspondientes.

26-11-84 : Se dictaminan desfavorablemente algunos puntos del plan parcial presentado y se comunican sus correcciones en cuanto al VIAL CENTRAL, dotaciones locales, dotaciones de E.G.B. aprovechamiento medio ..etc.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET 1989
EL SECRETARIO GENERAL



28



- 21-12-84 : Se presentan los nuevos documentos que subsanan, los puntos aludidos en el dictamen municipal del 26-11-84.
- 24-01-85 : Se aprueba definitivamente la revisión del Plan General de Granada.
- 22-02-85 : Se aprueba por la Comisión Municipal de Urbanismo, como avance, el Plan Parcial P.1. sometiendo-lo a información Pública.
- 05-03-85 : Se firma el edicto para su inclusión en el Boletín Oficial de la Provincia, de la aprobación como avance del Plan Parcial P-1 (Carmenes de San Miguel).
Dicho edicto se publica con el nº 2.111..
- 27-03-85 : Se reciben las tres actuaciones puntuales que deben ser modificadas en el citado plan parcial P-1:
 - a) Plan de etapas proporcionado.
 - b) Estudio económico ajustado a costes reales.
 - c) Anexos de garantías detallados.
- 17-05-85 : Se celebra un debate público entre Ayuntamiento, asociación de vecinos, promotores, arquitectos, y servicios municipalizados.
Se acuerda por el Ayuntamiento tomar en consideración lo oído por todas las partes.
- 11-07-85 : Se presentan corregidos los puntos expuestos por la oficina de R. del Plan General de Granada, en consecuencia con el resultado en la reunión pública del 17-05-85.

Aprobada por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989

SECRETARIO GENERAL



- 25-11-85 : Se deniega la aprobación del Plan Parcial corregido, por la comisión Municipal de Urbanismo.
- 30-11-85 : Se acuerda por la Promotora cambiar al equipo - redactor del Plan parcial P-1 y en consecuencia nombrar un nuevo Arquitecto.

Así mismo, se acuerda comenzar un Plan Parcial nuevo, cuya traza inicial y planteamiento general sea un fiel reflejo de la opinión municipal.

Se acuerda que los trabajos se presenten paso a paso a la oficina municipal, antes de plasmarlos en planos y documentos.

Durante el mes de Diciembre/85 y Enero/86 redactan y presentan diversos estudios previos y planos primarios, así como se confecciona y presenta, maqueta de configuración final del terreno.

24-02-86 : Se recibe comunicado de la comisión municipal de Urbanismo en el que se acuerda:

- Aprobar el tratamiento topográfico del terreno.
- Sugerir : Nuevo tratamiento de bordes, estudio de vistas. Definición del paseo superior. Cambio de zona de equipamiento, al borde inferior.
- Análisis de líneas de edificación, planos de perfiles.

Durante los meses de Marzo/Abril/Mayo/Junio-86 se redacta un nuevo avance, que es sometido de nuevo a la consideración municipal.

18-08-86 : Se recibe escrito de la comisión municipal de Urbanismo, sobre la sesión del 21-07-86, en la que se dictamina:

"Por el Servicio Municipal de Urbanismo se procede a dar cuenta e informar de un estudio pormenorizado del Plan Parcial P-1 señalando que en todo caso el futuro planeamiento de la zona debe proceder al relleno y restitución del terreno, liberando la visión desde y hacia la Ermita de San Miguel, así como del camino del mismo, no pudiendo en ningún caso la cornisa edificatoria rebasar la cota del Camino."

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



- 02-87 : Se presenta en el Excmo. Ayuntamiento de Granada el Plan Parcial Cármenes de San Miguel, redactado por el Arquitecto D. Agustín García-Amorena Sánchez.
- 08-06-87 : Se recibe el informe urbanístico referente al Plan Parcial P.1. Cármenes de San Miguel.
- 09-87 : Se presenta nueva redacción del Plan Parcial, realizada por el mismo Arquitecto, de acuerdo con el informe urbanístico municipal de 08-06-87.
- 16-11-87 : La Comisión Municipal de Urbanismo se informa de la situación del expediente, y acuerda proceder al examen "in situ" de los terrenos del Plan.
- 26-01-88 : Se realiza la prevista visita a los citados terrenos, remitiendo la toma de decisiones a la próxima Comisión.
- 24-02-88 : Se reúne la Comisión. Se mencionan algunos reparos, que se trasladan inmediatamente al Arquitecto redactor del Plan.
- 08-04-88 : Se presenta un Reformado del Plan, atendiendo a los mencionados reparos.
- 21-04-88 : Dictamen favorable de la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo y Obras Públicas, solicitando la presentación de un texto refundido único.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesion de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



24



Acta de sesión de este mismo Ayuntamiento Pleno
celebrada en fecha de 29 SET. 1989
en el Consistorio General,



INFORMES URBANISTICOS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SERVICIO DE URBANISMO



Expte. 855/87

INFORME URBANISTICO DEL PLAN PARCIAL P-1 "CARMENES DE SAN MIGUEL" SITO EN EL CAMINO DE SAN MIGUEL ALTO

El Plan Parcial P-1, promovido por Nuevo Albaycín, S.A., que aquí se informa trata de responder a las directrices que para su desarrollo estableció la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo y que se recogieron en nuestro informe de 13 de Junio de 1.986, por tanto ha de entenderse que es una nueva propuesta de ordenación, dando por cerradas las anteriores actuaciones que, con el número de expediente 1.679/84, se habían seguido para redactar este Plan Parcial.

Analizada con detenimiento la documentación presentada, el técnico que suscribe emite el siguiente INFORME:

1. El documento presentado, tanto en Memoria como en Planos, adolece de falta de definición de las condiciones de partida para la formulación del Plan Parcial impuestas por el Plan General de Ordenación de Granada, en concreto: usos globales previstos, delimitación y superficies de las zonas/subzonas, adecuación al desarrollo del Programa de Actuación, referencia a los Planos de Estructura General y Orgánica, Sistemas Generales e Infraestructuras, Clasificación-Calificación y Ordenación Física. Por otra parte, se deberá completar la información, representando gráficamente las infraestructuras existentes y cualquier otro elemento que pueda tener incidencia en la ordenación y gestión posterior del Plan Parcial. En general la terminología empleada deberá adecuarse a la definida por el Plan General.

2. En el programa de usos propuesto, cálculo de aprovechamiento y reservas se han producido algunos errores que exponemos a continuación:

El programa de usos propuesto no cumple los porcentajes mínimos establecidos por el Plan General en el cuadro nº 7.2. de la Normativa, ya que se han considerado todas las viviendas de carácter social cuando hay que reservar un porcentaje obligatorio del 17,5% para vivienda libre a efectos del cálculo del aprovechamiento. Por otra parte, el porcentaje de uso que se destina a Industria (Taller Artesanal) que se aplica a las viviendas unifamiliares como uso básico dentro de la parcela, en el momento de edificar no podría tener otro destino que este uso previsto, algo que sería difícil hacer cumplir al futuro propietario, por ello este técnico estima que sería más conveniente no hacer esta reserva de manera específica ya que el uso de Taller Artesanal que se propone sería posible por aplicación de los criterios de compatibilidad de uso que el propio Plan General establece entre los Usos Básicos y Detallados.

En el cálculo del coeficiente de uso de la zona se ha aplicado a los equipamientos de cesión obligatoria y gratuita, el coeficiente 0,4 cuando según se establece en las notas del cuadro nº 4.5. de la Normativa su coeficiente será cero para no penalizar el aprovechamiento en perjuicio de los promotores del suelo.

Aprobado por el Pleno Ayuntamiento de fecha de

29 SET. 1989

HORNO DE HAZA, 29

SECRETARIO GENERAL, 29-10-81

18002 - GRANADA



Lo hasta aquí expuesto modifica el cálculo del aprovechamiento del sector y por tanto la edificabilidad total resultante, si bien la variación va a ser muy pequeña.

Las reservas de suelo y edificabilidad para equipamientos habrán de calcularse en función del número total de viviendas o metros cuadrados construidos resultantes del programa de usos que finalmente se adopte, sin deducir la parte proporcional del 10% del aprovechamiento medio. En el caso del uso genérico Industrial se establece una dotación general que no está prevista por el Plan General y la dotación local debe entenderse como básica y no como complementaria. En cuanto al cómputo de las reservas de Sistema General deben presentarse desglosadas de las locales y justificar que se cumple lo establecido en el Artículo 7.3.2.b. de la Normativa del Plan General. Las reservas para espacios libres y zonas verdes serán al menos las que así se marcan en el correspondiente plano. Por otra parte, será necesario comprobar que las reservas efectuadas cumplen los estándares mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

En la propuesta de distribución de la edificabilidad destinada a vivienda unifamiliar y colectiva, las primeras se sitúan en torno al 50% cuando debería ser al menos del 70% para no modificar el uso global establecido por el Plan General, si bien la modificación que de hecho se produce sería posible, debidamente justificada, según se establece en el Artículo 7.2.3.a. de la Normativa del Plan General.

3. Será necesario incluir un Anejo de Memoria en el que se justifique expresamente el cumplimiento del Artículo 64 del Reglamento de Planeamiento en relación con el Artículo 46 del mismo, en el documento presentado el cumplimiento de estas determinaciones se encuentra disperso por distintos lugares en contra de lo legalmente establecido.

4. En las Ordenanzas Regulatoras será necesario adoptar la terminología y definiciones del Plan General, suprimiendo lo que no sea necesario y transcribiendo de la manera más literal posible lo que se recogía del mismo, en lo que no se modifique bastando con haber referenciado a este último. Todo aquello que se modifique respecto a lo establecido en el Plan General deberá ser justificado; por ejemplo: ocupación en planta, medición y cómputo del número de alturas, condiciones de retranqueos, etc... En ningún caso, las modificaciones propuestas deberán alterar los criterios y condiciones de medición de la edificabilidad establecidos en el Plan General, puesto que sólo significaría una alteración del aprovechamiento concedido; por ejemplo: cómputo de los cuerpos abiertos cubiertos -consumen edificabilidad-, superficie destinada a aparcamiento exenta de cómputo en vivienda unifamiliar -20 m² útiles por vivienda, no 25 m²-, etc...

Se deberá fijar una edificabilidad máxima -la ahora llamada así es en realidad la edificabilidad normal- con la finalidad de permitir las operaciones de acumulación de edificabilidad, incremento de edificabilidad por cambios de usos con menor aprovechamiento, transferencias de aprovechamiento, etc... y en general permitir la aplicación de los supuestos que al respecto establece el Plan General para suelo urbano, estatus que alcanzará el suelo que nos ocupa una vez aprobado el Plan Parcial y desarrollada la gestión del mismo.

Las ordenanzas establecerán las limitaciones edificatorias a aplicar a los espacios libres y zonas verdes que deberán ser acordes con las establecidas por el Plan General, Artículo 2.6. de su Normativa de Usos.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Expte. 855/87

SERVICIO DE URBANISMO



Respecto al régimen urbanístico del suelo se deberá definir la calificación en función de los usos globales y pormenorizados asignados. Los supuestos que se incluyen en los proyectos de parcelación, sería más propio que se desarrollen a través de Estudios de Detalle que es el documento adecuado para establecer las determinaciones que se citan en ese apartado. El Plan Parcial deberá contener determinaciones de detalle suficientes como para que no sea preciso redactar Estudios de Detalle previos a la edificación, salvo que se pretenda introducir modificaciones.

En el título de las Ordenanzas "Normas de Edificación" será necesario que se definan con más precisión algunos de los artículos, aparte de aquellos que se vean afectados por lo hasta aquí expuesto, como por ejemplo: definir a que tipología se asimilan las viviendas unifamiliares y colectivas (extensiva, intensiva, manzana cerrada, etc.) envolvente del edificio a efectos de cómputo de alturas; cerramiento de las parcelas con edificación retranqueada, etc...

5. En el Plan de Etapas deberá hacerse referencia y justificar el sistema de actuación previsto para la posterior gestión del Plan Parcial. Se incluirán también los plazos previstos para la ejecución del planeamiento, pues de no ser así serían de aplicación los que se establecen en el Artículo 3.3.2.c. de la Normativa del Plan General, los plazos que se fijen deberán ser razonados. En lo referente a la conservación, sin perjuicio de lo que establezca el Reglamento de Gestión, se deberá cumplir con lo que determina al respecto el Plan General.

En cuanto a la división en etapas que se propone, este técnico estima que se debe producir una adecuación entre la creación de necesidades de dotaciones y las cesiones de suelo para poder materializarlas, es decir, el suelo previsto para equipamientos debería cederse de manera previa o simultánea al inicio de la edificación residencial, para que el Ayuntamiento pudiera programar su puesta en funcionamiento para el momento en que la población que se asiente en la nueva edificación demande dichos servicios. Se definirán las etapas previstas de acuerdo con los criterios aquí establecidos.

6. En el Estudio Económico-Financiero será preciso adecuar la valoración de las obras de urbanización a las calidades, dimensiones y precios establecidos por los distintos Servicios Municipales, puesto que éstos eran los que en su momento se exigían, siendo sobre este valor sobre el que será preciso establecer la garantía del 6%. En el valor que se da a la pavimentación se ha detectado un error aritmético que se arrastra hasta el valor total. Será necesario una mayor definición de las características técnicas de cada uno de los elementos y su adecuación a los estándares municipales, se definen en el correspondiente apartado de Memoria, e incluso un mayor desglose entre las distintas partidas o la justificación de los módulos empleados para calcular el valor de cada unidad de obra. Las llamadas Fases se denominarán Etapas puesto que coinciden con éstas.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989

EL ALCAIDE ROTARIO GENERAL,

TELÉFONO 29 46 61

HORNO DE HAZA, 29

18002 GRANADA



Dpt. Organización. U.T. 302 - 2.10 - 10.88

También será necesario incluir la valoración de los movimientos de tierras y obras de infraestructura necesarias para modificar el terreno desde su estado inicial al final, aclarando la forma y el tiempo en que estas obras se realizarán.

En el Estudio Económico-Financiero se deberá incluir la valoración de la implantación de los Sistemas Generales, la asignación a entidades u organismos que deberán financiar las obras, plazos para su ejecución y el grado de participación de las mismas del propio sector de planeamiento parcial según lo establecido en el Artº 7.1.3. de la Normativa del Plan General.

7. En la documentación gráfica, además de faltar las referencias a la cartografía oficial del Plan General, que ya se han citado en otra parte de este informe, no se incluyen ninguna de las secciones necesarias u otro tipo de documentación que justifique que la edificación, que en su día se lleve a cabo no alterará ni entrará en competencia con el hito visual de la Ermita de San Miguel; tampoco se justifica que la edificación paralela al Camino de San Miguel quedará por debajo del plano visual teórico que se dé desde éste último, según las directrices establecidas en su día por este Ayuntamiento.

A continuación se señalan aquellos aspectos que se deberán rectificar o completar en la documentación gráfica:

- En los planos de información se dibujarán las infraestructuras existentes y cualquier otro elemento que pueda incidir en la ordenación y gestión posteriores. Incluir la cartografía del Plan General.

- Plano nº 2 de proyecto, se añadirá la palabra rodado a viario. Se deberá suavizar el radio de las curvas de la nueva vía principal. Dibujar aparcamiento previsto.

- Plano nº 3, se denominará Unidades Básicas y viario peatonal, numerar y acotar las parcelas de equipamiento.

- Plano nº 4, dibujar y definir la calle que se abre entre las manzanas (IV, V y VI)

- Planos nº 5, 5A, 5B, 5C; el perfil nº 2 se deberá suavizar en su pendiente no siendo conveniente que supere el 10% en virtud del posible tráfico a soportar; falta perfil entre las manzanas (IV, V y VI) y entre (III y V) (reordenar los perfiles 13, 15 y 16.)?

- Plano nº 7; se denominará Usos Pormenorizados, los usos deberán coincidir con las unidades básicas delimitadas y su denominación ser acorde con la de los usos pormenorizados establecidos por el Plan General; suprimir el uso espacio libre privado (se incluirá en plano de ordenación); la delimitación del Espacio Libre de Sistema General coincidirá con la del Plan General.

- Plano nº 8; completar la recogida de pluviales en Camino de San Miguel, espacio libre con pendiente hacia la edificación y otras vías que carecen de ella.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de 29 SET. 1989

SECRETARIO GENERAL,



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Expte. 855/87 SERVICIO DE URBANISMO



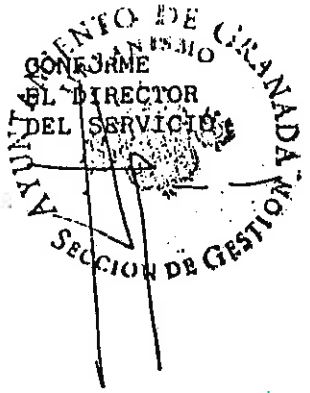
- Plano nº 9; completar la red contra incendios y la de riego de los espacios libres.

- Plano nº 12º; rectificar el Plan de Etapas según lo dicho en otra parte de este informe.

- Se deberá incluir planos de secciones transversales (terreno + edificación) a efectos de impacto y vistas, usos globales y división sistemática de suelo (capítulo 2, título 4 de la Normativa del Plan General), parcelario detallado propuesto y plano de ordenación física con número de plantas, alineaciones exteriores e interiores, retranqueos obligatorios, etc...

El presente informe pretende ser lo más exhaustivo posible, con la finalidad de permitir la subsanación de los reparos de una sola vez, el técnico que suscribe hará cuantas aclaraciones precise al respecto al técnico redactor, sobre todo en la adecuación a la terminología a emplear, que será la del Plan General, ya que de no ser así se podrían producir confusiones posteriores nada deseables. La mayor parte de los reparos expuestos en este informe son fácilmente subsanables sin producir alteraciones importantes. A salvo de esto, la documentación presentada es bastante completa y correcta.

Granada 20 de Abril de 1.987



Handwritten signature of Miguel Marcial Heredia over a circular stamp of the Ayuntamiento de Granada, Sección de Gestión.

Fdo: Miguel Marcial Heredia

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
SECRETARIO GENERAL,



Dpt. Organización. UT-302 - 51000

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
URBANISMO Y VIVIENDA



Expte: 855/87

INFORME URBANISTICO PREVIO A LA APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL P-1 "CARMENES DE SAN MIGUEL" SITO EN CAMINO DE SAN MIGUEL ALTO.

El Plan Parcial P-1, promovido por Nuevo Albaycín S.A., en su ya larga tramitación ha generado documentos diferentes que intentan responder a las sucesivas directrices que se le han ido marcando. El documento que motiva éste informe es respuesta al nuestro anterior de 20 de Abril de 1.987, si bien aún subsisten algunos reparos que no han sido convenientemente rectificadas y surgen otros nuevos que de forma global se incluyan en éste nuevo informe.

El último documento de planeamiento presentado ha cubierto diversos trámites -antes de la formulación del presente informe- que se exponen brevemente:

Lo conoce la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo Obras Públicas y Transportes, del 16 de Noviembre de 1.987, se informa verbalmente de la situación del expediente y se acuerda proceder al examen "in situ" y solicitar informe del equipo redactor del P.E. Albaycín.

El día 26 de Enero de 1.988 se produce la visita de la Comisión al Cerro de San Miguel, debatiéndose sobre el tema y remitiendo a una próxima Comisión para la decisión última.

El 18 de Febrero de 1.988 se recibe en éste servicio el informe solicitado al equipo redactor del P.E. del Albaycín, que pone diversos reparos para la tramitación del Plan Parcial.

El 24 de Febrero de 1.988 se reúne la Comisión, en sesión que continua la del día 19 anterior, debatiéndose durante largo tiempo diversos aspectos del Plan Parcial, viéndose la necesidad de establecer una relación de observaciones y reparos que habrán de ser tenidas en cuenta o subsanadas por el redactor del Plan Parcial con el fin de continuar la tramitación. Este informe, por tanto intenta hacer la relación que antes se cita de la manera más clara y completa posible.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
El SECRETARIO GENERAL,

HORNO DE HAZA, 29

TELEFONO 29 46 61

18002 GRANADA



A. Ordenación y salvaguarda del entorno:

1. Se mantendrá la continuidad del espacio libre -zona de protección- a lo largo del Camino que conduce a la Ermita de San Miguel, para garantizar las vistas existentes según directrices de este Ayuntamiento.
2. Se continuará el anterior espacio libre para la parte superior de la unidad básica "J". El fondo máximo edificable medido desde la calle inferior será de 30 m.
3. Se garantizará en todo momento la permanencia de la Ermita como hito aislado del resto de la edificación, en virtud de lo establecido en el art. 98/2 y 3 del Reglamento de Planeamiento - Normas de Aplicación Directa.
4. Se concentrarán los equipamientos, agrupándolos según su uso, en la zona llana inferior -donde están propuestos la mayoría-, incluso el deportivo que se ha colocado en la zona de protección superior.
5. Se mejorará la accesibilidad a la zona interior de los equipamientos.
6. Se adecuará el carácter rodado o peatonal del viario de tercer orden, retocando su diseño donde sea necesario.

B. Control y Ordenanzas de la edificación:

1. La ordenación de volúmenes de las manzanas IV, V y VI deberá definirse a través de un Estudio de Detalle que asegure que la nueva edificación no entra en competencia con la Ermita. Este Estudio de Detalle se tramitará conjuntamente con el proyecto de edificación.
2. Se evitarán los frentes edificatorios de longitud que crea la vivienda adosada, para ello se introducirán tipologías de viviendas aisladas y se diversificará el tamaño de las parcelas ó se abrirán nuevas calles de tercer orden.
3. Las Ordenanzas de edificación para vivienda unifamiliar y colectiva serán mucho más amplias y completas de los hasta ahora presentados atendiendo entre otros los siguientes extremos:

- Limitar el número máximo de viviendas repetidas en cada unidad básica, estableciendo tipos diversos.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
El Secretario General,
Los proyectos de edificación no podrán abarcar más de una manzana cada uno.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
URBANISMO Y VIVIENDA



- Los extremos de las hileras de viviendas se resolverán con tipos específicos que eviten la aparición de paredes medianeras.
- Criterios estrictos para la medición de alturas que resuelvan las diferencias de cota natural del terreno sin producir adición de la edificación.
- Criterios bien definidos para el tratamiento visual y estético de la edificación y materiales a emplear, que eviten el "folclorismo" integrándose en el entorno.
- Fondos máximos edificables, ocupación, retranqueos, cubiertas, etc.

C. Gestión y desarrollo del Plan Parcial:

1. El sistema de gestión a seguir será el de Compensación con las simplificaciones que establece el Reglamento de Gestión.

2. El 10% del aprovechamiento de cesión se calculará en medidas de aprovechamiento y no en metros cuadrados edificados, su ubicación se decidirá en la fase de gestión.

3. El plan de etapas incluirá en la primera etapa el vial principal, el vial que dá acceso a los equipamientos y el espacio libre que queda entre ésta primera etapa y el camino actual que también estará incluido.

Existen además reparos y erratas que por ser de menor cuantía pueden ser fácilmente subsanables por el técnico redactor, que será informado verbalmente de todo ello por éstos servicios técnicos, que se ofrecen para cuantas aclaraciones sean precisas para la resolución del Plan Parcial.

Granada 25 de Febrero de 1.988

CONFORME :
EL DIRECTOR DEL
SERVICIO

Fdo. Miguel Martín Heredia

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
SECRETARIO GENERAL,

HORNO DE HAZA, 29

TELÉFONO 29 46 61

18002 - GRANADA



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
URBANISMO Y VIVIENDA



Expte. nº: 855/87

INFORME URBANÍSTICO, PREVIO A LA APROBACION INICIAL, DEL PLAN PARCIAL
P-1 "CARMENES DE SAN MIGUEL" SITO EN CAMINO DE SAN MIGUEL ALTO,
-REFORMADO DE MARZO 88-.

Los promotores del Plan Parcial aportan un documento reformado en el que se modifican aquellos aspectos del Plan según lo expuesto en nuestro informe de 25 de Febrero de 1.988, del que se informó en la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo Obras Públicas y Transportes del día 14 de Marzo de 1.988.

El documento consta de cuatro planos, de contenido normativo, en los que se fijan las nuevas determinaciones del Plan y la documentación escrita que se ha modificado. Una vez que se obtenga la aprobación inicial se adoptará el resto de la documentación formulando un texto refundido único.

Este técnico, tras un minucioso estudio de la documentación presentada, considera que han sido atendidos los reparos que se exponían en nuestro anterior informe, ajustándose la documentación a las condiciones establecidas por este Ayuntamiento, salvo pequeños errores, pudiéndose por tanto, si así lo estima la Corporación Municipal, aprobar inicialmente el Plan Parcial.

Para evitar confusiones durante el período de exposición al público será conveniente demorar ésta hasta la presentación del texto refundido.

Con la finalidad de perfeccionar el documento refundido deberán hacerse las siguientes precisiones:

- 1.- Según interpretación dada por la Comisión Técnica del Area, en su reunión del 3 de Marzo de 1.988, en el cálculo del porcentaje de uso característico no se tendrá en cuenta la superficie de los equipamientos de cesión gratuita para no aumentar las cargas de planeamiento; pues bien según este criterio, no es necesario

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha 29 de Marzo de 1989

EL S. ALCAIDE GENERAL

de planeamiento; pues bien según este criterio, no es necesario

.../...



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

URBANISMO Y VIVIENDA

-2-

.../...



cambiar el uso global -Vivienda unifamiliar- ya que para cumplir el porcentaje del 70% solo hay un déficit de 430 m2 de vivienda unifamiliar.

En el refundido se suprimirá lo referido a la modificación del uso global y se ajustarán las superficies edificables según lo expuesto.

2.- La totalidad del equipamiento social, por aplicación módulos de reserva, hanse ser de cesión gratuita al Ayuntamiento, también los 1.049 m2 que se han considerado como privados.

3.- Se fijará edificabilidad máxima para la vivienda colectiva y las manzanas L y Q de la unifamiliar (podrá coincidir con la normal establecida o edificabilidad de derecho).

4.- En el artículo 9 de las Ordenanzas los subsectores que se citan deben de ser los ss-11 y ss-12 que son los que se ven necesitados de Estudio de Detalle previo.

5.- En el artículo 2º del Plan de Etapas incluir como sistema de gestión el de Compensación.

Granada, 11 de Abril de 1.988

CONFORME EL DIRECTOR DE SERVICIO DE URBANISMO Y O.P

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Fdo: Miguel Martín Heredia

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno sesión de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



Organización UT-484, 10.000 12-1-88

42

DOCUMENTO Nº 1-A

Aprobación por el Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
PRESIDENTE GENERAL,



MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.-

1.1. SITUACION DE PARTIDA.-

La situación urbanística de partida de la presente actuación está dentro de las tipificadas en el Plan General, como Etapa de Planeamiento, en Fase de Planeamiento Parcial, clasificable como Normal según 2.1.3. b.2 del Plan General.

1.2. TIPO DE ACTUACION.-

El presente Plan Parcial se redacta por iniciativa particular de NUEVO ALBAICYN, S.A., entidad propietaria de los terrenos afectados, de acuerdo con la sección 6ª de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y siguiendo las directrices del artículo 13 de dicha Ley y del capítulo 5º del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.

1.3. SISTEMA DE ACTUACION.-

El Plan se desarrollará por el sistema de compensación, no siendo necesario constituir la Junta de Compensación, por pertenecer los terrenos incluidos en el Plan a un sólo propietario.

1.4. PROCEDENCIA.-

1.4.1. El Planeamiento general, como base legitimadora de la procedencia del planeamiento parcial.-

Los terrenos afectados por el Plan Parcial están considerados como un sector (P.I.) del SUELO URBANIZABLE del vigente Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Granada, estando programado en dicho Plan General para la primera etapa.

Acta de la sesión de Pleno Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
PLANO GENERAL,



En la presente redacción del Plan Parcial se pretende dar cumplimiento a las exigencias del Plan General.

1.4.2. Por necesidades de carácter general.-

Nuevo Albaicyn, S.A., adquirió los terrenos de referencia con el solo objeto de su ordenación, urbanización y edificación.

Este Plan parcial sucede al presentado el 6-6-84 y recoge las indicaciones hechas por la Comisión de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Granada, teniendo como base los distintos avances de planeamiento y maquetas presentados, cuyo resumen se refleja en el comunicado de fecha 11-8-86, que textualmente dice: "Refe. Plan Parcial P-1, "Carmenes de San Miguel"-. "La Comisión Municipal de Urbanismo, Obras Públicas y Transporte, en sesión de fecha 21 de Julio de 1.986, y como referencia al expediente referenciado arriba, adoptó acuerdo cuyo texto literal es el que sigue: Por el servicio Municipal de Urbanismo se procede a dar cuenta e informar de un estudio pormenorizado del Plan Parcial P-1 señalando que en todo caso el futuro planeamiento de la zona debe proceder al relleno y restitución del terreno, liberando de visión desde y hacia la Ermita de San Miguel así como del Camino del mismo, no pudiendo en ningún caso la cornisa edificatoria rebasar la cota del Camino".

2.- INFORMACION URBANISTICA.-

2.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRENO.-

2.1.1. Situación, límites y extensión.-

Los terrenos objeto de la presente actuación pertenecen al término Municipal de Granada, y están situados al norte de la ciudad; su forma es sensiblemente circular y lindan al norte con un bosque de pinos que cubren la ladera del monte en el que se encuentra la finca; al sur con la Muralla exterior del Albaicín; al oeste con la barriada de Haza Grande y al este con terrenos incultos y la Ermita de San Miguel Alto.

Aprobado por el Pleno Municipal en la sesión de fecha de 29 SET. 1980
PL. S. AYUNTAMIENTO DE GRANADA



La superficie total del sector es de 127.500 m2.

2.1.2. Características Topográficas.-

La finca tiene una topografía muy accidentada, con fuertes pendientes. Las cotas hipsométricas extremas son 800 y 855.

La topografía de la finca se encuentra actualmente muy alterada por las extracciones de zahorra efectuadas con anterioridad a la adquisición de la finca por la actual propiedad.

Esta cantera, situada en el centro de la finca, ha producido cortes verticales de hasta 20 mts., alterando la forma de anfiteatro que tenía la topografía natural de la finca.

Las fuertes pendientes ascendentes del terreno situadas al norte de la finca, con líneas de máxima pendiente hacia el lindero norte de la misma, producen dos cuencas de vertido hacia ella, que se han tenido en cuenta en la redacción del Plan Parcial. Estas cuencas de aguas pluviales tienen una superficie de recepción de aproximadamente 12 Ha..

En la zona Oeste del terreno, y como consecuencia de las extracciones, existe una meseta plana que por el borde cae fuertemente hacia la muralla.

2.1.3. Características físicas.-

El suelo de la finca está formado por una fuerte capa de zahorras de cantos rodados conglomerados con limos rojizos. Estas características, que hacen que dichas zahorras sean aptas para sub-base de carreteras, fueron la causa de la existencia de la cantera. Por otra parte esa calidad de terreno hace que el mismo sea óptimo para las cimentaciones de las futuras edificaciones y para los fuertes terraplenados necesarios para la restitución de una topografía que se acerque a la primitiva del terreno.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
EL SECRETARIO GENERAL,



El terreno es practicamente estéril, estando actualmente desprovisto de vegetación.

El microclima se caracteriza por temperaturas ligeramente inferiores a las de Granada centro, en verano, por la mayor altura; e iguales prácticamente en invierno, debido al soleamiento, ya que el terreno, en general, tiene pendiente en dirección sur.

2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.-

2.2.1. Usos.-

La finca carece actualmente de utilización, salvo la ubicación en ella de las infraestructuras que a continuación se indican.

2.2.2. Edificaciones e infraestructuras.-

La finca no tiene ningún tipo de edificación a excepción de un depósito de agua potable, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Granada, situado en la parte sur, junto a la muralla. Este depósito regulador recibe el agua, mediante una red de 300 mm. de \emptyset que atraviesa la finca, de otro, situado junto al lindero norte, al exterior de la misma.

Por la zona noroeste del terreno cruzan dos tendidos eléctricos de 20 KV.

En el camino del Fargue, que sirve de límite de la finca al oeste, existe una red de alcantarillado con sección de 400 mm. de \emptyset .

2.2.3. Relación con el entorno.-

El terreno tiene dos accesos principales, en su lindero oeste, uno en la zona más baja, junto a la muralla, y otro en la parte alta de la finca, junto a la barriada Haza Grande.

sesión de fecha de **29 SET. 1989**
SECRETARIO GENERAL,





También se puede acceder a la finca por el camino de San Miguel, en sus linderos norte y este, si bien este camino está actualmente terrizo. En el Plan Parcial se prevé su urbanización.

En el sur y oeste de los terrenos, la barriada Haza Grande llega a tocar físicamente sus límites, en 300 mts. aproximadamente.

2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.-

2.3.1. Propiedades.-

La totalidad de los terrenos incluidos en este Plan parcial es propiedad de NUEVO ALBAYCIN, S.A., con domicilio social en Granada, calle Divina Pastora, 9 - Bloque 11, local Bajo Izquierda.

2.4. NORMATIVA DEL PLAN GENERAL APLICABLE A ESTE PLAN PARCIAL.-

Los terrenos objeto de este Plan Parcial están calificados, en el Plan General, como suelo urbanizable programado, en la categoría de simplemente programado. Están incluidos inicialmente en el Programa de actuación del Plan General, como P.1..

El aprovechamiento medio asignado es 0,378 m²/m².

El uso genérico previsto es el residencial, y el global, unifamiliar.

Los porcentajes establecidos son: residencial 70, equipamiento 13,50, otros 16,50.

3.- CRITERIOS DE LA ORDENACION.-

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha 29 SET. 1989

3.1. CRITERIOS DE PLANEAMIENTO.-

EL SECRETARIO GENERAL.

Para la redacción de este Plan Parcial se han adoptado los criterios establecidos en el Plan General de Ordenación de Granada y los informes del Servicio de Urbanismo del Excmo. -/



Ayuntamiento de Granada, referentes al Plan Parcial anterior, así como a los avances del presente Plan que se han ido presentando en el transcurso de este año, y al informe sobre el Plan Parcial presentado en Febrero-87.

3.2. CRITERIOS DE DISEÑO.-

3.2.1. En relación con la topografía.-

Dada la fuerte alteración de la topografía del terreno por la cantera existente, se ha planteado, previamente a cualquier actuación urbanística, una remodelación consistente en un drástico movimiento de tierras que corrija y elimine los taludes en vertical, restituyendo al terreno su topografía natural. El plano nº 1, refleja el estado modificado que se obtiene, mediante el movimiento de tierras proyectado.

Este topográfico modificado es el estado del que se parte para la ordenación, tomándose como plano base para el desarrollo de la misma.

El resultado será un terreno con pendientes y forma de anfiteatro que rodea a una zona plana, en la que se ubican los equipamientos escolares, sociales y deportivos, sin alteraciones bruscas en la superficie.

3.2.2. En relación con los accesos.-

El Plan General de Granada prevé un nuevo acceso a la barriada Haza Grande, que descongestione el actual (camino viejo del Fargue). El nuevo acceso está previsto que desemboque, a través de la calle Pinar, en el lindero oeste de la finca objeto de este Plan Parcial. También prevé el Plan General una vía de sistema general que parte de la calle Pinar y atraviesa los terrenos de esta actuación. Esta vía se convertirá en el nuevo acceso a la Abadía del Sacromonte y Ermita de San Miguel.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
EL SECRETARIO GENERAL,



En el Plan Parcial se ha respetado esta vía de sistema general, proyectándose con trazado apropiado para el transporte urbano. Se proyecta con un ancho total de 18 metros (12 de calzada y 3 de aceras), con una pendiente máxima del 10%.

Esta vía principal se conecta con el acceso a la barriada Haza Grande, en la parte Sureste del terreno, mediante una vía de circulación rodada de menor importancia. Se completa el viario con otras dos calles, una perimetral por el borde sur y otra por el camino de San Miguel.

Las calles interiores se proyectan con menores anchuras, sin aceras, con trazado quebrado y con ensanches y plazuelas que permiten la circulación rodada de acceso al interior de las parcelas, pero de modo que la velocidad de circulación sea mínima, por la dificultad que el trazado impone.

Para conectar la meseta plana, en donde se ubican los equipamientos públicos, con las manzanas de parcelas privadas, situadas en las laderas de máxima pendiente, se proyectan calles peatonales, con escalinatas que salvan los desniveles existentes.

3.2.3. En relación con la zonificación y usos.-

En el Plan se consideran los terrenos distribuidos en tres grupos, según su uso: a) espacios libres, b) de equipamiento comunitario y c) residenciales, comerciales.

Los espacios libres se han situado en la periferia; una parte a lo largo de la muralla, como Dotación General, entre ésta y la edificación residencial, con una anchura media de 50 metros, conforme a la delimitación del Plan General; la otra, paralelamente al Camino de San Miguel, formando entre éste y la zona de parcelas una franja que permita las vistas desde el camino hacia la ciudad.

Acta de la Sesión del Excmo Ayuntamiento Pleno
celebrada en sesión de **29 SET. 1989**
SECRETARIO GENERAL,



El equipamiento comunitario se ha situado en la meseta plana que ocupa la zona central de la finca, con lo que su distancia a las zonas residenciales es la menor posible.

En esta zona, y en un solo polígono, se han situado los equipamientos sociales, docentes y deportivos, con lo que permiten una redistribución mas libre al proyectar esos equipamientos.

En el interior de la finca y rodeando la zona de equipamiento comunitario, se ha situado el suelo residencial y comercial.

El uso genérico previsto en el Plan General es el residencial; y el global, residencial unifamiliar, (según se indicó en 2.4).

En cuanto a los usos pormenorizados, están definidos en el plano nº 7.

3.2.4. En relación con las vistas y emplazamiento.-

La situación de la finca, en una ladera con cotas elevadas, su cercanía a la Ermita de San Miguel y a la Muralla exterior y las vistas desde el Camino de la Ermita de San Miguel sobre el casco urbano de Granada y del macizo Penibético, con Sierra Nevada al fondo, constituyen factores esenciales a considerar en esta actuación urbanística.

La edificación se dispone de modo que no reduzca las vistas desde el Camino de la Ermita, sobre la ciudad.

Queda garantizada esta panorámica de la ciudad, desde el mirador natural que es el Camino, a todo lo largo del cual se ha previsto una franja de terreno de uso público, como equipamiento de espacios libres del Plan, con lo que la edificación se separa lo suficiente para no impedir las vistas, a lo que colabora el movimiento de tierras que se proyecta.

Aprobado por el Sexto Ayuntamiento Pleno
Sección de Gestión de
29 SET. 1989
GENERAL,



111



En relación con la Ermita de San Miguel, la edificación más próxima está limitada en altura y situada en emplazamientos a cotas bajas, de modo que no represente competencia visual.

El Excmo. Ayuntamiento de Granada ha manifestado reiteradamente la importancia que concede a las vistas sobre Granada desde el Camino, así como a la posible competencia visual de la edificación del Plan con la Ermita de San Miguel. En la documentación gráfica adjunta, planos nºs. 5 D y 5 E se justifica el cumplimiento de estos condicionantes.

En el ajardinamiento de esta franja, las especies a plantar serán arbustos y arboles de porte estilizado, como el ciprés, abeto, cedro, etc., pero en poca cantidad y colocados de forma que no perjudiquen estas vistas.

Igual criterio se seguirá en el ajardinamiento de la zona de protección de la Muralla.

4.- EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LA SOLUCION ADOPTADA.-

4.1. DATOS DE PARTIDA.-

4.1.1. Módulos de reserva según el Plan General.-

El Plan General establece - de conformidad con la ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su Reglamento - los cuadros de estándares de reservas que corresponde aplicar en el presente Plan Parcial, que són:

Reservas correspondientes al uso genérico RESIDENCIAL:

ACTUACIONES INFERIORES A 2.000 VIVIENDAS.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
El SECRETARIO GENERAL,



(Dotación correspondiente a 450 viviendas)

	M2. suelo /vivienda	M2. Superf. suelo	M2. edif./ vivienda	M2. edifica- bilidad total
Dotación general				
Jardines, plazas	15	6.750	-----	-----
Centros docentes	4	1.800	2	900
Equip. social	2	900	2	900
Equip. comercial	1	450	1	450
S U M A	22 M2.	9.900 M2.	5 M2.	2.250 M2.
Dotacion local básica				
Jardines	15	6.750	-----	-----
Areas de juego	3	1.350	-----	-----
Centro docente (ECO,PRE)	12	5.400	6	2.700
Parque deportivo	6	2.700	1,5	675
Equip. social	3	1.350	3	1.350
Equip. comercial	1	450	1	450
S U M A	40 M2.	18.000 M2.	11,5 M2.	5.175 M2.
Dotación local complementaria				
Area de juego	3	1.350	-----	-----
Parque deportivo	2	900	0,5	225
Equip. social	2	900	2	900
Equip. comercial	1	450	1	450
S U M A	8 M2.	3.600 M2.	3,5 M2.	1.575 M2.
T O T A L	70 M2.	31.500 M2.	20 M2.	9.000 M2.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SFT. 1989**
EL SECRETARIO GENERAL,



4.2. CUADRO DE RESERVAS DE SUELO Y EDIFICABILIDAD PARA EQUIPAMIENTO, EN EL PLAN PARCIAL.-

	M2. SUPERF. SUELO	M2. EDIFICABILIDAD
Dotación general		
jardines, plazas.....	12.158 /	-----
(prot. muralla)		
centros docentes.....	1.800 /	900 /
equip. social	900 /	900 /
equip. comercial.....	450 *	450 *
SUMA.	14.858 M2.	2.250 M2.
Dotación loc. básica		
jardines	8.692 /	-----
áreas de juego	1.350 /	-----
centro docente	5.400 /	2.700 /
parque deportivo.....	2.700 /	675 /
equip. social	1.350 /	1.350 /
equip. comercial.....	450 *	450 *
SUMA.	19.492 M2.	5.175 M2
Dotación loc. complementaria		
áreas de juego	1.350 /	-----
parque deportivo.....	900 /	250 /
equip. social	900 /	900 / + 149 /
equip. comercial.....	450 *	450* + 215*
SUMA.	3.600 M2.	1.964 M2.
TOTAL	37.500 M2.	9.389 M2.

Aprobado por el Veintiésimo Ayuntamiento Pleno
 Sesión de fecha de 29 SET. 1989
 EL SECRETARIO GENERAL,



Los dos cuadros anteriores demuestran el cumplimiento de la normativa legal aplicable sobre reservas para equipamiento. La reserva para comerciales no es de cesión, y se ha previsto en plantas bajas de la edificación de determinadas parcelas. Estos equipamientos privados se señalan en el cuadro con un asterisco.

La reserva de espacios libres correspondiente a sistema general, 12.158 m²., es la determinada gráficamente por el Plan General de Granada; esta superficie cumple, con exceso, el mínimo de 6.750 m². que se obtiene según los estándares del cuadro de reservas del propio Plan General.

Se propone la incorporación de la reserva de centros docentes de dotación general a la reserva de centros docentes de dotación básica, dada su poca cuantía, 1.800 m²., de conformidad con el art. 7.3.2. b. de la normativa del Plan General. Así se consigue una superficie total de 7.200 m²., contiguos a una zona deportiva, con mejores posibilidades de aprovechamiento.

4.3. RESUMEN DE DISTRIBUCION DE SUPERFICIES DEL PLAN PARCIAL.-

Sumando la superficie de reserva para equipamiento, (menos el comercial que se sitúa en bajo de edificaciones de viviendas colectivas), 37.500 m²., con la superficie del viario 37.274,25 y la correspondiente a las parcelas, 41.850,90 (unifamiliares) y 10.874,85 m². (colectivas) obtenemos la superficie total del Plan, 127.500 m²..

4.4. DISTRIBUCION EN EL PLAN PARCIAL DE LA EDIFICABILIDAD, SEGUN LOS USOS.-

4.4.1. Cálculo de la edificabilidad total.-

Se adopta una distribución de la edificabilidad total del plan en porcentajes determinados, según los usos, de conformidad con el siguiente desglose:

según lo acordado en el Pleno Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS PLENO

Vivienda renta libre.....	32,5 %.
" social.....	52,5 %.
Comercial de reserva obligatoria.....	2,5 %.
Equipamiento cesión obligatoria.....	12,5 %.
TOTAL.....	
	100,0 %.

Aplicando a esta distribución de usos, los índices de transformación previstos en el Plan General (cuadro nº 4.5. coeficientes de uso), se obtiene el coeficiente de uso global del Plan:

	INDICES DE	COEFICIENTES
PROPORCION	TRANSFORMAC.	DE USO
Vvda. renta libre	1	0,325
" social	0,8	0,420
Comercial de reserva obligatoria.	1	0,025
Equipamiento cesión obligatoria.	0	-----
	SUMA. ...	0,770

El aprovechamiento Medio del Plan Parcial, según establece el Plan General, para todo el suelo urbanizable, es -/ 0,378. Por tanto, la edificabilidad total que corresponde al Plan Parcial es:

$$\text{Edif. transformada} = 127.500 \times \frac{0,378}{0,770} = 62.591 \text{ M2.}$$

4.4.2. Distribución global de la edificabilidad transformada.-

De acuerdo con los porcentajes establecidos, la edificabilidad se distribuye del modo siguiente:

Vvda. renta libre	0,325 x 62.591 =	20.342
Vvda. social	0,525 x 62.591 =	32.860
Comerc. reserva oblig.	0,025 x 62.591 =	1.565
Equip. cesión oblig.	0,125 x 62.591 =	7.824
	SUMA.	62.591

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
 sesión de fecha de **29 SET. 1989**

PL SECRETARIO GENERAL,





Distribución global de la edificabilidad normal (no transformada):

Vvda. libre.	0,325 x 48.195 =	15.663
Vvda. social.	0,525 x 48.195 =	25.302
Comercial.	0,025 x 48.195 =	1.205
Equipamiento.	0,125 x 48.195 =	6.025
SUMA.....		48.195

4.4.3. Cálculo de la cesión correspondiente al aprovechamiento -/ medio.-

La cesión del 10% de A.M. será, por tanto, de 4.819 m², medido en unidades de aprovechamiento.

En el Plan Parcial no se sitúa la edificabilidad correspondiente al A.M., dejando que el Promotor y el Ayuntamiento acuerden este tema, recogiendo en el Acta de Compromisos.

4.4.4. Distribución pormenorizada de la edificabilidad según - usos.-

Considerando, según el punto anterior, que el A.M. se trata conjuntamente con el resto de la edificabilidad, volveremos a las cifras indicadas en 4.4.2., cuyos desgloses detallados se exponen a continuación:

4.4.4.1. Distribución de la edificabilidad residencial.-

La superficie a distribuir es 53.202 m²., en 289 viviendas unifamiliares y 161 viviendas colectivas, del modo siguiente,

		Edif/vvda.	Edif. TOTAL
Viviendas unifamil.	289	132,66	38.338
Viviendas colectivas	161	92,3	14.864
SUMA		450	53.202

Ayuntamiento de Granada
 sesión de Pleno de 29 SET. 1989
 PLANO GENERAL
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 ALCALDE - PEDRO PARRA GENERAL
 ACTAS PLENO

4.4.4.2. Distribución de la edificabilidad asignada al equipamiento.-

En el punto 4.2. se desglosa en cuatro apartados, según uso, esta edificabilidad:

A) Centros docentes.	3.600 m2.
B) Usos deportivos.	925 "
C) Equip. social.	3.299 "
D) Equip. comercial.	1.565 "

Los apartados A y B incluyen edificabilidades que se sitúan en las parcelas respectivas, -para uso docentes y deportivo- del modo que determine la Administración. El equipamiento social se asigna: 3.150 m2. a parcelas destinadas expresamente a esta finalidad, con edificabilidad 1 m2/m2; y el resto, 149 m2., en plantas bajas de edificios residenciales en manzana V. La edificabilidad asignada al uso comercial no es de cesión, y se distribuye del modo siguiente:

- Planta baja de manzanas L y Q.	600 m2. cada una = 1.200 m2.
(Corresponde 150 m2. a cada parcela de las 8 que componen estas dos -/ manzanas).	
- En manzanas de edificación de viviendas colectivas, II y III.	= 365 "
<u>SUMA.</u>	<u>1.565 m2.</u>

5.- INFRAESTRUCTURA.-

5.1. RED DE SANEAMIENTO.-

5.1.1. Descripción general.-

El sistema previsto es el unitario para residuales y pluviales. En su trazado se han tenido en cuenta, de modo especial, los vertidos de las pluviales de los montes cercanos.

Aprobado por el Consejo de Administración Pleno

sesión de fecha de 29 SEPT. 1989 El vertido de la red Municipal se realiza por tres puntos distintos, condicionados por las pendientes existentes.

El esquema de la red se ha efectuado de acuerdo con las condiciones que se definen más adelante para los proyectos de Urbanización. En el plano nº 8 se muestra el trazado esquemático de la red. En él se han proyectado 3 imbornales de gran dimensión, que por su importancia deberán figurar en el Proyecto de Urbanización.

En la trasera de las parcelas de las manzanas C y D se ha previsto una red de alcantarillado para recogida de pluviales procedentes de los terrenos al norte del Plan. Igualmente se ha dotado de alcantarillado el Camino de la Ermita.

5.1.2. Criterios de cálculo y características de la red.-

Para el dimensionamiento de la red se adoptará un periodo de retorno de 10 años y deberán tenerse en cuenta las pluviales procedentes del exterior.

La pendiente mínima de las conducciones será del 2 o/oo y las velocidades deberán estar comprendidas entre 1,1 -/mts/segundo y 3,8 mts/segundo.

El diámetro mínimo de la red será de 20 cms. en ramales primarios. A partir de ellos, será como mínimo 30 cms. En las acometidas domiciliarias, el mínimo será de 15 cms.

Las tuberías serán de hormigón vibrado o fibrocemento.

Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación o de pendiente, así como en los encuentros de colectores y cambios de sección. La distancia máxima entre pozos, en todos los casos, será de 50 mts.

El recubrimiento mínimo de los conductos será de 1,20 mts. Si esto no fuera posible, el proyecto determinará la protección adoptada.

Las conducciones de saneamiento deberán ir a cota inferior a las de abastecimiento de agua y si la distancia no es superior a 50 cms., se deberán adoptar las medidas adecuadas.

Los imbornales siempre estarán dotados de sifón.

Aprueba en el Pleno Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
El SECRETARIO GENERAL



En la redacción del Proyecto de Urbanización se utilizarán los criterios que tenga establecidos el Excmo. Ayuntamiento de Granada; tanto para la determinación de la red de alcantarillado como de las restantes redes: agua, aléctricidad y alumbrado público.

5.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.-

5.2.1. Descripción general.-

La dotación de agua potable a la futura urbanización requiere la ampliación de la impulsión existente hasta el depósito de "Los Pinos", pues esta es insuficiente, según los datos facilitados por Emasagra. Dicha ampliación no se contempla en el Plan, dejándose a criterio de la compañía suministradora.

El trazado de la red consta de una artería principal, en anillo a partir del depósito de "Los Pinos" y ramales secundarios también anillados.

En el esquema se representan las bocas de riego e hidrantes de incendios.

La determinación de los diámetros deberá efectuarse de acuerdo con las condiciones técnicas establecidas más adelante.

5.2.2. Criterios de cálculo y características de la red.-

Las normás técnicas para la redacción de proyectos y su ejecución serán las que tiene establecidas la Empresa Suministradora, Emasagra.

Con carácter orientativo, se definen las siguientes:

Dotación de cálculo: 300 litros/hab/día. En ella se comprenden todos los usos. Se supondrá una ocupación media de vivienda de 4 habitantes. Deberá tenerse en cuenta el riego, con independencia de la dotación anteriormente indicada.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989

El SECRETARIO GENERAL, En el plano nº 9, red general de agua, se prevén las bocas de riego y los hidrantes de incendios; estos últimos deben

ser capaces de suministrar un caudal instantáneo de 8 litros/segundo.

El recubrimiento mínimo de tuberías será de 80 cms., protegiéndose adecuadamente en cruce de calzadas.

El diámetro mínimo de tuberías será de 80 mm.

Se prevén válvulas que permitan la necesaria independencia en el abastecimiento; válvulas de compuertas de Ø 80 mm. para desagüe de la red en los puntos bajos, con conexión al alcantarillado, y ventosas automáticas en puntos altos.

5.3. RED DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.-

5.3.1. Descripción general.-

El sistema previsto se compone de la toma, red en alta tensión, centros de transformación y red de distribución en baja. Los trazados se describen en el plano nº 11 Redes eléctricas de alta y baja tensión.

La toma se realizará de la línea de alta tensión en el poste indicado en el plano citado, situado junto al centro de transformación nº 1.

Las redes deberán estar realizadas de acuerdo con las normas de la C.S.E..

Los conductores de alta tensión serán subterráneos, directamente enterrados en el suelo, en lecho de arena a 1 m. de profundidad y con cinta de aviso a 30 cms.. La red forma un anillo que da entrada y salida a los centros de transformación.

Los centros de transformación se ubicarán: el nº 1, con fachada a la vía perimetral, lindando con la barriada Haza Grande y los otros dos integrados en las escalinatas de interconexión entre las zonas de equipamiento y la vía intermedia de tráfico rodado del Plan, de manera que las cubiertas constituyan miradores.

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
Pº SECRETARIO GENERAL,



5.3.2. Criterios de cálculo y características de la red

La compañía suministradora (C.S.E.) fijará las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones. Podrán hacerse conducciones provisionales.

Las cargas que deberán considerarse en los proyectos de urbanización serán no inferiores a 5 Kw. en viviendas y 100 W/m². de superficie en locales comerciales.

Los conductores podrán ser de Al. con aislamiento y protección de P.V.C. para tensiones de hasta 1.000 V en baja y 24.000 V en alta. Los empalmes se realizarán en este caso por soldaduras o con piezas especiales de empalme Al-Cu. La caída de tensión no será superior al 5%.

Las redes de baja serán subterráneas.

5.4. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.-

5.4.1. Descripción general.-

El sistema se compone de centro de mando, red de alimentación y luminarias. La disposición esquemática prevista se muestra en el plano nº 10, Alumbrado público. Las luminarias en las vías rodadas irán sobre columnas de acero y en las calles y plazas sin tráfico podrán ir adosadas a las fachadas, mediante brazo de acero.

Las luminarias llevarán faroles de tipo artístico y lámparas de vapor de sodio de alta presión. A título orientativo se indican las potencias de las lámparas y alturas de las columnas, pero serán definidas en los proyectos de urbanización, según las condiciones técnicas sobre niveles de iluminación que deben tener en cada una de las vías y espacios públicos, y que se establecen más adelante.

Los conductores para farolas de pié deberán ser subterráneos, directamente enterrados en el suelo.

Aprobado en sesión de fecha de 29 SET. 1989

El Sr. PRESIDENTE DEL CONCEJO GENERAL, Los centros de mando se dispondrán en emplazamientos adjuntos a los centros de transformación de energía eléctrica.

5.4.2. Criterios de cálculo y características de la red.-

Para la determinación del proyecto de alumbrado se seguirán, en general, las recomendaciones de la Instrucción sobre alumbrado Urbano (I.A.U.) del MOPU., especialmente en lo que se refiere a la relación luz/anchura de la calle, para la determinación de la altura de las luminarias de modo que garanticen los siguientes niveles mínimos de iluminación:

<u>Tipo de vía</u>	<u>Iluminación.</u>	<u>Factor de uniformidad</u>
vías rodadas	12 lux	0,30
vías peatonales	4 lux	0,15

Las columnas de las luminarias llevarán puesta a tierra.

Los equipos auxiliares de las lámparas (reactancias, condensadores, etc.), podrán ir incorporados al farol de las luminarias o en el pie de las columnas.

Los conductores serán de Cu. con aislamiento y protección de PVC. para tensión hasta 1.000 V.. La caída de tensión máxima admisible en los mismos será del 3%. En el caso de conductores subterráneos, su sección mínima será de 6 mm².

5.5. RED DE TELEFONO.-

Ha habido comunicación con la Compañía Telefónica, aportándole documentación técnica, para que realice los esquemas de trazado, según sus criterios.

Granada, Mayo de 1.988

EL ARQUITECTO:

LA PROPIEDAD:

8 JUN 1988
Aprobado por el Pleno Ayuntamiento Plano
sesión de fecha de 29 SET. 1988
EL SECRETARIO GENERAL,

NUEVO ALBAYCIN, S.A.
INMOBILIARIA
RIF. A-11026540



63



DOCUMENTO Nº 4

Acta tomada por el Excmo Ayuntamiento Pleno
de fecha de 29 SFT. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



ORDENANZAS REGULADORAS



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.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
El Secretario General



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 separa 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.

Aprobado por el Consejo de Urbanismo en la sesión de fecha de **29 SET. 1989** 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 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.

Aprobado por el Pleno Ayuntamiento Pleno,
sesión de fecha de 29 de Mayo de 1984
EL SECRETARIO GENERAL,

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 cumbre 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.

Quando el edificio se termine con cubierta inclinada, los faldones no podrán tener una inclinación superior a 30º debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbre 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.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de

29 SET. 1989

PL. N.º 1.º ORDEN GENERAL

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 situa.

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.

Aprobado por el **Órgano Ayuntamiento Pleno**
sesión de fecha de **29 de Julio de 1969**

EL SECRETARIO GENERAL,

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 servicios 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.

Aprobado por el **Ayuntamiento Pleno**
sesión de fecha de **29 SET 1989**
PT SECRETARIO GENERAL



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 frontero, 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 9 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.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión ordinaria de 29 SET. 1980
SECRETARIO GENERAL,



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.

Aprobado por el XXV Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET 1989
El SECRETARIO GENERAL,



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, adosándoles cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de
29 OCT. 1989
SECRETARÍA GENERAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ACTAS PLENO

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

4. Dentro del Perímetro del Casco Histórico se prohíben los cuerpos volados de edificación cerrados, permitiéndose solo miradores cerrados, carpinterías y elementos acristalados, en una longitud no mayor que el 30% de longitud de fachada. Su vuelo máximo será el mismo que el permitido a los balcones, en esa zona.

Apr. B. E. de 29 de Septiembre de 1989
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO GENERAL,



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.

Dentro del Perímetro del Casco Histórico, donde las tipologías de fachada tradicionales basan su composición en el uso de balcones se -/ podrán autorizar los mismos con las siguientes limitaciones:

- a) deberán obtener informe favorable de la Comisión de Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico.
- b) no tendrán un saliente mayor de 0,40 m.
- c) deberán quedar justificados como elementos esenciales en la composición de fachada.

23.- Limitaciones de los voladizos.

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

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989** En cualquier caso, no se permiten voladizos en patios de manzana o de parcela.
El SECRETARIO GENERAL,



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. Unicamente 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 el Albaycín y el Realejo la parte opaca podrá alcanzar los 3 metros.

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.

Ant. Ind. de F. o. P. Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 de Mayo de 1989
SECRETARIO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDE SAER JARLE GENERAL
ACTAS PLENO

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO 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:

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
El Secretario General,
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).

Aprobado en el **XXIX Ayuntamiento Pleno** de fecha de **29 SET. 1989**
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.



nización 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. Del mismo modo, establecerá los usos concretos de la edificación de cada parcela. En caso de usos de carácter residencial, el Estudio de Detalle demostrará que no se supera el nº de viviendas asignado a la manzana.

Aprobado por el Pleno Ayuntamiento de Granada
sesión de fecha de 21 de Mayo de 1999
PLENO AYUNTAMIENTO GENERAL
AYUNTA AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA AYUNTAMIENTO GENERAL
ACTAS PLENO

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.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
RESOLUCION DE JUNTA DE GOBIERNO
PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA
29 SEPT 1989
ACTAS PLENO

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.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET 1989**
PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO GENERAL

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 colindanete.

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..

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 20 de Mayo de 2013
El Secretario General,



8



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.

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 del Albaycín. 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.

B) Zona Residencial de viviendas colectivas.-

Artículo 20.- Ambito

sesión de

Pleno

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONSEJO GENERAL

29 SET 1989

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

Artículo 21.- Ocupación en planta.-

Por causa de la alta proporción de es-



pacios libres de este P.P., se fija como indice de ocupación en planta el 80%.

Artículo 22.- Alineaciones.-

La edificación podrá estar a linea 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 edificabilidad destinada a este uso (residencial), que es de 92,3 m2/vivienda:

MANZANA	Nº VVDAS.	M2. EDIF.
I	44	3.878
II	48	4.431
III	22	2.031
IV	12	1.108
V	37	3.416
TOTAL	161 Ud.	14.864 M2.

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

AYUDIA
SECCION DE GESTION URBANA

ACTAS PLENO
RIO GENERAL,

AYUDIA
SECCION DE GESTION URBANA
ACTAS PLENO

Actas Pleno
29 SET 1989

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

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..

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 contenida entre los dos planos verticales que representan las fachadas opuestas (a una distancia máxima de 25 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.

Aprobado por el Pleno Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 de Julio de 1989
El Secretario General



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 situa en una linea (parcela I a V) que rodea la cantera y se prolonga hasta la muralla, en el límite sur oeste del Plan. Esta linea 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 característicos del estilo y tipología tradicional de la zona del Albaycín. Concretamente, se prohíben: la teja de cemento, las cubiertas de fibrocemento, metálicas (aluminio, chapa galvanizada, etc.) o pizarra, así como de elementos asfálticos o bitumi-

Aprobado en el Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SEP 1989
PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO
SECRETARIO GENERAL



nosos 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.





D 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 mts. de ancho mínimo.

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

Granada, Mayo de 1.988

EL ARQUITECTO:

LA PROPIEDAD:

NUEVO ALBAYCIN, S.A.
INMOBILIARIA
C.I.F. A - 01026549

Acta de la Junta de Urbanismo Ayuntamiento Plano
de fecha de **29 SET. 1989**
El Sr. Alcalde General,





DOCUMENTO Nº 5

Acordado por el Excmo Ayuntamiento Pleno,
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
El SECRETARIO GENERAL,



PLAN DE ETAPAS

90



PLAN DE ETAPAS

1.- OBJETO.-

En este capítulo se indican las etapas en las que se prevé el desarrollo cronológico del Plan Parcial, que se resumen en el cuadro que se acompaña, como Anexo a este Plan de Etapas.

2.- SISTEMA DE GESTION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.-

El sistema de gestión será el de compensación, con las simplificaciones que prevé la ley para el caso de un solo propietario.

En cuanto al Proyecto de Urbanización, se prevé un plazo de seis meses, a contar desde la aprobación del Plan Parcial. Caso de que el Proyecto de urbanización se dividiera según las distintas etapas, el plazo de seis meses indicado correspondería al Proyecto de la primera etapa; los restantes proyectos se solaparían con la ejecución de la respectiva etapa anterior.

3.- DESCRIPCION DE LAS ETAPAS PREVISTAS.-

Se ha previsto un desarrollo en cinco etapas, para las que se suponen distintos períodos de actuación, con solapes entre ellos y una duración aproximada de 6 años, a partir de la fecha de aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

4.- ETAPAS PREVISTAS.-

4.1. PRIMERA ETAPA.-

Se urbanizan los subsectores 1, 2, 3 y 4, situados al nor-oeste del Plan, y la totalidad de la vía de sistema general. Su situación y delimitación se define en el plano nº 12, - Plan de Etapas.

Aprobado por Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
PR. SECRETARIO GENERAL,



91



Se prevé desarrollar la urbanización de esta etapa entre el 1-Enero-89 y 30-Junio-90; y la construcción de las edificaciones entre el 1-Enero-89 y 31-Diciembre-90.

4.1.1. Zonificación y superficies.-

MANZANAS	Nº VVDAS.	SUPERF. EN M2.
A	23	3.068,00
B	17	2.451,00
C	12	1.963,00
E	11	1.217,00
G	17	1.941,90
K	8	955,00
N	12	1.740,90
I	42	2.585,25
ESPACIOS LIBRES		1.400,00
S-1		563,00
VIARIO		17.480,55
TOTAL	100/42	35.365,60

4.1.2. Infraestructura.-

En esta primera etapa se acometerán y terminarán todas las obras de urbanización que quedan incluidas en su perímetro, con previsión de enlace con las fases colindantes. Se ejecutará, en particular, la vía de circulación rodada del sistema General del Plan, la vía perimetral que da acceso al SS-6 de equipamiento y el primer tramo del camino de San Miguel.

Se ejecutará y entrará en servicio el transformador uno y se instalará la arteria principal de la red de agua que, desde los depósitos reguladores de los Pinos, alimenta al sector.

También se ejecutará el movimiento de tierras general (modificación de la cantera existente).

Excmo. Ayuntamiento Pleno
Ayuntamiento de Granada
25 de Julio de 1989
SECRETARIO GENERAL



4.2. SEGUNDA ETAPA.-

Se urbanizan los subsectores 5 y 6, al oeste del Plan, su situación y delimitación se define en el plano nº 12, Plan de Etapas.

Se prevé realizar esta etapa entre 1-Abril-90 y 20-Marzo-91 (la urbanización) y 1-Julio-90 a 30-Junio-91 (edificación).

4.2.1. Zonificación y superficies.-

En esta etapa se incluye:

MANZANA	Nº VVDAS.	SUPERF. EN M2.
F	5	649,00
H	11	1.329,75
L	4	667,00
M	9	1.625,00
S-2		1.534,00
S-3		1.053,00
DOCENTE		7.200,00
DEPORTIVA		3.600,00
VIARIO.		1.315,00
TOTAL	29/--	18.972,75

4.2.2. Infraestructura.-

En esta etapa se acometerán y terminarán todas las obras de urbanización que quedan incluidas en su perímetro.

Se ejecutará y pondrá en servicio el transformador nº 2, con alimentación en alta desde el nº 1. Se preverá el enlace en alta con el nº 3.

Será necesario y obligatorio ejecutar la red principal de alcantarillado que dá servicio a esta etapa y que pasa por la etapa 3 por lo que también habrá que realizar parte del movimiento de tierras de la misma, y la parte correspondiente de red.

Avuntamiento de Granada
 29 001 1989
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SESION PLENO

4.3. TERCERA ETAPA.-

Se urbanizan los subsectores 7 y 8, al sur-oeste y al este del Plan, ver plano nº 12. Su ejecución se prevé entre 1-Enero-91 y 31-Diciembre-91 (urbanización) y 31-Mayo-91 a 31-Marzo-92 (edificación).

En esta etapa se incluye:

4.3.1. Zonificación, nº de viviendas y superficies.-

MANZANAS	Nº VVDAS.	SUPERF. EN M2.
Ñ	15	2.041,25
O	15	2.260,45
D1	12	2.796,10
D2	5	850,10
ESP. LIBRES (sist. general)		6.651,00
ESP. LIBRES		4.590,00
VIARIO		3.400,00
TOTAL	47/-	22.588,90

4.3.2. Infraestructura.-

Se ejecutará el acceso sur-oeste a la urbanización. Quedará terminada la vía perimetral Oeste de circulación rodada del Plan. Se acometerán y terminarán las obras de urbanización que quedan incluidas en su perímetro.

4.4. CUARTA ETAPA.-

Formada por lo subsectores 9 y 10, situados al sur del Plan.

Se prevé realizar esta etapa entre 1-October-91 y 20-Septiembre-92 (urbanización) y 1-Enero-92 a 30-Septiembre-93 (edificación).

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno

sesión de fecha de **29 SET. 1989**
 EL SECRETARIO GENERAL,



4.4.1. Zonificación, nº de viviendas y superficies.-

MANZANAS	Nº DE VVDAS.	SUPERF. EN M2.
P	17	2.188,65
Q	4	675,00
R	17	1.972,15
S	10	1.268,40
T	10	1.284,35
II	48	3.186,25
VIARIO		7.290,00
TOTAL	58/48	17.864,80

4.4.2. Infraestructura.-

En esta etapa se acometerán y terminarán las obras de urbanización que quedan incluidas en su perímetro.

Se ejecutará y pondrá en servicio el transformador nº 3, alimentándose en alta del nº 2, y se ejecutará el cierre del anillo en alta con el nº 1. Quedará cerrado el anillo principal de la red de agua y prácticamente la totalidad de la red viaria rodada interior del Plan.

4.5. QUINTA ETAPA.-

Se urbanizan los subsectores 11, 12 y 13, en la parte sur y este del Plan; su situación y delimitación se definen en el plano nº 12, Plan de Etapas.

La ejecución de esta etapa sería de 1-Julio-92 a 30-Junio-94, (urbanización) y 1-Enero-93 a 30-Junio-95 (edificación).

Por haber por el Excmo Ayuntamiento Pleno
 Sesión de fecha de **29 SET. 1989**
 El SECRETARIO GENERAL,


4.5.1. Zonificación, nº de viviendas y superficies.-

MANZANAS	Nº DE VVDAS.	SUPERF. EN M2.
U	5	784,15
V	5	900,50
X	5	920,00
I1	17	2.970,65
I2	15	1.757,60
J	8	1.574,00
III	22	1.633,60
IV	12	972,25
V	37	2.497,50
ESP. LIBRES (Sis. General)		5.507,00
ESP. LIBRES VIARIO		5.402,00
		7.788,70
TOTAL	55/71	32.707,95

4.5.2. Infraestructura.-

En esta etapa se acometerán y terminarán las obras de urbanización que quedan incluidas en su perímetro, con lo que se completa la urbanización de la totalidad de los terrenos afectados al Plan.

Aprueba el Excmo Ayuntamiento Pleno
 Sesión de fecha de **29 de Julio 1989**
 El Alcalde **REGARÍO GENERAL,**



4.5.3. Cuadro resumen por etapas.-

ETAPAS	I	II	III	IV	V	TOTALES
VIVIENDAS UNIFAMILIARES	13.336.80	4.270.75	7.947.90	7.388.55	8.906.90	41.850.90
VIVIENDAS COLECTIVAS	2.585.25	—	—	3.186.25	5.103.35	10.874.85
ESPACIOS LIBRES (SISTEMA GENERAL)	—	—	6.651.00	—	5.507.00	12.158.00
ESPACIOS LIBRES	14.000.00	—	4.590.00	—	5.402.00	11.392.00
SOCIAL	563.00	2.587.00	—	—	—	3.150.00
DOCENTE	—	7.200.00	—	—	—	7.200.00
DEPORTIVA	—	3.600.00	—	—	—	3.600.00
VIARIO	17.480.55	1.315.00	34.000.00	7.290.00	7.788.70	37.274.25
TOTALES	35.365.60	18.972.75	22.588.90	17.864.80	32.707.95	127.500.00
Nº DE VIVIENDAS	100/42	29/—	47/—	58/48	55/71	289/161

450

5. GARANTIAS.-

5.1. Garantias.-

En cumplimiento de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su Reglamento, se establece la siguiente garantía:

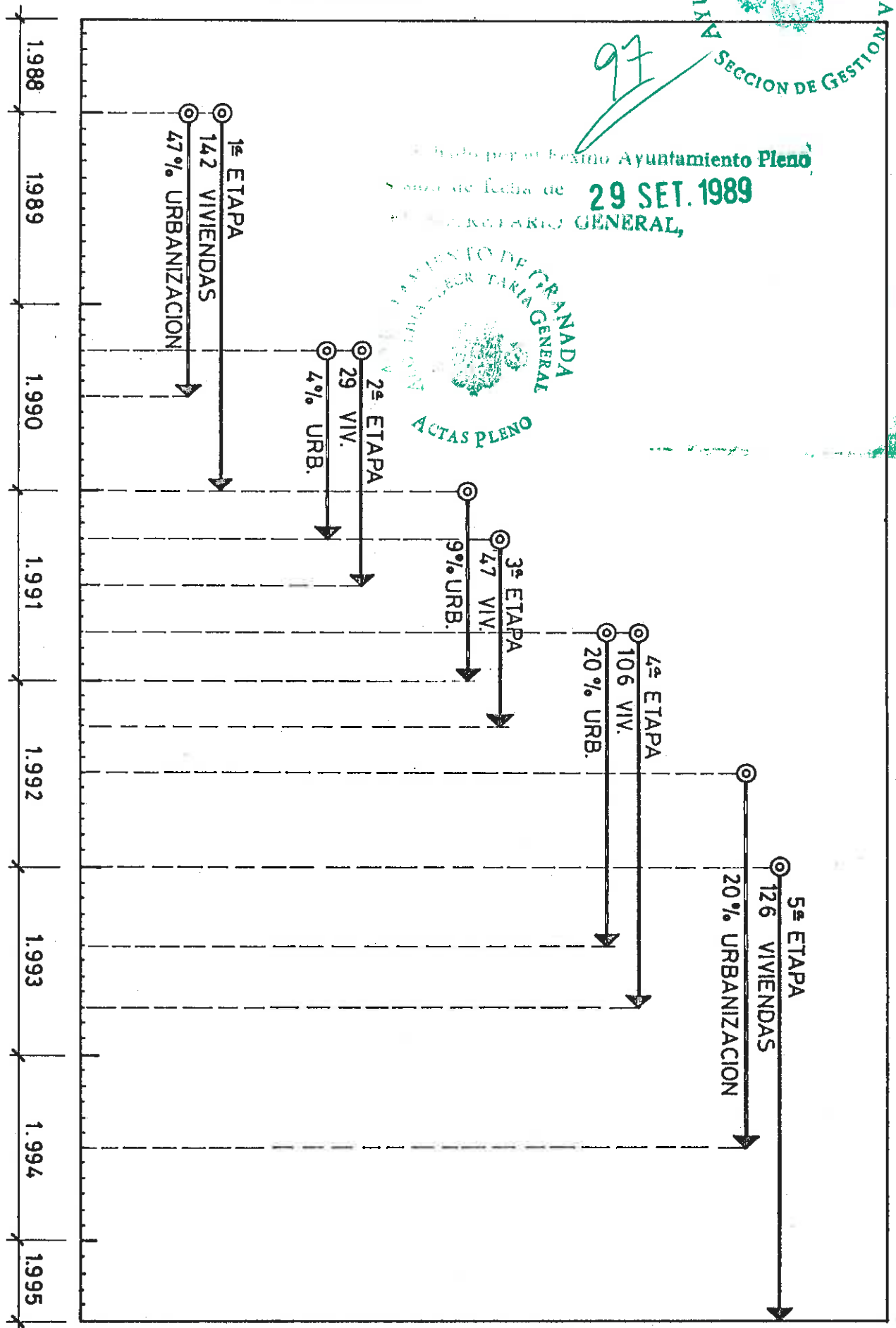
Ayuntamiento Pleno
Resolución de fecha de **29 SET. 1989**
PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO GENERAL,



450 VIVIENDAS (GRANADA)

NUM. 97
SECCION DE GESTION

Resolución por el Excmo Ayuntamiento Pleno
de fecha de **29 SET. 1989**
SECRETARIO GENERAL,



- Garantía del 6% del coste de la implantación de - servicios urbanísticos y de la ejecución de las obras de urbanización, quince millones trescientas mil pesetas. Se presentará ésta, mediante avales bancarios SUFICIENTES.

5.2. Cesiones.-

Las cesiones de los terrenos descritos en los documentos anteriores, al Excmo. Ayuntamiento, se realizarán en la fecha y forma que se establezca en el acta de compromisos, de acuerdo con la normativa vigente (Ley del suelo y su reglamento y Plan General de Granada).

La sociedad promotora otorgará escrituras públicas de dichos terrenos, cuando así mismo se le requiera para ello, conforme a lo anteriormente expuesto.

5.3. Conservación.-

La conservación y mantenimiento de la urbanización, -reposición de jardinería, riego, limpieza, cuidado de las zonas deportivas, etc. - será cuenta del promotor hasta que este transfiera su responsabilidad a la Comunidad de Propietarios y, una vez recibidas definitivamente las obras, al Excmo. Ayuntamiento de Granada, según se establece en el Anexo a la memoria del Plan.

Sevilla, Mayo de 1.988

EL ARQUITECTO:

[Handwritten signature]

LA PROPIEDAD:

NUEVO ALBAYCIN, S.A.
INMOBILIARIA
D.F. A-11026540

8 JUN 1988



Ayuntamiento Pleno

29 SET. 1989

GENERAL,

GRANADA
AYUNTAMIENTO GENERAL
ACTAS PLENOS



DOCUMENTO Nº 6

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SEPT. 1989**
EL SECRETARIO GENERAL,



ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

1.- OBJETO.-

El desarrollo del Plan Parcial está previsto en cinco etapas, tal como se detalla en el adjunto Plan de etapas.

Para realizar el presente estudio económico de Medios y Recursos Financieros, hemos tomado, como base de cálculo, para todos sus componente, los valores existentes en esta fecha, tanto el Módulo oficial de V.P.O., como el costo de Ejecución Material de la obra, valor repercutible de terreno, etc., aplicándose estos importes a las cinco ETAPAS (a pesar de su Ejecución en diferentes espacios de tiempo cada una de ellas), pues dado el carácter aproximado de este estudio, hemos prescindido de las variaciones lógicas que pudiese haber en el futuro, por subida de los costos, dado que, a su vez, sería compensable por la elevación proporcional de todos los valores que componen el estudio.

Se acompaña a este estudio cuadro indicativo del número de viviendas, importe y porcentaje de urbanización, los m²-construídos y los m². útiles de cada una de las etapas. (ANEXO 1).

También se adjunta gráfico de tiempo de Ejecución del Plan de Etapas (ANEXO 2) y cuadro de desglose de los costos de urbanización por etapas y capítulos (ANEXO 3).

2.- COSTOS UNITARIOS Y COSTOS PREVIOS.-

2.1. Módulo V.P.O. y préstamo base.-

Tomamos el valor del Módulo de V.P.O., existente en Enero de 1.987 y que es el siguiente:

- Importe Módulo V.P.O. = 55.901 Ptas/m². Útil.
Resolución por el Pleno Ayuntamiento Pleno
Fecha de 29 SET. 1989



El préstamo base destinado a comprador y vendedor es el 75% del valor del Módulo, siendo su importe el siguiente:

- P. Base = 75% s/55.901.- Pts..... 41.925 Pts/m2 útil.

2.2. Valor Ejecución Material, por m2. construido y terreno.-

En este importe de Ejecución Material, se incluye Ejecución de obra, Urbanización, Honorarios Técnicos, Terreno, Fianzas, Licencias, Gestión Préstamo Base; y están excluidos Gastos Financieros, Impuestos, Gastos Materiales y Gastos Generales de Promoción.

Importe m2. construido, E. Material..... 45.000 Pts/m2 (1)

La parte proporcional que está incluida en este importe correspondiente a la repercusión de Solar es la siguiente:

Repercusión por m2. construido.(sin urbanizar). 6.000 pts/m2.

(1) En el anexo nº 3 se detalla el estudio de costes de Urbanización.

3.- DESARROLLO DE LAS INVERSIONES.-

3.1. Costo por Ejecución Material de la Promoción.-

Se calcula este costo en base a los datos que nos indica el cuadro del anexo nº 1, y al valor por m2. construido, asignado en el apartado anterior.

1ª ETAPA

15.395 m2 construidos x 45.000 pts/m2..... 693.- Millones

2ª ETAPA

3.964 m2 construidos x 45.000 pts/m2..... 178.- "

Excmo Ayuntamiento Pleno
Secretaría de fecha de 20 de Mayo 1989
SECRETARIO GENERAL,



3ª ETAPA

5.548 m2 construídos x 45.000 pts/m2..... 250.- Millones

4ª ETAPA

11.672 m2 construídos x 45.000 pts/m2..... 525.- "

5ª ETAPA

12.846 m2 construídos x 45.000 pts/m2..... 578.- "

TOTAL COSTO EJECUCION MATERIAL... 2.224.- Millones

4.- FINANCIACION DEL COSTO DE EJECUCION MATERIAL.-

En este capítulo se indican, por etapas, los componentes que forman la financiación de la Promoción, los cuales son el Banco Hipotecario de España para el Préstamo Base, los recursos propios de "Nuevo Albaycín, S.A." y la aportación individual de clientes en la venta de viviendas.

1ª ETAPA:

Banco Hipotecario P. Base.-

12.590 m2. útiles x 41.925 pts/m2. 528.- Millones

Nuevo Albaycin, S.A.-

Solar 15.395 m2. construídos x 6.000 pts/m2= 92.- M.

Activo disponible.....= 50.- M.

142.- "

Clientes u otros préstamos.-

Aportación inicial..... 23.- "

TOTAL 1ª ETAPA..... 693.- Millones

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
 sesión de fecha de **29 SET. 1989**
 EL SECRETARIO GENERAL,



2ª ETAPA:

Banco Hipotecario P. Base.-

2.800 m2. útiles x 41.925 Pts/m2..... 117.- Millones

Nuevo Albaycín, S.A.-

Solar 3,964 m2. construídos x 6.000 pts/m2. = 24.- M.

Activo disponible..... = 50.- "

74.- "

Clientes.-

Aportación inicial (u otros préstamos)..... ----- "

TOTAL 2ª ETAPA..... 178.- Millones

3ª ETAPA:

Banco Hipotecario P. Base.-

4,539 m2. útiles x 41.925 pts/m2..... 190.- Millones

Nuevo Albaycín, S.A.-

Solar 5,548 m2. construídos a 6.000 pts/m2. = 33.- M.

Activo disponible..... = 50.- "

De etapa anterior..... = 13.- "

96.- "

Clientes.-

Aportación inicial (no se precisa)..... ----- "

TOTAL 3ª ETAPA..... 250.- Millones

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SEPT. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,





4ª ETAPA:

Banco Hipotecario P. Base.-

8.961 m2. útiles x 41.925 pts/m2..... 376.- Millones

Nuevo Albaycín, S.A.-

Solar 11.672 m2. construídos a 6.000 pts/m2= 70.- M

Activo desponible..... = 50.- "

De etapa anterior..... = 36.- "

156.- "

Clientes.-

Aportación inicial (u otros préstamos)..... ----- "

TOTAL 4ª ETAPA..... 525.- Millones

5ª ETAPA:

Banco Hipotecario P. Base.-

10.281 m2. útiles x 41.925 pts/m2..... 431.- Millones

Nuevo Albaycín, S.A.-

Solar 12.846 m2. construídos x 6.000 pts/m2= 77.- M.

Activo disponible.....= 50.- "

De etapa anterior.= 7.- "

134.- "

Clientes.-

Aportación inicial (u otros préstamos)..... 13.- "

TOTAL 5ª ETAPA..... 578.- Millones

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 29 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



ESTUDIO DE MEDIOS Y RECURSOS FINANCIEROS.-

TOTAL COSTO EJECUCION MATERIAL. 2.224 Millon

RECURSOS PROPIOS.-

Nuevo Albaycín, S.A.-

Activo disponible (1ª etapa).	50.-	Millones
Existencia (solar 5 etapas).....	296.-	"
Reinversión del activo recuperable		
1ª etapa a 2ª etapa.	50.-	"
Idem. de 2ª etapa a 3ª etapa.	50.-	"
Idem. de 3ª etapa a 4ª etapa.	50.-	"
Idem. de 4ª etapa a 5ª etapa.	50.-	"
.....	546.-	Millones

RECURSOS AJENOS.-

Banco Hipotecario P. Base.-

1ª etapa.....	528.-	Millones
2ª etapa.....	117.-	"
3ª etapa.....	190.-	"
4ª etapa.....	376.-	"
5ª etapa.....	431.-	"
.....	1.642.-	Millones



Cientes (aportación inicial).-

1ª etapa.....	23.-	Millones	2.224	Millones.
2ª etapa.....	—			
3ª etapa.....	—			
4ª etapa.....	—			
5ª etapa.....	13.-	"	36.-	Millones
				

Granada, Mayo de 1.988

EL ARQUITECTO:

LA PROPIEDAD:

NUEVO ALBAZCIN, S.A.
INMOBILIARIA
C.I.F. A-11026549

106

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 20 SET. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,



8 JUN 1988



107



ANEXO Nº 1

CUADRO INDICATIVO DE Nº VIVIENDAS, COSTO URBANIZACION Y EDIFICACION DE ETAPAS

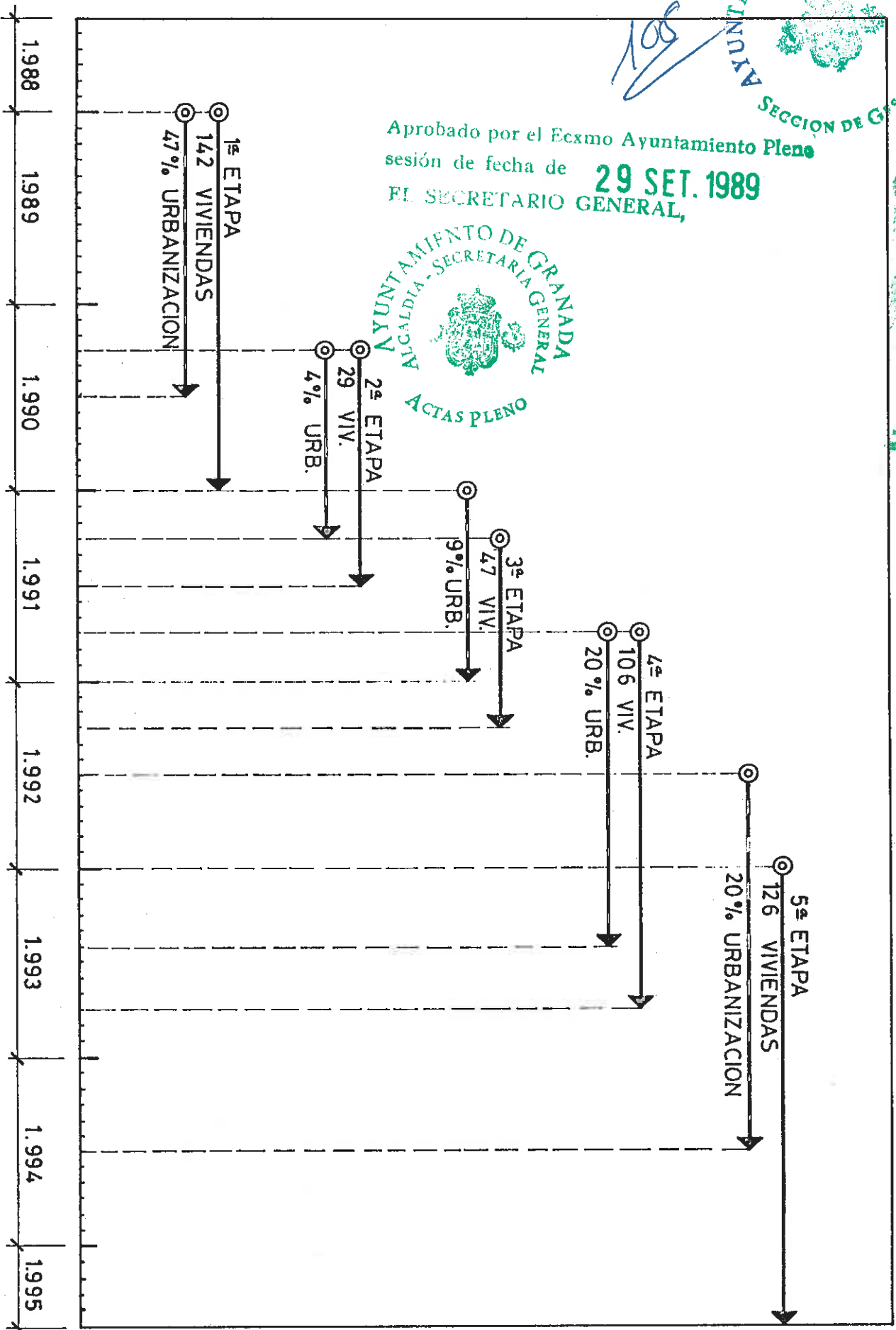
ETAPAS	Nº DE VDAS. (deducido 10% A.M.)	COSTO DE URBANIZACION EN MILLONES	M2. CONSTRUIDOS EN USO LUCRATIVO	M2. UTILES EN VDAS.
1ª	128	143,7	15.395	12.590
2ª	26	8,4	3.964	2.800
3ª	42	18,9	5.548	4.539
4ª	95	42	11.672	8.961
5ª	114	42	12.846	10.281
TOTALES	405	255	49.425	39.171

ACTAS PLENO

450 VIVIENDAS (GRANADA)

105
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECCION DE GESTI...

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
EL SECRETARIO GENERAL,



A N E X O N° 3

En cumplimiento del artículo 63 apartado 1º del Reglamento de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se detallan los costos de Urbanización:

DESCRIPCION	PRESUPUESTOS PARCIALES					TOTALES EN M.
	1ª ETAPA	2ª ETAPA	3ª ETAPA	4ª ETAPA	5ª ETAPA	
Explanación y M.T.	66,15	1,80	4,05	9,00	9,00	90,00
Pavimentación	14,10	1,20	2,70	6,00	6,00	30,00
Jardinería	3,76	0,32	0,72	1,60	1,60	8,00
Red de agua	23,97	2,04	4,59	10,20	10,20	51,00
Red de riego	0,705	0,06	0,135	0,30	0,30	1,50
Red de hidrantes	0,235	0,02	0,045	0,10	0,10	0,50
Red de alcantarillado	7,285	0,62	1,395	3,10	3,10	15,50
Red eléctric. y Alumb.	25,709	2,188	4,923	10,94	10,94	54,70
Otras redes y varios.	1,786	0,152	0,342	0,76	0,76	3,80
T O T A L	143,70	8,40	18,90	42,00	42,00	255,00
LOS PORCENTAJES CORRESPONDIENTES A 255-45 = 210 M.	47%.	4%.	9%.	20%.	20%.	100%

Los porcentajes de costo de cada etapa se han hallado en función de la superficie de viario y no de la total de la etapa.

- Se ha considerado un costo de repercusión sobre el M2. bruto de terreno de 2.000.- Ptas para hallar el costo total de urbanización.

- Del total del capítulo I explanación y M. T. se carga la mitad a la 1ª Etapa, el resto en proporción a los % de cada una.



1989





DOCUMENTO Nº7

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
EL SECRETARIO GENERAL,



ANEXO A LA MEMORIA

ANEXO A LA MEMORIA DEL PLAN PARCIAL CARMENES DE SAN MIGUEL,

GRANADA.

1.- El artículo 64 del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, establece la obligatoriedad de que la Memoria de los Planes Parciales contenga un anexo con los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.
- c) Determinaciones expresadas en el art. 46 de este reglamento.

2.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.-

La clasificación en el P.G., de estos terrenos, como urbanizable programado, sector P1, y su inclusión en la primera etapa de desarrollo del mismo, justifican la iniciativa del promotor.

3.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS, CON NOMBRE, APELLIDOS Y DIRECCION.-

El propietario de los terrenos incluidos en el sector P1 es único, por lo que no parece que existan otras personas directamente afectadas. La finca objeto de esta actuación está bien delimitada, de modo que se desconoce que esta actuación pueda afectar a otros propietarios.

4.- DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.-

4.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.-

Aprobado por el Excmo Ayuntamiento Pleno
sesión de fecha de 20 SET 1988
EL SECRETARIO GENERAL,



112
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECCION DE GESTION

EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PREVISTO ES EL DE COMPENSACIÓN. HABIENDO UN PROPIETARIO ÚNICO, NO ES NECESARIO QUE EXISTA JUNTA DE COMPENSACIÓN, NI EFECTUAR REPARCELACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE CARGAS.

4.2. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.-

En orden a:

4.2.1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.-

Las obras de urbanización se acometerán por etapas, según se expone en el adjunto plan de etapas.

4.2.2. Contrucción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la ley.-

No existen.

4.2.3. Conservación de la urbanización.-

La conservación de las distintas etapas de la urbanización correrá a cargo del promotor o de la comunidad de propietarios, que integren cada etapa, constituida en entidad de conservación, hasta que se haga cargo de ella el Excmo. Ayuntamiento de Granada, a la recepción definitiva de las obras, que se realizará, si procede, cumpliendo el plazo de un año a partir de la recepción provisional.

4.2.4. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.-

El promotor presentará un aval, ante el Excmo. Ayuntamiento, por importe del 6% del costo que resulte de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la valoración eco-



113



nómica del propio Plan, en garantía del cumplimiento de sus compromisos.

4.2.5. Medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor.-

Los medios económicos con que cuenta el promotor para el desarrollo del Plan son:

- 1º) el propio valor de los terrenos de su propiedad.
- 2º) los recursos propios de la sociedad, cincuenta millones de ptas.
- 3º) los créditos que solicitará, del B. Hipotecario o banca privada.
- 4º) los ingresos que se producirán por ventas, dado el desarrollo previsto en cinco etapas, que permita reinvertir el activo recuperable, según se detalla en el estudio económico del plan.

Granada, Mayo de 1.988

EL ARQUITECTO:

LA PROPIEDAD:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

8 JUN 1988

NUEVO ALBAYCIN, S.A.
INMOBILIARIA
C.I.F. A-11026549



Aprobado por el Excmo Ayuntamiento de Granada
sesión de fecha de **29 SET. 1989**
EL SECRETARIO GENERAL,





DOCUMENTO Nº 4

**ORDENANZAS REGULADORAS
ABRIL 1.992**



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 separa 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 diáfanas 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 30º 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 situa.

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 servicios 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 frontero, 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 frontero 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 podría, 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, adosándoles 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 profundidad 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.- REGIMEN URBANISTICO 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.



nización 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..



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.

- 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.

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 es-



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

MANZANA	Nº VVDAS.	M2. EDIF.
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.

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.

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..

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 contenida entre los dos planos verticales que representan las fachadas opuestas (a una distancia máxima de 25 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 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 bitumi-/////



nosos 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 m ² .
- 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.



D) 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

EL ARQUITECTO:



LA PROPIEDAD: