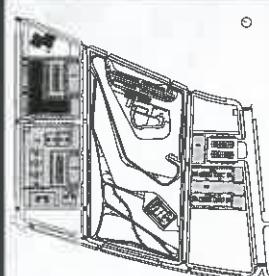


VALIDO  
A. DEFINITIVA  
10.6.17/06

103



**SECTOR 11 DEL PERI DE ALMANJAYAR EN GRANADA**

# **ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA**

MUNICIPIO GRANADA

IBAN: DE 37 3700 0000 0000 0000 00

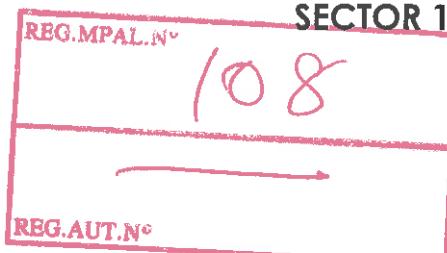
PROVINCIA GRANADA

EPSA

EMPRESA PÚBLICA DE  
SUELO DE ANDALUCÍA



26 OCT. 2007



## ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN EN EL

### SECTOR 11 DEL P.E.R.I. DE ALMANJÁYAR

#### ÍNDICE GENERAL

#### MEMORIA



#### I. MEMORIA INFORMATIVA

1. Objeto.	5
2. Referencia al encargo y autoría del Estudio de Detalle.	5
3. Marco legal.	5
4. Documentos que integran el Estudio de Detalle.	7
5. Antecedentes.	7
6. Ámbito de la actuación.	9
7. Estado actual. Descripción general.	10
8. Descripción registral de fincas segregadas incluidas en el E.D. y parcelación.	11
9. Titularidad y descripción de las fincas actuales.	14
10. Relación de propiedades colindantes.	18
11. Normativa urbanística de aplicación.	19
12. Resumen de condiciones urbanísticas.	19
13. Cuadros resumen del estado actual. Parcelas y superficies construidas.	20

#### II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPIUESTA

1. Justificación de la necesidad y conveniencia del Estudio de Detalle.	24
2. Descripción y justificación de la ordenación de volúmenes propuesta.	25
3. Descripción y justificación de las alineaciones, rasantes y alturas máximas de las edificaciones. Condiciones de volumen.	25
4. Descripción y justificación de otras condiciones o características derivadas de la ordenación propuesta.	28
5. Justificación del cumplimiento de la legislación vigente y de las condiciones urbanísticas derivadas del planeamiento de rango superior.	28
6. Descripción de las fincas resultantes.	29
7. Cuadro comparativo del estado inicial y final.	38
8. Resumen de condiciones urbanísticas resultantes.	39



## PLANOS

### III. PLANOS DE INFORMACIÓN (I)

I.01 Situación y ámbito de la ordenación. Superficies y edificabilidades según P.E.R.I Modificado.	E.1/10.000 y 1/2.000
I.02 Zonificación y usos. Alineaciones, alturas y parcelario según P.E.R.I. Modificado.	E. 1/2.500
I.03 Estado actual. Superficies y cotas.	E. 1/1.000
I.04 Información gráfica del estado actual.	Sin Escala y 1/2.500

### IV. PLANOS DE ORDENACIÓN PROPUESTA (P)

P.01 Ordenación propuesta. Parcelas resultantes.	E. 1/1.000
P.02 Ordenación propuesta. Alineaciones, rasantes y número máximo de plantas.	E. 1/1.000
P.03 Ordenación propuesta. Alturas de las edificaciones en parcelas no edificadas.	E. 1/2.500 y 1/1.000
P.04 Ordenación propuesta. Resumen de condiciones urbanísticas resultantes.	E. 1/1.000



## I. MEMORIA INFORMATIVA



## ÍNDICE

### MEMORIA INFORMATIVA

1. Objeto.	5
2. Referencia al encargo y autoría del Estudio de Detalle.	5
3. Marco legal.	5
4. Documentos que integran el Estudio de Detalle.	7
- Memoria.	7
- Planos.	7
5. Antecedentes.	7
6. Ámbito de la actuación.	9
7. Estado actual. Descripción general.	10
8. Descripción registral de fincas segregadas incluidas en el E.D. y parcelación.	11
9. Titularidad y descripción de las fincas actuales.	14
10. Relación de propiedades colindantes.	18
11. Normativa urbanística de aplicación.	18
12. Resumen de condiciones urbanísticas.	19
13. Cuadros resumen del estado actual. Parcelas y superficies construidas.	20



## MEMORIA

### I. MEMORIA INFORMATIVA

#### 1. OBJETO.

El objeto de este documento es el de ordenar volúmenes y fijar alineaciones y rasantes en las parcelas residenciales del Sector 11 del P.E.R.I. de Almanjáyar de conformidad con la reparcelación urbanística derivada del mismo, concretando las parcelas netas resultantes, aprovechamientos urbanísticos ya consumidos, los pendientes de materializar y, en consecuencia, la red viaria y espacios libres resultantes de dicha ordenación, con el fin de que estos puedan ser cedidos al Ayuntamiento.

#### 2. REFERENCIA AL ENCARGO Y AUTORÍA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta el presente instrumento de planeamiento a petición de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (E.P.S.A.), con los fines expuestos en el apartado anterior.

Redacta el documento Francisco Ibáñez Sánchez, arquitecto colegiado nº 1619 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

#### 3. MARCO LEGAL.

El Estudio de Detalle se ampara y ajusta a la Ley 6-02/PL-000002, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada por el Pleno del Parlamento en sesión celebrada los días 11 y 12 de Diciembre de 2002. Dicha Ley en su artículo 15 define el objeto de los Estudios de Detalle tal como sigue:

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.



## 2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes."

El artículo 19 define los contenidos documentales de los instrumentos de planeamiento que estarán constituidos, básicamente, por memoria y documentación gráfica (planos) a escala suficiente para concretar las determinaciones que correspondan.

El artículo 31 fija las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiendo, en este caso, la aprobación definitiva al Ayuntamiento de Granada (apartado 1.B.d).

El artículo 32 establece como han de tramitarse los instrumentos de planeamiento. De acuerdo con dicho artículo, apartado 1, regla 2º, la aprobación inicial obligará al sometimiento de éste a información pública por un período de veinte días por tratarse de una Estudio de Detalle, pudiéndose proceder a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento (regla 3º) una vez resuelto el trámite anterior.

Por último, la Disposición Transitoria Novena "Legislación aplicable con carácter supletorio", literalmente, dice:

"Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

- a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística."



#### **4. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE Y NUEVA PARCELACIÓN.**

El contenido documental mediante el cual se concreta y formaliza la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes correspondientes al ámbito del Sector 11 de Almanjáyar que es objeto del presente Estudio de Detalle, es el siguiente:

##### **Memoria.**

Se subdivide ésta en dos grandes apartados; Memoria informativa y memoria descriptiva-justificativa.

- Memoria informativa. Incluye esta parte de la memoria la identificación y descripción del ámbito de actuación, su estado actual, antecedentes urbanísticos, relación de propietarios afectados y referencia a la normativa urbanística de aplicación.
- Memoria descriptiva y justificativa. En ella se hace referencia a la necesidad y conveniencia de la ordenación que se propone, se describe dicha ordenación justificándola y se deja constancia del cumplimiento de las normas y condiciones urbanísticas que le son de aplicación.

##### **Planos.**

Bajo este apartado se recoge el conjunto de documentación gráfica relativa a la ordenación propuesta distinguiéndose entre planos de información (I) y planos de ordenación (P).

- Planos de información. Se refieren éstos a situación, ámbito de actuación, usos pormenorizados, parcelas brutas, alineaciones oficiales y estado actual del solar y la urbanización exterior.
- Planos de ordenación. Son los planos que definen la ordenación propuesta plasmando alineaciones, rasantes, número máximo de plantas, altura de la edificación y parcelas netas resultantes.

#### **5. ANTECEDENTES.**

En 1.976 se aprueba el Plan Parcial que desarrollaba el Polígono "La Cartuja-Ampliación" de acuerdo al P.G. de Granada, de ámbito comarcal entonces vigente. Durante 1.979 y 1.982 se redactan y ejecutan los correspondientes Proyectos de Urbanización. En 1.983 se firma por el IPPV y el Excmo. Ayuntamiento de Granada el primer convenio de cesión de viales que llevó aparejados el ceder gratuita y



excepcionalmente trece parcelas al citado Ayuntamiento.

En virtud de la transferencia de competencias del M.O.P. a la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía, los terrenos quedan transferidos a ésta última encargándose de su gestión y promoción E.P.S.A. (Empresa Pública de Suelo de Andalucía). Los terrenos objeto de aquel Proyecto de Urbanización quedaron incluidos en el "Polígono de Almanjáyar".

Con la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de Granada 1.985, junto con la adaptación a las nuevas necesidades demandadas, en 1.987, E.P.S.A. encarga y es redactado el Plan Especial de Reforma Interior de Almanjáyar. Aprobado inicialmente en 1.987, a principios de 1.988 se encarga la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización en su primera fase, abarcando los Sectores del mencionado Polígono que más adelante se detallan, para adaptar las infraestructuras existentes al nuevo planeamiento.

Esta primera fase del Proyecto de Urbanización, abarca los Sectores 05, 06, 07 y 09 ejecutándose las obras correspondientes a los tres primeros y de parte del Sector (09-B).

En 1.990 se completa el Proyecto de Urbanización del conjunto extendiéndose a los Sectores 03, 04, 10, 11, 12, 13 y 14, cuyas obras se ejecutarán en años sucesivos a excepción del Parque Público previsto en el Sector 11.

En 1.994 se redacta y aprueba Modificado del Plan Especial de Reforma Interior con el fin de ajustar aquellos aspectos que, tras los proyectos y obras de urbanización es necesario rectificar así como para revisar aprovechamientos y alturas por razones de utilidad social, para poder acoger viviendas de protección oficial.

En dicho Plan Especial Modificado se recoge ya la reordenación necesaria en el Sector 11, quedando reguladas las condiciones urbanísticas que afectarían a este Sector para poder culminar su urbanización.

En 1.988, una vez aprobado el P.E.R.I. de Almanjáyar, se procede a ejecutar la Reparcelación Voluntaria.

En el año 2.002 se redacta y aprueba Proyecto de Urbanización del Sector 11 de acuerdo, con el P.E.R.I. Modificado, comenzándose las obras en el año 2.003 y estando éstas finalizadas en la actualidad.

En el año 2.005, dado que en la reparcelación se excluyeron y no se aportaron terrenos que, en muchos casos, se encontraban edificados,



se lleva a cabo la "Rectificación de Parcelación Urbanística en Almanjáyar", rectificación que afecta, entre otras, a las parcelas 5 y 7 del Sector 11.

Por último, a finales de 2.005, en virtud de la finalización de la urbanización, con las parcelas definitivas resultantes de la reparcelación de 1.988 y del proyecto de edificación encargado por E.P.S.A. al arquitecto D. Francisco Maeso en la parcela 5.2, es redactado Estudio de Detalle sobre esta parcela (segregada de la parcela bruta nº 5).

Es a parte de este Sector 11 al que se refiere el presente Estudio de Detalle que servirá para completar las determinaciones del planeamiento en las mismas.

## 6. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El ámbito objeto del Estudio de Detalle se corresponde con el de las parcelas brutas 3, 4, 5, 7 y 8 del Sector 11 del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) de Almanjáyar, que tras la rectificación de la parcelación han pasado a ser las parcelas 3, 4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 7.1, 7.2 y restos que se corresponden con espacios libres y ámbitos destinados a instalaciones (Centros de Transformación).

Las características físicas de las parcelas iniciales son las siguientes:

La parcela 3 tiene forma trapezoidal, de unos 84 m de largo y 70 m de ancho, lindando por el noroeste con calle de nueva apertura, por el noreste con playa de aparcamientos públicos, por el sureste con calle Casería del Cerro y por el suroeste con la parcela 1 destinada a equipamiento público.

La parcela 4 tiene forma rectangular de unos 45 m de largo por unos 20 m de ancho, lindando por el noreste con acera pública, por el noroeste con calle de nueva apertura, por el sureste con playa de aparcamientos públicos y por el suroeste con acera o paso peatonal que conecta dichos aparcamientos con la calle de nueva apertura.

La inicial parcela 5 tenía forma también rectangular con dimensiones medias de 120 m por 85 m. Linda al noroeste con C/ Casería Aguirre, al noreste con calle peatonal, al sureste con calle de nueva apertura y al suroeste con calle peatonal de nueva apertura.

La inicial parcela 7 tenía forma prácticamente cuadrada de dimensiones medias 85 m por 85 m. Linda al noroeste con C/ Casería Aguirre, al noreste con senda peatonal pública, al sureste con calle de nueva apertura y al suroeste con calle peatonal que la separa de la parcela 5.



La parcela 8 inicial tenía forma trapezoidal de altura media 50 m y ancho medio de 44 m, lindando al noroeste con calle Casería Aguirre, por el noreste con Avda. de Pulianas, por el suroeste con sendero peatonal y por el sureste con espacio libre asociado a calle de nueva apertura.

## 7. ESTADO ACTUAL. DESCRIPCIÓN GENERAL.

Como ya se ha indicado, el Sector se encuentra urbanizado según la remodelación prevista por el P.E.R.I. Almanjáyar con los ajustes derivados del grado de consolidación alcanzado desde el desarrollo inicial del primitivo Plan Parcial hasta el momento presente.

Estos ajustes se deben, entre otros factores, a los ámbitos reales derivados de las edificaciones, cercas y vallas existentes que han condicionado el trazado de las calles de nueva apertura, afectando a alineaciones de segundo orden.

En relación con lo anterior el estado actual es el que sigue:

- Parcela 3: Ocupada parcialmente por dos bloques lineales con espacios libres ajardinados en sus laterales noreste y suroeste. La calle de nueva apertura afectó a recinto vallado en su extremo oeste. Parte de los espacios no ocupados por la edificación están abiertos correspondiéndose con zonas verdes o ajardinadas junto a la red viaria. Mediante el presente Estudio de Detalle se procede a definir la parcela neta con los aprovechamientos urbanísticos realmente consolidados, reajustando las alineaciones secundarias.
- Parcela 4: Parcela vacante que, una vez terminadas las obras de urbanización, presenta una superficie neta final edificable ligeramente superior a la bruta estimada en el P.E.R.I. El Estudio de Detalle se limita a ajustar las alineaciones a la realidad de lo existente así como reordenar los volúmenes refiriéndolos a la parcela neta final.
- Parcela 5: Segregada en cuatro ámbitos (parcelas 5.1, 5.2, resto y espacio libre), una vez ejecutada la calle de nueva apertura queda configurada realmente por cuatro parcelas, de las que dos de ellas ya están construidas, y una playa de aparcamientos conectada directamente con la nueva calle. Playa que servirá tanto a las viviendas consolidadas como al parque público. Además las edificaciones existentes (bloque aislado y agrupación de



bloques) están rodeados de espacios libres privados.

Por ello el presente Estudio de Detalle procede a diferenciar las distintas parcelas y suelos que la integran así como a definir las parcelas netas finales con las edificabilidades redistribuidas de acuerdo con los aprovechamientos urbanísticos ya consumidos y los aún no materializados, reajustando alineaciones secundarias adecuándolas a la realidad actual.

Parcela 7: Segregada en tres parcelas (7.1, espacio libre y resto de la 7). La parcela 7.1 se encuentra vacante, el espacio libre destinado mayoritariamente a playa de aparcamientos que cumplirá iguales funciones a la resultante en la parcela bruta nº 5 antes descrita y el resto, a la que en el presente E.D. se define como 7.2, ocupada por edificación en "L" que, a diferencia de lo que ocurre en la parcela 5 no presentan espacios libres ajardinados vallados en su perímetro.

Al igual que en los casos anteriores, el presente E.D. procede a clasificar las parcelas netas resultantes refiriendo las edificabilidades a las mismas y permitiendo inscribir con carácter de suelos públicos los espacios libres consecuencia de la diferencia entre parcelas brutas iniciales y netas finales.

Parcela 8: Se trata de una parcela edificada con un bloque aislado rodeado de espacios libres privados, limitándose el E.D., en este caso, a reflejar la parcela neta real existente y pasando a espacios libres de carácter público la diferencia entre ésta y la bruta inicial, en consecuencia refiriendo la edificabilidad consumida a la parcela real neta.

## 8. DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE FINCAS SEGREGADAS INCLUIDAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN.

Se procede a continuación a transcribir las descripciones registrales derivadas de las dos segregaciones consecuencia de la escritura de rectificación urbanística promovida en 2005 por E.P.S.A. que afectan a parcelas incluidas en el presente E.D. (nuevas parcelas 5.1, 5.2 y 7.1).



### - SEGREGACIÓN 1. (Nueva parcela 7.1)

**Finca nº:** 93764

**Datos de la finca:**

URBANA: PARCELA RECTANGULAR de ochocientos sesenta metros con veinticinco decímetros cuadrados, procedente del polígono "La Cartuja-Ampliación", en término de Granada, que linda al Norte con espacio libre descrito en la segregación 2; Este, espacio libre P-29; Oeste y al Sur, con espacio libre P.28. Uso: Residencial agrupación bloque aislado. Altura: 4; Edificabilidad 1.5/3. Parcela neta: 651 metros cuadrados. Superficie construida y aprovechamiento computable: es la remanente de la parcela 7 del sector 11 del PERI.

**Titularidad:**

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA, con C.I.F. Q-9155006-A, con domicilio en Sevilla, Calle Avenida de Bonanza 3, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca.

Autorizante: JUNTA DE ANDALUCIA

Nº Protocolo: De fecha: 08/11/05

Inscripción: 1º Tomo: 2.134 Libro: 1.469 Folio: 118 Fecha: 24/02/06

**Cargas:**

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES

Esta finca queda AFECTA, durante cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación que, en su caso, procede practicar por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al haberse alegado exención en autoliquidación, de la que se archiva copia. Granada 24 de Febrero de 2.006.

Nota número: 1 Al margen de Insc/Anot.: 1 Tomo: 2.134 Libro: 1.469 Folio: 118 Fecha: 24/02/2006

### - SEGREGACIÓN 2. (Nueva parcela 5.2)

**Finca nº:** 93766

**Datos de la finca:**

URBANA: PARCELA RECTANGULAR de mil seiscientos sesenta metros cuadrados, procedente del polígono "La Cartuja-Ampliación", en término de Granada, que linda al Norte, Este, Oeste y Sur, con espacio libre o segregación quinta que lo separa en el Este de la registral 51.428, al sur de la 51.426, al Norte con espacio libre P26 y al Oeste con parcela 2 Sector 11. Uso: Residencial agrupación bloque aislado. Edificabilidad: 1.5/3. Superficie neta: mil quinientos diez metros cuadrados. Superficie construida y aprovechamiento computable: es la remanente de la parcela 5 del Sector 11 del PERI.

**Titularidad:**

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA, con C.I.F. Q-9155006-A, con



domicilio en Sevilla, Calle Avenida de Bonanza 3, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca.

Nota número: 1 Al margen de Insc/Anot.: 1 Tomo: 2.134 Libro: 1.469  
Folio: 120 Fecha: 24/02/2006

#### **Cargas:**

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES

Esta finca queda AFECTA, durante cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación que, en su caso, procede practicar por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al haberse alegado exención en autoliquidación, de la que se archiva copia. Granada 24 de Febrero de 2.006.

Nota número: 1 Al margen de Insc/Anot.: 1 Tomo: 2.134 Libro: 1.469  
Folio: 120 Fecha: 24/02/2006

- **SEGREGACIÓN 3.** (Nueva parcela 5.1)

**Finca nº: 93768**

#### **Datos de la finca:**

URBANA: PARCELA RECTANGULAR de setecientos treinta y un metros cuadrados, procedente del polígono "La Cartuja-Ampliación", en término de Granada, que linda: al Norte, Este y Oeste, con espacio libre –segregación 5ª- que le separa al Norte y Este con la registral 51.428 y al Oeste con la registral 51.426; al Sur linda con espacio libre P.28. Uso: Residencial agrupación bloque aislado. Edificabilidad: 1.5/3. Superficie neta: 537,5 metros cuadrados. Superficie construida y aprovechamiento computable: es el remanente de la parcela 5 del Sector 11 del PERI.

#### **Titularidad:**

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCIA, con C.I.F. Q-9155006-A, con domicilio en Sevilla, Calle Avenida de Bonanza 3, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca.

Autorizante: JUNTA DE ANDALUCIA

Nº Protocolo: De fecha: 08/11/05

Inscripción: 1ª Tomo: 2.134 Libro: 1.469 Folio: 120 Fecha: 24/02/06

#### **Cargas:**

- AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES

Esta finca queda AFECTA, durante cinco años contados a partir de hoy, al pago de la liquidación que, en su caso, procede practicar por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al haberse alegado exención en autoliquidación, de la que se archiva copia. Granada 24 de Febrero de 2.006.

Nota número: 1 Al margen de Insc/Anot.: 1 Tomo: 2.134 Libro: 1.469  
Folio: 120 Fecha: 24/02/2006



## 9. TITULARIDAD Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS ACTUALES.

En la actualidad, como se ha indicado antes, se han completado las obras de urbanización derivadas de las reformas previstas por el Plan Especial consistentes, básicamente, en apertura de nuevos viales, adecuación de playas de aparcamiento y formalización de plazas y espacios libres.

Por lo tanto, el ámbito a ordenar cuenta con todos los servicios urbanos y su estado actual relativo a superficies (obtenidas sobre la documentación gráfica que se adjunta), topografía y edificaciones, así como titulares de las parcelas e inmuebles existentes es el siguiente:

### Parcela nº 3:

<b>Titularidad:</b>	Consejería de Obras Públicas y Transportes. Avda. Constitución nº 18, portal 2.
<b>Estado actual:</b>	Construida con dos bloques de viviendas sociales con cuatro plantas de superficies edificadas sobre rasante de 3.985,62 m <sup>2</sup> cada uno de ellos por lo que el conjunto construido asciende a 7.971,24 m <sup>2</sup> .
<b>Forma:</b>	Trapezoidal
<b>Dimensiones medias:</b>	84 m de largo por 70 m de ancho
<b>Superficie bruta:</b>	5.950 m <sup>2</sup> según P.E.R.I., por incluir espacios libres perimetrales que se describen como E.L.3 en la reordenación del Sector.
<b>Superficie neta:</b>	3.072 m <sup>2</sup> según P.E.R.I.
<b>Superficie real:</b>	5.720,40 m <sup>2</sup>
<b>Linderos:</b>	Al Noroeste, calle de nueva apertura Al Noreste, con playa de aparcamientos públicos. Al Suroeste, con la parcela 1 destinada a equipamiento público. Al Sureste, con calle Casería del Cerro.
<b>Topografía:</b>	Sensiblemente llana.
<b>Usos y edificación:</b>	Uso Residencial. Edificado. Espacios libres destinados a accesos peatonales y zonas ajardinadas.
<b>Aprovechamiento urbanístico consumido:</b>	6.072,87 U.A. (Unidades de Aprovechamiento), equivalentes a 6.072,87 m <sup>2</sup> de vivienda libre y 8.097,16 m <sup>2</sup> de viviendas protegidas, según P.E.R.I. y P.G.O.U./81.

De acuerdo con lo indicado, actualmente forman parte de esta parcela bruta los espacios libres perimetrales que se describirán más adelante (ordenación propuesta).

**Parcela nº 4:**

<b>Titularidad:</b>	Empresa Pública de Suelo de Andalucía C/ San Antón nº 72
<b>Estado actual:</b>	Suelo vacante
<b>Forma:</b>	Rectangular
<b>Dimensiones medias:</b>	45 m de largo por 20 m de ancho
<b>Superficie bruta:</b>	894 m <sup>2</sup> (según P.E.R.I.)
<b>Superficie neta:</b>	480 m <sup>2</sup> (según P.E.R.I.)
<b>Superficie real:</b>	900 m <sup>2</sup>
<b>Linderos:</b>	Al Noroeste, calle de nueva apertura Al Noreste, paso peatonal que lo separa de la parcela nº 6 Al Suroeste, paso peatonal que lo separa de la parcela nº 4 Al Sureste, playa de aparcamientos públicos
<b>Topografía:</b>	Ligera pendiente, salvando un desnivel máximo aproximado entre sus extremos norte y sur de 1,5 m.
<b>Usos y edificación:</b>	Uso previsto Residencial. Sin edificar.
<b>Aprovechamiento urbanístico consumido:</b>	0 U.A. (Cero Unidades de Aprovechamiento).

**Manzana nº 5:**

Manzana segregada en parcelas 5.1 y 5.2, Espacio libre y resto de la 5 que pasarán a ser identificadas en el presente Estudio de Detalle como parcelas 5.3 y 5.4. Las segregaciones efectuadas quedaron recogidas como "Segregación 2 y 3", en la solicitud de Licencia de Segregación de noviembre de 2.005 efectuada al Ayuntamiento, de acuerdo con el Artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

**Parcela 5.1:**

<b>Descripción según segregación:</b>	La que consta en la Licencia de Segregación solicitada en 2.005.
<b>Titularidad:</b>	Empresa Pública de Suelo de Andalucía C/ San Antón nº 72
<b>Estado actual:</b>	Suelo vacante
<b>Forma:</b>	Rectangular
<b>Dimensiones medias:</b>	43 m de largo por 12,70 m de ancho
<b>Superficie registral:</b>	Bruta 731 m <sup>2</sup> y neta 537,50 m <sup>2</sup>
<b>Superficie real:</b>	755,86 m <sup>2</sup>
<b>Linderos:</b>	Al Noroeste, playa de aparcamiento (Espacio Libre). Al Noreste, acceso a playa de aparcamientos. Al Suroeste, salida de la playa de aparcamientos. Al Sureste, calle de nueva apertura.
<b>Topografía:</b>	Sensiblemente llana, salvando un desnivel medio aproximado de 0,45 m en sentido longitudinal.
<b>Usos y edificación:</b>	Uso previsto Residencial. Sin edificar.

**Aprovechamiento urbanísticos consumido:** 0 U.A. (Cero Unidades de Aprovechamiento)

**Superficie construida y aprovechamiento computable:** La remanente de la parcela 5 del Sector 11 del P.E.R.I.

### Parcela 5.2:

**Descripción según segregación:** La que consta en la Licencia de Segregación solicitada en 2.005.

**Titularidad:** Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
C/ San Antón nº 72

**Estado actual:** Suelo vacante

**Forma:** Asimilable a un rectángulo

**Dimensiones medias:** 53,30 m de largo por 28,20 m de ancho

**Superficie registral:** Bruta 1.660,00 m<sup>2</sup> y neta 1.510,00 m<sup>2</sup>

**Superficie real:** 1.543,42 m<sup>2</sup>

**Linderos:** Al Noroeste, calle de Casería Aguirre.

Al Noreste, sendero peatonal que la separa del resto de la finca matriz (parcela 5, 5.3)

Al Suroeste, calle peatonal de nueva apertura.

Al Sureste, resto de la finca matriz (parcelas 5, 5.4)

**Topografía:** Ligera pendiente, salvando un desnivel máximo entre sus extremos oeste y este de unos 2 m.

**Usos y edificación:** Uso previsto Residencial. Sin edificar.

**Aprovechamiento urbanístico consumido:** 0 U.A. (Cero Unidades de Aprovechamiento)

**Superficie construida y aprovechamiento computable:** La remanente de la parcela 5 del Sector 11 del P.E.R.I.

### Parcela 5 (Resto):

Tal como se ha indicado se desglosará en el presente E.D. en dos destinadas a viviendas, al estar físicamente separadas, que se identifican como 5.3, 5.4 y Espacios Libres (E.L.5) que se describen más adelante, así como en dos superficies menores destinadas a Centros de Transformación que quedan descritas y cuantificadas en la ordenación propuesta (ver memoria descriptiva y justificativa).

**Titularidad:** Consejería de Obras Públicas y Transportes  
Avda. Constitución nº 18, portal 2

**Estado actual:** Construida. Ocupada por dos bloques residenciales lineales de cuatro plantas y un bloque aislado, también de cuatro plantas. Superficies edificadas de 2.476,13 m<sup>2</sup>, 3.834,20 m<sup>2</sup> y 1.566,52 m<sup>2</sup> respectivamente, lo que supone un total de 7.876,85 m<sup>2</sup> destinados a viviendas protegidas, dos centros de transformación y espacio libre destinado a playa de aparcamientos y jardines.

**Forma:** Rectangular a la que faltan las parcelas segregadas





<b>Dimensiones medias:</b>	Aproximadas de 118 m de largo y 84 m de ancho, referidas a la parcela inicial.
<b>Superficie real:</b>	9.015,18 m <sup>2</sup>
<b>Linderos:</b>	Al Noroeste, calle de Casería Aguirre. Al Noreste, calle peatonal de nueva apertura. Al Suroeste, sendero peatonal que lo separa de la parcela 5.2. Al Sureste, calle de nueva apertura y parcela 5.1.
<b>Topografía:</b>	Sensiblemente llana, salvando un desnivel máximo en dirección sur-norte de unos 3 m.
<b>Usos y edificación:</b>	Residencial V.P.O. Edificada con dos bloques lineales y otro aislado de superficie construida sobre rasante la antes indicada (7.876,85 m <sup>2</sup> ) y espacios libres.
<b>Aprovechamiento urbanístico consumido:</b>	5.907,64 U.A. (Unidades de Aprovechamiento) equivalentes a 5.907,64 m <sup>2</sup> de vivienda libre y 7.876,85 m <sup>2</sup> edificados para viviendas protegidas, según P.E.R.I. y P.G.O.U./81.

### Manzana nº 7:

Segregada en parcelas 7.1 y resto de la 7 inicial que pasará a ser identificada en el presente Estudio de Detalle como parcela 7.2 y Espacio Libre (E.L. 7) en la nueva ordenación propuesta (ver memoria descriptiva).

#### Parcela 7.1:

<b>Descripción según segregación:</b>	La que consta en la Licencia de Segregación solicitada en 2.005.
<b>Titularidad:</b>	Empresa Pública de Suelo de Andalucía C/ San Antón nº 72
<b>Estado actual:</b>	Suelo vacante.
<b>Forma:</b>	Rectangular.
<b>Dimensiones medias:</b>	46,5 m de largo por 18,50 m de ancho.
<b>Superficie registral:</b>	Bruta 860,25 m <sup>2</sup> y neta 651 m <sup>2</sup> .
<b>Superficie real:</b>	860,25 m <sup>2</sup>
<b>Linderos:</b>	Al Noroeste, playa de aparcamientos. Al Noreste, acceso a playa de aparcamientos. Al Suroeste, salida de playa de aparcamientos. Al Sureste, calle de nueva apertura.
<b>Topografía:</b>	Suave pendiente en dirección oeste-este salvando un desnivel máximo de 1,26 m.
<b>Usos y edificación:</b>	Residencial, sin edificar.
<b>Aprovechamiento urbanístico consumido:</b>	0 U.A. (Cero Unidades de Aprovechamiento).
<b>Superficie construida y aprovechamiento computable:</b>	La remanente de la parcela 7 del Sector 11 del P.E.R.I.

#### Parcela 7 (Resto):

<b>Titularidad:</b>	Consejería de Obras Públicas y Transportes Avda. Constitución nº 18, portal 2
---------------------	--



<b>Estado actual:</b>	Construida. Ocupada por un bloque en "L" con cuatro plantas destinado a viviendas sociales con 8.416,51 m <sup>2</sup> construidos sobre rasante y espacios libres destinados a aparcamientos y jardines.
<b>Forma:</b>	Rectangular a la que le falta la parcela segregada (7.1).
<b>Dimensiones medias:</b>	Largo 85 m y ancho 84 m, referidos a la parcela inicial.
<b>Superficie real:</b>	7.149,14 m <sup>2</sup>
<b>Linderos:</b>	Al Noroeste, calle Casería Aguirre y espacios libres asociados. Al Noreste, senda peatonal. Al Suroeste, calle peatonal. Al Sureste, calle de nueva apertura y parcela segregada (7.1).
<b>Topografía:</b>	Sensiblemente llana.
<b>Usos y edificación:</b>	Residencial. Edificación destinada a viviendas sociales y espacios libres.
<b>Aprovechamiento urbanístico consumido:</b>	6.435,47 U.A. (Unidades de Aprovechamiento), equivalentes a 6.435,47 m <sup>2</sup> de vivienda libre y 8.580,63 m <sup>2</sup> edificados en viviendas protegidas, según P.E.R.I. y P.G.O.U./81.

### Parcela 8:

<b>Titularidad:</b>	Consejería de Obras Públicas y Transportes Avda. Constitución nº 18, portal 2
<b>Estado actual:</b>	Construida, ocupada por un bloque aislado de cuatro plantas destinado a viviendas de 2.429,96 m <sup>2</sup>
<b>Forma:</b>	Trapezoidal
<b>Dimensiones medias:</b>	66 m de largo por 37 m de ancho
<b>Superficie registral:</b>	2.125 m <sup>2</sup>
<b>Superficie real:</b>	2.854,19 m <sup>2</sup>
<b>Linderos:</b>	Al Noroeste, Calle Casería Aguirre. Al Noreste, Avenida de Pulianas. Al Suroeste, Playa de aparcamientos y senderos peatonales. Al Sureste, Espacio libre ajardinado.
<b>Topografía:</b>	Sensiblemente llana.
<b>Usos y edificación:</b>	Residencial, destinada a viviendas sociales.
<b>Aprovechamientos urbanísticos consumidos:</b>	1.870,47 U.A. (Unidades de Aprovechamiento), equivalentes a 1.870,47 m <sup>2</sup> de viviendas de promoción libre y 2.493,96 m <sup>2</sup> edificados en viviendas de promoción pública, según P.E.R.I. y P.G.O.U./85.

## 10. RELACIÓN DE PROPIEDADES COLINDANTES.

Todas las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle lindan con redes viarias públicas, por lo que el titular de los suelos colindantes es el Excmo. Ayuntamiento de Granada.



## 11. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

De acuerdo con lo expuesto en el apartado 5 (Antecedentes) a los suelos objeto de esta ordenación de volúmenes, alineaciones, rasantes, viales y parcelas netas resultantes, le son de aplicación el Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) de Almanjáyar Modificado, aprobado definitivamente en 1.994.

Dicho Plan Especial establecía zonificación y usos pormenorizados, alineaciones y rasantes, alturas y número máximo de plantas, edificabilidades, condiciones generales de la edificación y uso del suelo y condiciones particulares de la edificación y obras de urbanización, así como coeficientes de uso y localización del P.G.O.U./85.

## 12. RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS.

En los planos de información de los que integran el presente Estudio de Detalle se recogen las condiciones urbanísticas establecidas en el P.E.R.I. modificado, relativas a usos, alineaciones y número máximo de plantas que afectan al ámbito objeto de esta ordenación.

A continuación se reseñan las condiciones urbanísticas que el citado P.E.R.I. modificado establecía para las parcelas edificables incluidas en esta ordenación en su normativa.

USOS GENÉR./pormen.	Parcela Nº	Superf. Bruta m <sup>2</sup>	Superf. Neta m <sup>2</sup>	Alturas Nº pl.	Edificabil. (1) Normal/máx	Superfic. Edific. m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL						
Agrup. Bloq. Aisl.	3	5.950	3.072	4	1,5/3	8.925
	4	894	480	4	1,5/3	1.341
	5	9.912	4.880	4	1,5/3	14.868
	7	6.478	2.960	4	1,5/3	9.702
	8	2.125	675	4	1,5/3	3.187

(1) Edificabilidades dadas en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Tanto las ordenanzas del P.E.R.I. modificado, como las del inicial, establecían que para todo lo no especificado por las mismas sería de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de 1.985 a cuyo amparo y en desarrollo del cual se formuló el Plan Especial de Reforma Interior.

Quiere ello decir que las superficies construidas antes reseñadas se refieren a viviendas de promoción libre, resultando dichas superficies



mayores en el caso de viviendas de Protección oficial así como, siempre que el resto de condiciones volumétricas lo permitan, podría alcanzarse las edificabilidades máximas mediante las correspondientes transferencias de aprovechamientos.

A tales efectos el coeficiente de uso que se corresponde en este ámbito para el de viviendas sociales o protegidas era de 0,75.

Así mismo, el coeficiente de localización era 1.

De acuerdo con lo anterior, resultan los siguientes aprovechamientos urbanísticos.

Parc. Nº	Alturas Nº pl.	Edificabil. (1) Normal/máx	Sup. Edif. Viv. libre	Coeficiente Uso x local	Sup. Edif. V.P.O.	Max. Superf. Edificable
3	4	1,5/3	8.925	0,75 x 1	11.900	17.850
4	4	1,5/3	1.341	0,75 x 1	1.788	2.682
5	4	1,5/3	14.868	0,75 x 1	19.824	29.736
7	4	1,5/3	9.702	0,75 x 1	12.936	19.434
8	4	1,5/3	3.187	0,75 x 1	4.249,33	6.374

**Superficie edificable en viviendas protegidas** **50.697,33 m<sup>2</sup>**  
**Superficie máxima edificable** **76.076 m<sup>2</sup>**

### 13. CUADROS RESUMEN DEL ESTADO ACTUAL. PARCELAS Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS.

Se adjunta a continuación el cuadro de superficies reales de las parcelas objeto de reordenación de acuerdo con el parcelario inicial del P.E.R.I. y los ajustes derivados de la realidad derivada del estado actual y urbanización interior.

Así mismo se acompaña cuadro de superficies edificadas sobre rasante al objeto de cuantificar los aprovechamientos urbanísticos no agotados.

SUPERFICIES REALES DE PARCELAS	
PARCELAS	M <sup>2</sup>
P.3	5.720,40
P.4	900,00
P.5.1	755,86
P.5.2	1.543,42
P.5 (Resto)	9.015,18
P.7.1	860,25
P.7 (Resto)	7.149,14
P.8	2.854,19
<b>Total</b>	<b>28.798,44</b>

<b>SUPERFICIES EDIFICADAS SOBRE RASANTE (M<sup>2</sup>)</b>						
<b>PARCELA</b>	<b>EDIFICIO</b>	<b>PRIMERA</b>	<b>SEGUNDA</b>	<b>TERCERA</b>	<b>CUARTA</b>	<b>TOTAL</b>
P3	A	1.017,45	1.017,45	1.017,45	996,23	4.048,58
	B	1.017,45	1.017,45	1.017,45	996,23	4.048,58
P5	A	635,72	635,72	635,72	568,97	2.476,13
	B	984,80	984,80	984,80	879,80	3.834,20
P8	C	391,63	391,63	391,63	391,63	1.566,52
	A	2.127,18	2.151,15	2.151,15	2.151,15	8.580,63
P7	A	623,49	623,49	623,49	623,49	2.493,96
<b>TOTAL</b>						<b>27.048,60</b>





## II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA



## ÍNDICE

### MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1. Justificación de la necesidad y conveniencia del Estudio de Detalle.	24
2. Descripción y justificación de la ordenación de volúmenes propuesta.	25
3. Descripción y justificación de las alineaciones, rasantes y alturas máximas de las edificaciones. Condiciones de volumen.	25
- Alineaciones.	25
- Rasantes.	26
- Número máximo de plantas. Alturas de la edificación.	26
- Máxima ocupación.	26
- Otras condiciones de volumen.	26
4. Descripción y justificación de otras condiciones o características derivadas de la ordenación propuesta.	26
5. Justificación del cumplimiento de la legislación vigente y de las condiciones urbanísticas derivadas del planeamiento de rango superior.	27
- Cumplimiento de la legislación urbanística vigente.	27
- Cumplimiento de las condiciones urbanísticas derivadas del planeamiento de rango superior.	28
6. Descripción de las fincas colindantes.	28
7. Cuadro comparativo del estado inicial y final.	35
8. Resumen de condiciones urbanísticas resultantes.	37



## II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Cuando se redacta y aprueba el Plan Especial de Reforma Interior de Almanjáyar en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Granada (PGOU/1.985), es necesario adecuar el Plan Parcial que dió lugar a la primera ordenación detallada de Almanjáyar (década de los años setenta) a los requerimientos del nuevo Plan General.

El primitivo Plan Parcial respondía a un modelo de ciudad consistente en edificaciones aisladas con grandes playas de aparcamientos y espacios libres, muy distante de la morfología y densidades que el entonces nuevo Plan General preveía para la zona.

Lo anterior junto con la titularidad pública de los suelos, el escaso grado de consolidación que alcanzó el Plan Parcial y las tipologías en relación con el número máximo de plantas y edificabilidades que el PGOU/85 asignaba a cada tipo de ordenación, hizo necesario distinguir entre parcelas brutas (a las que aplicar los derechos de aprovechamiento) y las netas edificables, menores para posibilitar una nueva estructura viaria que facilitara la funcionalidad del conjunto y el cambio del modelo urbano.

Esto da lugar a que parte de la red viaria y espacios libres que surgen de la reestructuración de lo existente se obtenga de las distintas parcelas brutas resultantes.

En otro sentido el uso, de hecho o de derecho, de los espacios libres y red viaria existentes antes de ejecutar las reformas previstas por el P.E.R.I. así como los requerimientos derivados de la población ya asentada en la zona, son distintos a los inicialmente previstos.

Por todo ello resulta necesario y conveniente el Estudio de Detalle para:

- 1º Referir los aprovechamientos urbanísticos (el volumen a edificar sobre rasante) a las parcelas netas resultantes de la ordenación prevista por el P.E.R.I. lo que permitirá ceder al Ayuntamiento de Granada la titularidad de los suelos correspondientes a nueva red viaria, aparcamientos en superficie y zonas ajardinadas que resultan de la diferencia existente entre parcelas brutas y parcelas netas.



- 2º En consonancia con lo anterior, hacer coincidir la titularidad de los suelos netos privados resultantes con los límites reales de dichas parcelas.
- 3º Plasmar el carácter real de la estructura viaria (peatonal y rodada) y espacios libres resultantes, así como las alineaciones y rasantes de referencia derivadas del Proyecto y Obras de Urbanización que, finalmente, se ha ejecutado de conformidad con el P.E.R.I., el estado real del Sector y los requerimientos de la población residente en la zona.
- 4º Recoger las superficies mínimas afectadas por locales de instalaciones tales como Centros de Transformación.
- 5º Ajustar las alineaciones interiores a la situación real derivada del estado actual.
- 6º Ajustar las alturas de las edificaciones a las necesidades derivadas de la forma y topografía finalmente resultante en las parcelas vacantes.
- 7º Crear como parcelas privadas independientes las superficies destinadas a Centros de Transformación.

## **2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA.**

La ordenación propuesta surge de aplicar directamente las previsiones del Plan Especial de Reforma Interior de Almanjáyar Modificado, en lo relativo a las edificabilidades previstas por el mismo para el uso de V.P.O. y refiriéndolas a las parcelas netas resultantes, sin que ello signifique modificación de ningún otro parámetro (tipologías y número máximo de plantas, alturas máximas de las edificaciones, superficies construibles distintas, etc.).

Por lo tanto, la ordenación de volúmenes resultante del presente Estudio de Detalle coincide con la derivada del P.E.R.I. Modificado y los lógicos ajustes necesarios para adecuarlo a la realidad existente una vez ultimadas las obras de urbanización.

## **3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES. CONDICIONES DE VOLUMEN.**

### **Alineaciones y retranqueos.**

Las alineaciones plasmadas en la documentación gráfica que forma parte del presente Estudio de Detalle se corresponden con las previstas en el P.E.R.I. Modificado únicamente readjustadas en las parcelas residenciales con el fin de configurar las parcelas netas y espacios libres resultantes, alineaciones exteriores y retranqueos mínimos.



Las alineaciones de tercer orden establecen retranqueos mínimos obligatorios a partir de la primera planta (tal como se indica en el plano P.2), por lo que las alineaciones podrán ajustarse a los mismos o establecer retranqueos mayores.

### Rasantes.

Se han fijado las rasantes finales resultantes de la reforma interior prevista por el Plan Especial una vez desarrollado el correspondiente Proyecto y Obras de Urbanización, quedando reflejadas en el plano correspondiente para parcelas que serán objeto de nuevas edificaciones.

### Número máximo de plantas. Alturas de la edificación.

El número máximo de plantas será de cuatro (4) con las excepciones que más adelante se especifican. Tan solo se procede a ajustar alturas y niveles de forjados de plantas bajas y cuerpos de núcleos de escaleras que, en función de las características topográficas y de forma de algunas parcelas, precisan ajustes de las condiciones particulares específicas.

En el plano P.3 se establecen alturas de las edificaciones en el punto medio de las fachadas principales (fachadas de mayor dimensión que dan a vías públicas rodadas o calles peatonales), refiriendo también a este punto el número máximo de plantas (IV). No obstante en las vías con desnivel significativo, la cara superior del forjado de la planta baja (techo de sótanos o semisótanos), en el extremo mas bajo de la calle o vía pública podrá superar 1,40 m sobre la rasante, estando permitido el volumen resultante aún cuando en dicho ámbito del sótano o semisótano se considere como una planta más.

Ello se hace con el fin de evitar escalonamiento de fachadas o cuerpos edificados manteniendo la continuidad de aleros y petos, continuidad justificada en la interpretación que se deriva de la norma 6.4.1.c P.E.R.I. de Almanjáyar, P.G.O.U. al que remitía sus condiciones particulares.

Esta situación se puede dar en parcelas 4 y 5.2 derivadas de la nueva ordenación prevista por el E.D. debido a que el desnivel de las calles (superior a 1 m) y a la cota mínima a la que se fija el forjado de planta baja pueden superar 1,40 m si se prevé ejecutar sótanos y semisótanos para cocheras, lo que a su vez es obligatorio por normativa ya que en el interior de la parcela deben resolverse las plazas de aparcamiento reglamentarias. Plazas que cabrían en las playas de aparcamiento en superficie que formaban parte de las parcelas iniciales que está previsto ceder al ayuntamiento, siendo ésta una de las razones por las que se redacta el Estudio de Detalle.



En dicho supuesto se entiende que la superficie construida en semisótano cuya cara superior del forjado de techo supere los 1,40 m, computará como superficie edificada consumiendo aprovechamiento urbanístico.

Si al aplicar este criterio se superase la edificabilidad máxima prevista en el E.D., dicho exceso se podrá materializar detrayéndolas de los excesos de aprovechamiento que tiene el Sector ya que cabe sin alterar las condiciones volumétricas establecidas en el E.D. en los planos correspondientes (P.1, P.2, P.3 y P.4).

### **Máxima ocupación.**

La ocupación máxima de la edificación sobre rasante referida al total de superficies netas resultantes de las parcelas es la indicada para cada una de ellas en el apartado 6 de esta memoria. Las plantas de sótanos y semisótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de las mismas. Esta máxima ocupación se refiere a la totalidad de plantas sobre rasante.

### **Otras condiciones de volumen.**

Por encima del número máximo de plantas sólo se podrán construir torreones para alojar cuerpos de escaleras, maquinaria de ascensor y recinto de instalaciones superior (RITS), con una superficie no superior al 15% de la máxima ocupación. En las parcelas indicadas en planos, dichos cuerpos podrán alinearse a fachadas. En caso de que las cubiertas se puedan utilizar para tendido de ropa los petos o cierres podrán elevarse hasta 3 m siempre que se resuelvan mediante celosías.



#### **4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE OTRAS CONDICIONES O CARACTERÍSTICAS DERIVADAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

El presente Estudio de Detalle refleja finalmente la red viaria y espacios libres que resultan de la apertura de viales previstos por el P.E.R.I. así como de la diferencia entre parcelas brutas y netas resultantes, también de acuerdo con el Plan Especial.

De acuerdo con lo anterior resulta lo siguiente:

- En relación con los espacios libres y red viaria. Todas las superficies resultantes de la diferencia entre parcelas brutas iniciales y netas finales tienen la consideración de suelos públicos como red viaria, espacios libres o zonas ajardinadas.  
Así mismo el Estudio de Detalle recoge fielmente el carácter o tipo de estos espacios libres o red viaria según sean calles de tráfico mixto (rodado y peatonal), de tráfico restringido, playas de aparcamientos, paseos peatonales o zonas ajardinadas.
- En relación con las parcelas. Tal como se ha indicado, el Estudio de Detalle, refleja las parcelas netas resultantes asignándoles a dichas superficies los índices de edificabilidad necesarios para mantener los aprovechamientos urbanísticos previstos por el Plan Especial.

De esta forma el Estudio de Detalle queda justificado por simplificar y aclarar la naturaleza y titularidad de los suelos resultantes de la ordenación y reflejar el estado real final del Sector urbanizado.

#### **5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE Y DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DERIVADAS DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.**

##### **Cumplimiento de la legislación urbanística vigente.**

El Estudio de Detalle se limita a ordenar volúmenes, fijar alineaciones y rasantes reflejando la apertura de nuevos viales derivada de las determinaciones del planeamiento especial que le afecta, por lo que se ajusta al objeto que la ley 6-02/PL-00002 (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) define para este instrumento de planeamiento en su artículo 15, apartado 1, como se desprende de lo descrito en los apartados 2, 3 y 4 de esta memoria descriptiva y justificativa y de los planos de ordenación P.01, P.02 y P.03.

Así mismo, el presente E.D. no modifica el uso, no incrementa el aprovechamiento urbanístico del suelo ni altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, tal como establece el apartado 2 del artículo antes citado.



El Estudio de Detalle se ha formulado mediante los documentos escritos (memoria informativa, descriptiva y justificativa) y gráficos a escala adecuada (planos de información y de ordenación) definidos en el artículo 19 de la citada Ley.

Por último, de acuerdo con la disposición transitoria novena, se atiene también al Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio).

### **Cumplimiento de las condiciones urbanísticas derivadas del planeamiento de rango superior.**

El presente Estudio de Detalle no afecta al aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan Especial de Reforma Interior de Almanjáyar modificado.

Así mismo, tampoco afecta al uso urbanístico del suelo.

Por último, al no incidir en ninguno de los parámetros urbanísticos de las parcelas y suelos colindantes, tampoco modifica las condiciones que para estas contempla el planeamiento vigente.

## **6. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES.**

### **-Parcelas y condiciones urbanísticas.**

Las parcelas netas resultantes de la ordenación y sus parámetros urbanísticos son las indicadas en el apartado 8 "Resumen de condiciones urbanísticas resultantes" y en el plano P.1, admitiéndose en las parcelas resultantes de las obras de urbanización diferencias de superficie en  $\pm 1\%$  respecto de las indicadas en el E.D., sin que ello suponga modificación de los parámetros o condiciones urbanísticas asignadas.

#### **Parcela nº 3.1:**

<b>Titularidad:</b>	Consejería de Obras Públicas y Transportes. Avda. Constitución nº 18, portal 2.
<b>Forma:</b>	Trapezoidal asimilable a un rectángulo
<b>Dimensiones medias:</b>	82 m de largo por 26,50 m, de ancho aproximadamente
<b>Superficie:</b>	2.176,20 m <sup>2</sup>
<b>Linderos:</b>	Al Noroeste, calle de nueva apertura Al Noreste, playa de aparcamientos públicos. Al Suroeste, espacio libre (E.L. 3) Al Sureste, con calle Casería del Cerro.



**Topografía:** Sensiblemente llana.  
**Condiciones urbanísticas:** Uso genérico: "Residencial"  
 Uso pormenorizado: Agrupación de Bloques Aislados.  
 Edificabilidad normal: 1,3953(viv. libre)y1,8604(V.P.O)  
 Edificabilidad máxima: 1,8604  
 $M^2$  de techo en vivienda libre: 3.036,45  
 $M^2$  de techo en V.P.O. y similares: 4.048,60  
 N° máximo de plantas: 4  
 Ocupación máxima: 75%  
 Alineaciones y rasantes: Las indicadas en planos

#### Parcela nº 3.2:

**Titularidad:** Consejería de Obras Públicas y Transportes.  
 Avda. Constitución nº 18, portal 2.  
**Forma:** Trapezoidal asimilable a un rectángulo  
**Dimensiones medias:** 87 m de largo por 27,60 m de ancho, aproximadamente  
**Superficie:** 2.419,84  $m^2$   
**Linderos:** Al Noroeste, calle de nueva apertura  
 Al Noreste, espacio libre (E.L. 3)  
 Al Suroeste, con la parcela 1 destinada a equipamiento público.  
 Al Sureste, con calle Casería del Cerro.

**Topografía:** Sensiblemente llana.  
**Condiciones urbanísticas:** Uso genérico: "Residencial"  
 Uso pormenorizado: Agrupación de Bloques Aislados.  
 Edificabilidad normal: 1,2548(viv. libre)y1,6731(V.P.O)  
 Edificabilidad máxima: 1,6731  
 $M^2$  de techo en vivienda libre: 3.036,42  
 $M^2$  de techo en V.P.O. y similares: 4.048,63  
 N° máximo de plantas: 4  
 Ocupación máxima: 75%  
 Alineaciones y rasantes: Las indicadas en planos

#### Espacio libre (EL.3):

**Titularidad:** Consejería de Obras Públicas y Transportes.  
 Avda. Constitución nº 18, portal 2.  
**Nueva titularidad prevista:** Excmo. Ayuntamiento de Granada  
 Plaza del Carmen nº 1  
**Forma:** Poligonal, asimilable a trapecio con una prolongación.  
**Dimensiones medias:** 73 m de largo por 21 m de ancho con prolongación en su extremo suroeste de 88 m de largo por 4,5 m de ancho.  
**Superficie:** 1.124,36  $m^2$



**Linderos:** Norte parcela nº 3 y salida playa aparcamientos y al Sur parcela nº 1 y calle Casería del Cerro.

**Topografía:** Sensiblemente llana.

**Condiciones urbanísticas:** Uso: Espacio libre  
Edificabilidad: 0,01 con las características fijadas por el P.G.O.U.  
Aprovechamiento urbanístico: Sin aprovechamiento urbanístico.

#### Parcela nº 4:

**Titularidad:** Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
C/ San Antón nº 72

**Forma:** Rectangular

**Dimensiones medias:** 45 m de largo por 20 m de ancho

**Superficie:** 900 m<sup>2</sup>

**Linderos:** Al Noroeste, calle de nueva apertura  
Al Noreste, paso peatonal que lo separa de la parcela nº 6  
Al Suroeste, paso peatonal que lo separa de la parcela nº 4  
Al Sureste, playa de aparcamientos públicos

**Topografía:** Ligera pendiente, salvando un desnivel máximo aproximado entre sus extremos norte y sur de 1,5 m.

**Condiciones urbanísticas:** Uso genérico: "Residencial"  
Uso pormenorizado: Agrupación de Bloques Aislados.  
Edificabilidad normal: 2,60(viv. libre) y 3,4666 (V.P.O.)  
Edificabilidad máxima: 3,4666  
M<sup>2</sup> de techo en vivienda libre: 2.340,00  
M<sup>2</sup> de techo en V.P.O. y similares: 3.120,00  
Nº máximo de plantas: 4 más torreones de escaleras y 5 en puntos bajos de la parcela.  
Ocupación máxima: 75%  
Alineaciones y rasantes: Las indicadas en planos

#### Parcela 5.1:

**Titularidad:** Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
C/ San Antón nº 72

**Forma:** Rectangular

**Dimensiones medias:** 43 m de largo por 17,60 m de ancho, aproximadamente

**Superficie:** 755,86 m<sup>2</sup>

**Linderos:** Al Noroeste, playa de aparcamiento (Espacio Libre).  
Al Noreste, acceso a playa de aparcamientos.  
Al Suroeste, salida de la playa de aparcamientos.  
Al Sureste, calle de nueva apertura.



<b>Topografía:</b>	Sensiblemente llana, salvando un desnivel medio aproximado de 0,45 m en sentido longitudinal.
<b>Condiciones urbanísticas:</b>	Uso genérico: "Residencial" Uso pormenorizado: Agrupación de Bloques Aislados. Edificabilidad normal: 2,173(viv. libre)y 2,898(V.P.O.) Edificabilidad máxima: 2,898 M <sup>2</sup> de techo en vivienda libre: 1.642,48 M <sup>2</sup> de techo en V.P.O. y similares: 2.190,48 N° máximo de plantas: 4 más torreones de escaleras Ocupación máxima: 75% Alineaciones y rasantes: Las indicadas en planos

### Parcela 5.2:

<b>Titularidad:</b>	Empresa Pública de Suelo de Andalucía C/ San Antón nº 72
<b>Forma:</b>	Asimilable a un rectángulo
<b>Dimensiones medias:</b>	53,30 m de largo por 28,20 m de ancho
<b>Superficie:</b>	1.543,42 m <sup>2</sup>
<b>Linderos:</b>	Al Noroeste, calle de Casería Aguirre. Al Noreste, sendero peatonal que la separa del resto de la finca matriz (parcela 5, 5.3) Al Suroeste, calle peatonal de nueva apertura. Al Sureste, resto de la finca matriz (parcelas 5, 5.4)

<b>Topografía:</b>	Ligera pendiente, salvando un desnivel máximo entre sus extremos oeste y este de unos 2 m.
<b>Condiciones urbanísticas:</b>	Uso genérico: "Residencial" Uso pormenorizado: Agrupación de Bloques Aislados. Edificabilidad normal: 2,2645(viv. libre)y 3,0193(V.P.O) Edificabilidad máxima: 3,0193 M <sup>2</sup> de techo en vivienda libre: 3.495,07 M <sup>2</sup> de techo en V.P.O. y similares: 4.600,05 N° máximo de plantas: 4 más torreones de escaleras y 5 en puntos bajos de la parcela. Ocupación máxima: 75% Alineaciones y rasantes: Las indicadas en planos

### Parcela 5.3:

<b>Titularidad:</b>	Consejería de Obras Públicas y Transportes Avda. Constitución nº 18, portal 2
<b>Forma:</b>	En "L"



<b>Dimensiones medias:</b>	Aproximadas de 97,5 m en su lado mayor y 75,5 m en el menor, resultando el ancho medio de 41,50 m y 39 m, respectivamente.
<b>Superficie:</b>	5.240,27 m <sup>2</sup>
<b>Linderos:</b>	Al Noroeste, calle de Casería Aguirre y superficie destinada a Centro de Transformación. Al Noreste, calle peatonal de nueva apertura y superficie destinada a Centro de Transformación. Al Suroeste, sendero peatonal que lo separa de la parcela 5.2. Al Sureste, playa de aparcamientos (espacio libre segregado de la finca matriz).
<b>Topografía:</b>	Sensiblemente llana, salvando un desnivel máximo en dirección sur-norte de unos 3 m.
<b>Condiciones urbanísticas:</b>	Uso genérico: "Residencial" Uso pormenorizado: Agrupación de Bloques Aislados. Edificabilidad normal: 0,904(viv. libre)y1,205 (V.P.O.) Edificabilidad máxima: 1,205 M <sup>2</sup> de techo en vivienda libre: 4.737,20 M <sup>2</sup> de techo en V.P.O. y similares: 6.314,53 Nº máximo de plantas: 4 Ocupación máxima: 75% Alineaciones y rasantes: Las indicadas en planos

#### Parcela 5.4:

<b>Titularidad:</b>	Consejería de Obras Públicas y Transportes Avda. Constitución nº 18; portal 2
<b>Forma:</b>	Rectangular.
<b>Dimensiones medias:</b>	35,50 m de largo por 30,50 m de ancho.
<b>Superficie:</b>	1.080,31 m <sup>2</sup>
<b>Linderos:</b>	Al Noroeste, parcela 5.2. Al Noreste, playa de aparcamientos y conexión de la misma con calle de nueva apertura. Al Suroeste, calle peatonal de nueva apertura. Al Sureste, calle de nueva apertura.
<b>Topografía:</b>	Sensiblemente llana.
<b>Condiciones urbanísticas:</b>	Uso genérico: "Residencial" Uso pormenorizado: Agrupación de Bloques Aislados. Edificabilidad normal: 1,088(viv. libre)y1,451(V.P.O.) Edificabilidad máxima: 1,451 M <sup>2</sup> de techo en vivienda libre: 1.175,38 M <sup>2</sup> de techo en V.P.O. y similares: 1.567,53 Nº máximo de plantas: 4 Ocupación máxima: 75% Alineaciones y rasantes: Las indicadas en planos

**Espacio libre (E.L. 5):**

**Titularidad:** Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
C/ San Antón nº 72

**Nueva titularidad prevista:** Excmo. Ayuntamiento de Granada  
Plaza del Carmen nº 1

**Forma:** La playa de aparcamientos es asimilable a un rectángulo con dos prolongaciones, una en su extremo noroeste y otra en el suroeste.

**Dimensiones medias:** 58 m de largo por 30 m de ancho.

**Superficie:** 2.575,74 m<sup>2</sup>

**Linderos:**

- Al Noroeste, con parcela 5.3.
- Al Noreste, con parcela 5.3.
- Al Suroeste, con parcelas 5.2 y 5.4.
- Al Sureste, con parcela 5.1 y calles de entrada y salida.

**Topografía:** Sensiblemente llana.

**Condiciones urbanísticas:** Uso: Espacio libre  
Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con las características fijadas por el P.G.O.U.  
Aprovechamiento urbanístico: Sin aprovechamiento urbanístico.

**C.T. nº 1:**

**Titularidad:** Consejería de Obras Públicas y Transportes  
Avda. Constitución nº 18, portal 2

**Nueva titularidad prevista:** Sevillana Endesa  
Avda. Paralelo nº 51 – 08004 Barcelona

**Forma:** Rectangular

**Dimensiones medias:** 9 m de largo por 5,50 m de ancho

**Superficie:** 50,16 m<sup>2</sup>

**Linderos:**

- Al Noroeste, calle Casería Aguirre
- Al Noreste, zona verde y paseo peatonal
- Al Suroeste, con parcela 5.3
- Al Sureste, con parcela 5.3

**Topografía:** Llana

**Condiciones urbanísticas:** Uso genérico: "Instalaciones e infraestructuras"  
Edificabilidad normal: 1  
Edificabilidad máxima: 1  
Superficie edificable en m<sup>2</sup>: 50,16  
Nº máximo de plantas: 1  
Ocupación máxima: 75%

**C.T. nº 2:**

**Titularidad:** Consejería de Obras Públicas y Transportes  
Avda. Constitución nº 18, portal 2



**Nueva titularidad prevista:** Sevillana Endesa  
**Forma:** Avda. Paralelo nº 51 – 08004 Barcelona  
**Dimensiones medias:** Rectangular  
**Superficie:** 8,50 m de largo por 8 m de ancho  
**Linderos:** 68,70 m<sup>2</sup>  
**Topografía:** Al Noroeste, con parcela 5.3  
**Condiciones urbanísticas:** Al Noreste, con espacio libre (paseo peatonal)  
**Topografía:** Al Suroeste, con parcela 5.3  
**Condiciones urbanísticas:** Al Sureste, con parcela 5.3  
**Topografía:** Sensiblemente llana  
**Condiciones urbanísticas:** Uso genérico: "Instalaciones e infraestructuras"  
**Forma:** Edificabilidad normal: 1  
**Dimensiones medias:** Edificabilidad máxima: 1  
**Superficie:** Superficie edificable en m<sup>2</sup>: 68,70  
**Linderos:** N° máximo de plantas: 1  
**Topografía:** Ocupación máxima: 75%

### Parcela 7.1:

**Titularidad:** Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
**Forma:** C/ San Antón nº 72  
**Dimensiones medias:** Rectangular.  
**Superficie:** 46,5 m de largo por 18,50 m de ancho.  
**Linderos:** 860,25 m<sup>2</sup>  
**Topografía:** Al Noroeste, playa de aparcamientos.  
**Condiciones urbanísticas:** Al Noreste, acceso a playa de aparcamientos.  
**Topografía:** Al Suroeste, salida de playa de aparcamientos.  
**Condiciones urbanísticas:** Al Sureste, calle de nueva apertura.  
**Topografía:** Suave pendiente en dirección oeste-este salvando un desnivel máximo de 1,26 m.  
**Condiciones urbanísticas:** Uso genérico: "Residencial"  
**Forma:** Uso pormenorizado: Agrupación de Bloques Aislados.  
**Dimensiones medias:** Edificabilidad normal: 2,305(viv. libre)y3,074(V.P.O.)  
**Superficie:** Edificabilidad máxima: 3,074  
**Linderos:** M<sup>2</sup> de techo en vivienda libre: 1.982,88  
**Topografía:** M<sup>2</sup> de techo en V.P.O. y similares: 2.644,41  
**Condiciones urbanísticas:** N° máximo de plantas: 4 más torreones de escaleras  
**Topografía:** Ocupación máxima: 80%  
**Condiciones urbanísticas:** Alineaciones y rasantes: Las indicadas en planos

### Parcela 7.2:

**Titularidad:** Consejería de Obras Públicas y Transportes  
**Forma:** Avda. Constitución nº 18, portal 2  
**Dimensiones medias:** En "L".  
**Superficie:** 83,50 m de lado mayor y 62,50 m de lado menor con anchos medios de 20 m.  
**Linderos:** 4.165,92 m<sup>2</sup>  
**Topografía:** Al Noroeste, calle Casería Aguirre y espacios libres asociados.



Al Noreste, senda peatonal.

Al Suroeste, calle peatonal.

Al Sureste, calle de nueva apertura y espacio libre asociado.

**Topografía:** Sensiblemente llana.

**Condiciones urbanísticas:** Uso genérico: "Residencial"

Uso pormenorizado: Agrupación de Bloques Aislados.

Edificabilidad normal: 1,5449(viv. libre) 2,0598(V.P.O.)

Edificabilidad máxima: 2,0598

M<sup>2</sup> de techo en vivienda libre: 6.435,93

M<sup>2</sup> de techo en V.P.O. y similares: 8.580,96

Nº máximo de plantas: 4

Ocupación máxima: 75%

Alineaciones y rasantes: Las indicadas en planos

### Espacio libre (E.L. 7):

**Titularidad:** Empresa Pública de Suelo de Andalucía  
C/ San Antón nº 72

**Nueva titularidad prevista:** Excmo. Ayuntamiento de Granada  
Plaza del Carmen nº 1

**Forma:** Asimilable a un rectángulo con prolongaciones laterales y senderos peatonales perimetrales a la edificación existente y parcela vacante.

**Dimensiones medias:** 68 m de largo por 37 m de ancho (ámbito playa de aparcamientos).

**Superficie:** 2.983,22 m<sup>2</sup>

**Linderos:** Al Norte, C/ Casería de Aguirre y Parcela 8

Al Sur, parcela 7.2 y calles nueva apertura

**Topografía:** Sensiblemente llana en playa. Desniveles salvados por escalera y/o rampas en el resto.

**Condiciones urbanísticas:** Uso: Espacio libre  
Edificabilidad: 0,01 con las características fijadas por el P.G.O.U.  
Aprovechamiento urbanístico: Sin aprovechamiento

### Parcela 8:

**Titularidad:** Consejería de Obras Públicas y Transportes  
Avda. Constitución nº 18, portal 2

**Forma:** Trapezoidal

**Dimensiones medias:** 66 m de largo por 37 m de ancho

**Superficie:** 2.854,19 m<sup>2</sup>

**Linderos:** Al Noroeste, Calle Casería Aguirre.

Al Noreste, Avenida de Pulianas.

Al Suroeste, Playa de aparcamientos y senderos peatonales.

Al Sureste, Espacio libre ajardinado.

Sensiblemente llana.

**Topografía:**



**Condiciones urbanísticas:** Uso genérico: "Residencial"  
Uso pormenorizado: Agrupación de Bloques Aislados.  
Edificabilidad normal: 0,6554(viv. libre) 0,8738(V.P.O.)  
Edificabilidad máxima: 0,8738  
M<sup>2</sup> de techo en vivienda libre: 1.870,64  
M<sup>2</sup> de techo en V.P.O. y similares: 2.493,99  
Nº máximo de plantas: 4  
Ocupación máxima: 75%  
Alineaciones y rasantes: Las indicadas en planos



## 7. CUADRO COMPARATIVO DEL ESTADO INICIAL Y FINAL.

Se adjunta a continuación cuadro en el que se comparan los parámetros y demás condiciones urbanísticas derivadas del P.E.R.I. con los derivados del presente Estudio de Detalle.



PARCELA	PERÍ.	ED.	USOS	SUPERFICIES	Nº MAXIMO PLANTAS	EDIFICABILIDAD		SUP. EDIF.	SUP. EDIF. VIV. PROTEG.
						PERI.	ED.		
3	3.1	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	5.950,00	4	1,5/3		8.925,00	11.900,00
	3.2	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	2.176,20	4		1,3953/1.8604	3.036,45	4.048,60
E.L. 3		Espacio Libre	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	2.419,84	4		1.2548/1.6731	3.036,42	4.048,63
4		Residencial Ag. Bloq. Aisl.	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	894,00	4	1,5/3	(0,01)		
	4	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	900,00	4*(5)		2.600/3.4666	1.341,00	1.788,00
5	5.1	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	9.912,00	4	1,5/3		2.600/3.4666	2.340,00
	5.2	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	75,86	4*		2.173/2.898	14.868,00	19.824,00
	5.3	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	1.543,42	4 (5)		2.2645/3.0193	1.642,48	2.190,48
	5.4	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	5.240,27	4		0.904/1.205	3.495,07	4.660,05
E.L. 5		Espacio Libre	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	1.080,31	4		1.088/1.451	4.737,20	6.314,53
7		Residencial Ag. Bloq. Aisl.	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	2.575,74		(0,01)		1.175,38	1.567,53
	7.1	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	6.478,00	4	1,5/3		9.702,00	12.936,00
	7.2	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	860,25	4*		2.305/3.074	1.982,88	2.644,41
E.L. 7		Espacio Libre	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	4.165,92	4		1.5449/2.0598	6.435,93	8.580,96
8		Residencial Ag. Bloq. Aisl.	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	2.125,00	4	1,5/3		3.187,00	4.249,33
C.T. nº 1	8	Instalaciones	Residencial Ag. Bloq. Aisl.	2.854,19	4		0.6554/0.8738	1.870,64	2.493,99
C.T. nº 2		Instalaciones	Instalaciones	50,16	1				
		TOTALES						38.023,00	29.752,44
								50.697,33	39.669,16



## 8. RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES.

Se adjunta a continuación el cuadro resumen de condiciones urbanísticas y las superficies de red viaria y espacios libres resultantes, condiciones que se completan con las alineaciones, retranqueos y rasantes indicadas en planos de ordenación.

Los índices de edificabilidad (dados en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo) normales y máximas reflejados son los que resultan de aplicar los asignados por el P.E.R.I. a las parcelas brutas, referidos ahora a las parcelas netas resultantes con el fin de no alterar el total.

USOS GENÉRICO/pormenorizado	Parcela Nº	Superf. m <sup>2</sup>	Alturas m <sup>2</sup> Nº pl.	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Normal / máx.	Superf. edificable m <sup>2</sup> Viv. Libres y usos no residenc.	Superf. edificable m <sup>2</sup> Viv. VPO y similares
<b>RESIDENCIAL</b>						
Agrup. Bloques Aislados	3.1	2.176,20	4	1,3953/1,8604	3.036,45	4.048,60
	3.2	2.419,84	4	1,2548/1,6731	3.036,42	4.048,63
	4	900,00	4*(5)	2,600/3,4666	2.340,00	3.120,00
	5.1	755,86	4*(5)	2,173/2,898	1.642,48	2.190,48
	5.2	1.543,42	5*	2,2645/3,0193	3.495,07	4.600,05
	5.3	5.240,27	4	0,904/1,205	4.737,20	6.314,53
	5.4	1.080,31	4	1,088/1,451	1.175,38	1.567,53
	7.1	860,25	4*	2,305/3,074	1.982,88	2.644,41
	7.2	4.165,92	4	1,5449/2,0598	6.435,93	8.580,96
	8	2.854,19	4	0,6554/0,8738	1.870,64	2.493,99
<b>INSTALACIONES</b>						
Instalaciones e infraestructuras	C.T. nº 1	50,16	1	(1)		
Instalaciones e infraestructuras	C.T. nº 2	68,70	1	(1)		
<b>ESPACIOS LIBRES</b>						
Espacios libres junto a parcela 3	E.L. 3	1.124,36		0,01 (2)		
Espacios libres junto a parcela 5	E.L. 5	2.575,74		0,01 (2)		
Espacios libres junto a parcela 7	E.L. 7	2.983,22		0,01 (2)		
<b>Total parcelas residenciales</b>		<b>21.996,26</b>				
<b>Total parcelas otros usos (inst.)</b>		<b>118,86</b>				
<b>Total red viaria y esp. libres</b>		<b>6.683,32</b>				
<b>Total ámbito ordenado</b>		<b>28.798,44</b>				

(1) C.T. nº 1 es traslado del anterior ubicado en espacio libre y C.T. nº 2 suministra al parque público

(2) Edificabilidad asignada por el P.E.R.I. que no consume aprovechamiento urbanístico, con las características fijadas por el P.G.O.U.

Ud. Aprovech. de derecho según P.E.R.I.	Viv. libre	Viv. Protecc
Ud. Aprovech. Materializables según E.D.	38.023,00 U.A	50.697,33 m <sup>2</sup>
Ud. Aprovech. inscribibles	29.752,44 U.A	39.669,18 m <sup>2</sup>
	8.270,56 U.A	

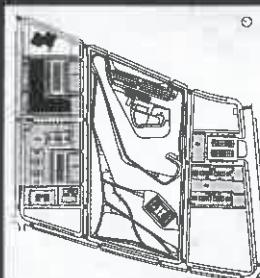
7/5/07  
Fdo: Francisco Ibáñez Sánchez  
Arquitecto

Granada, Mayo 2007

COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA

- 5 JUL. 2007

VISADO  
PARA EFECTOS ESTATUTARIOS  
El visado del presente documento se  
acompaña de informe adhesivo al dorso  
de la última página de la memoria.



SECTOR 11 DEL PERI DE ALMANJAYAR EN GRANADA

**ANEXO MEMORIA  
ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN  
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA**

MUNICIPIO GRANADA

IBAÑEZ ARQUITECTOS S.C.

PROVINCIA GRANADA

**EPSA**

EMPRESA PÚBLICA DE  
SUELO DE ANDALUCÍA



JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE ASUNTOS SOCIALES Y TRANSFORMACIÓN  
SOCIAL DE LA VIVIENDA DE ANDALUCÍA



## ANEXO MEMORIA



## ÍNDICE

### ANEXO MEMORIA

1. Objeto.	1
2. Condiciones relativas a normativa de obligado cumplimiento.	1
3. Accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas. Decretos de obligado cumplimiento.	2



## ANEXO MEMORIA

### 1. OBJETO.

El objeto de este documento es el de completar la documentación relativa a la ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes en las parcelas residenciales del Sector 11 del P.E.R.I. de Almanjáyar de conformidad con la reparcelación urbanística derivada del mismo, en lo relativo normativa de obligado cumplimiento, tal como NBE-CPI y Accesibilidad y eliminación de Barreras Arquitectónicas.

### 2. CONDICIONES RELATIVAS A NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

El presente Estudio de Detalle y Parcelación se limita a ordenar volúmenes dentro de las parcelas edificables residenciales vacantes en el Sector 11 del P.E.R.I. de Almanjáyar, sin afectar a la urbanización existente, que cuenta con las condiciones establecidas en la normativa correspondiente (existencia de hidrantes, itinerarios peatonales con anchos y pendientes adecuadas, etc.).

No obstante lo anterior, si de los proyectos y obras de edificación se derivaran modificaciones de las condiciones actuales de la urbanización, se deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

#### NBE-CPI.

Los espacios libres comunes se equiparán con hidrantes suficientes de conformidad con lo establecido en la Norma Básica, así como se atenderán al resto de condiciones establecidas para estos, lo que deberá justificarse en el correspondiente proyecto de ejecución de la edificación u obras complementarias de urbanización.

En el caso de evacuación descendente en las edificaciones mayores de 9m resultará de aplicación el apartado 2.1

#### Medidas de accesibilidad.

En el caso de modificaciones u obras complementarias de urbanización, deberán cumplirse todas las medidas que, a tales efectos, se derivan del Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo y Decreto 72-1992, de 5 de mayo, así como de las ordenanzas o condiciones particulares que, al respecto, contemple el Ayuntamiento de Granada.



### 3. ACCESIBILIDAD Y ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS. DECRETOS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

Tal como se ha indicado en el apartado anterior, de modificarse la urbanización existente deberán cumplirse, en relación con la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, los siguientes decretos:

Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo, por el que se arbitran las medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios. B.O.E. de 23 de Mayo de 1989. Ministerio de Obras Públicas.

Decreto de Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía. Decreto 72-1992, de 5 de Mayo de 1992. B.O.J.A. Nº 44 de 23 de Mayo de 1992. Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía.

Entre otras condiciones derivadas de los citados decretos se prestará especial atención a lo que sigue:

Ancho mínimo de itinerarios peatonales: 1,20 m

Pendientes máximas según los artículos 8 y 11

Vados. Según el art. 8. pasos de peatones, iguales características a las de los vados.

Escaleras: de directriz recta, antideslizantes con tramos máximos de 16 peldaños con huella no inferior a 30 cm, mesetas mínimas de 1,2 m, etc.

Rampas: Anchura libre 1,2m, antideslizantes, con las pendientes máximas (según longitud) y demás condiciones indicadas en el decreto. Se utilizarán para salvar desniveles.

Mobiliario urbano: La situación de señales, placas, postes o anuncios, así como teléfonos, papeleras o contenedores se atenderán a lo indicado en el art. 14. Los bancos tendrán altura y fondo mínimos de 50 cm y ancho de 40 cm.



Fdo.: Fco. Ibáñez Sanchez, arquitecto



## Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

COLEGIO OFICIAL ARQUITECTOS DE GRANADA  
PLAZA DE SAN AGUSTIN 11, 14001 GRANADA  
TELÉFONO 958 20 80 62 FAX 958 20 91 73

### Informe de Visado

EXPEDIENTE N°.....: 06-03654

Nº REGISTRO.....: 07-0009869

FASE DEL TRABAJO.: ESTUDIO DE DETALLE / VIABILIDAD / ÚNICO

OBRA.....: ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACION

EMPLAZAMIENTO.....: SECTOR. 11 PERI ALMANJAYAR

MUNICIPIO .....: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: EPSA

ARQUITECTO/S.....: 001619 IBAÑEZ SANCHEZ, FRANCISC

En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

- \* Identidad y habilitación legal del colegiado autor.  
(Titulación, colegiación y firma)
- \* Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas internas)

### Observaciones

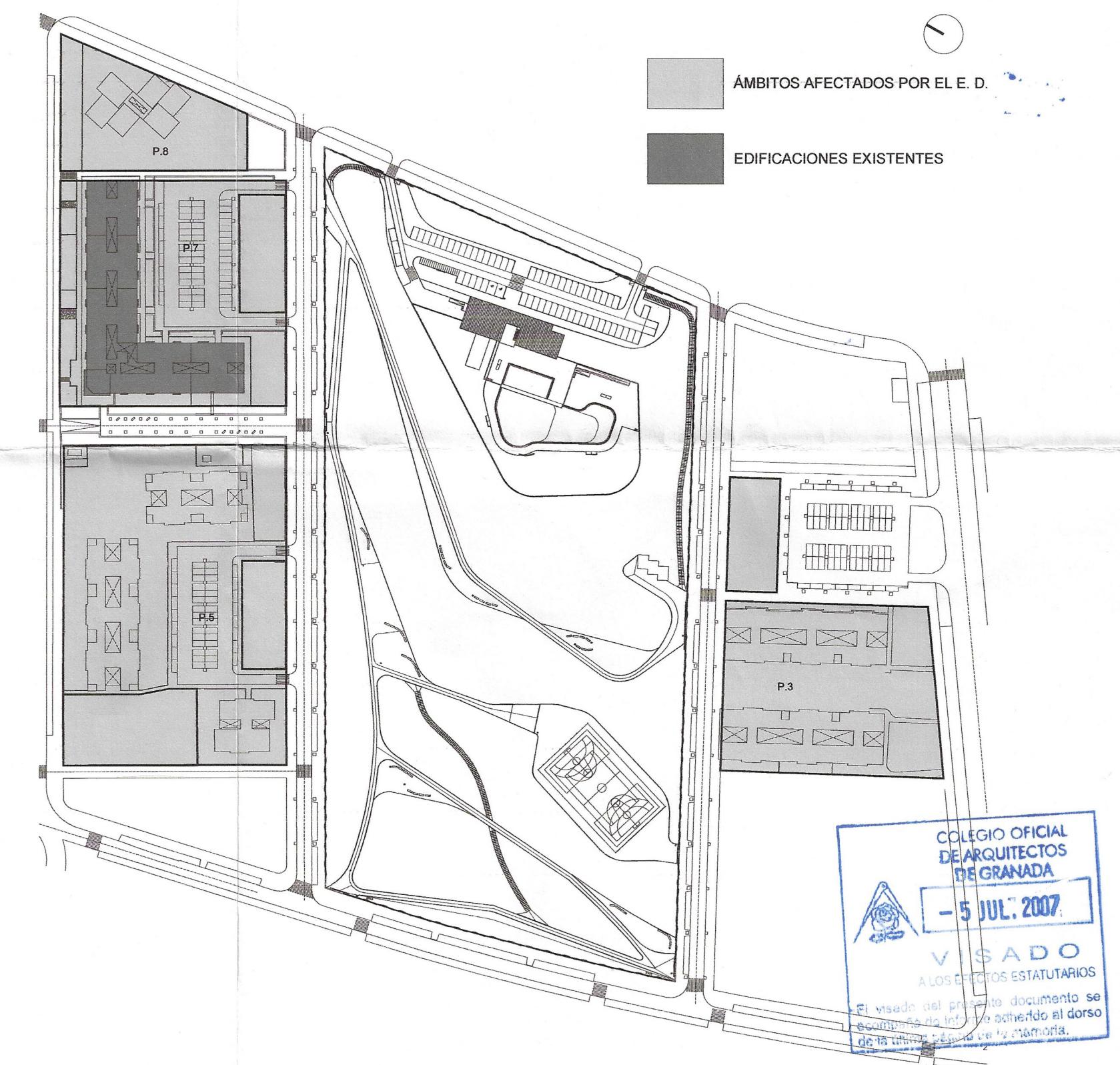
Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Estudio de Detalle durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Granada, 5 de JULIO de 2007





1 LOCALIZACIÓN DEL SECTOR 11 Escala 1:10.000



2 IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO A ORDENAR Escala 1:2.000

26 OCT. 2007

CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICOS

Parc. N°	Alturas N° pl.	Edificabil. (1) Normal/máx	Sup. Edif. Viv. libre	Coeficiente Uso x local	Sup.Edif. V.P.O.	Max. Superf. Edificable
3	4	1,5/3	8.925	0,75 x 1	11.900	17.850
4	4	1,5/3	1.341	0,75 x 1	1.788	2.682
5	4	1,5/3	14.868	0,75 x 1	19.824	29.736
7	4	1,5/3	9.702	0,75 x 1	12.936	19.434
8	4	1,5/3	3.187	0,75 x 1	4.249,33	6.374

Superficie edificable en viviendas protegidas  
Superficie máxima edificable

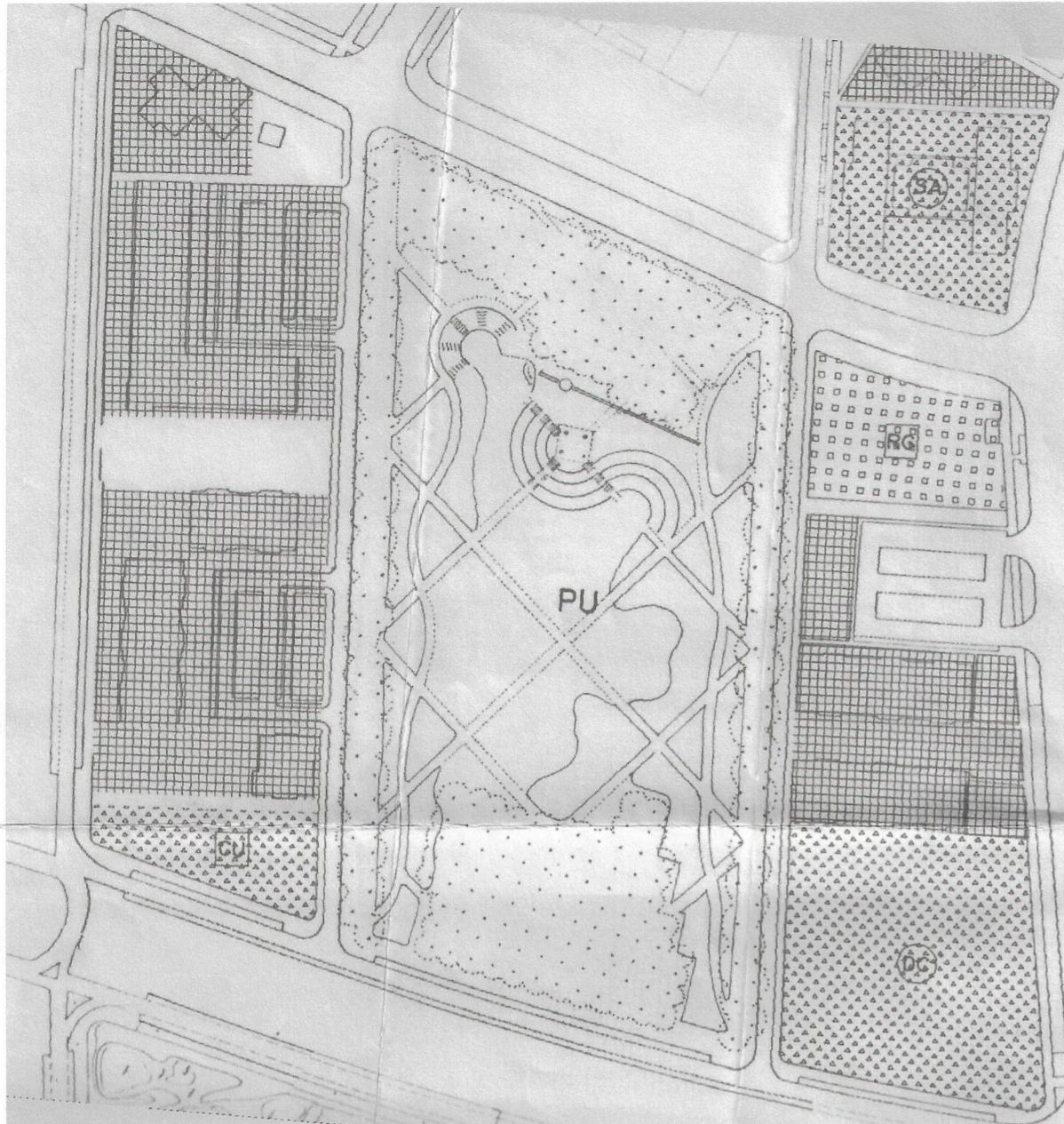
50.697,33 m<sup>2</sup>  
76.076 m<sup>2</sup>

CONDICIONES URBANÍSTICAS

USOS GENÉR./pormen.	Parcela N°	Superf. Bruta m <sup>2</sup>	Superf. Neta m <sup>2</sup>	Alturas N° pl.	Edificabil. (1) Normal/máx	Superf. Edific. m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL Agrup. Bloq. Aisl.	3	5.950	3.072	4	1,5/3	8.925
	4	894	480	4	1,5/3	1.341
	5	9.912	4.880	4	1,5/3	14.868
	7	6.478	2.960	4	1,5/3	9.702
	8	2.125	675	4	1,5/3	3.187

(1) Edificabilidades dadas en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

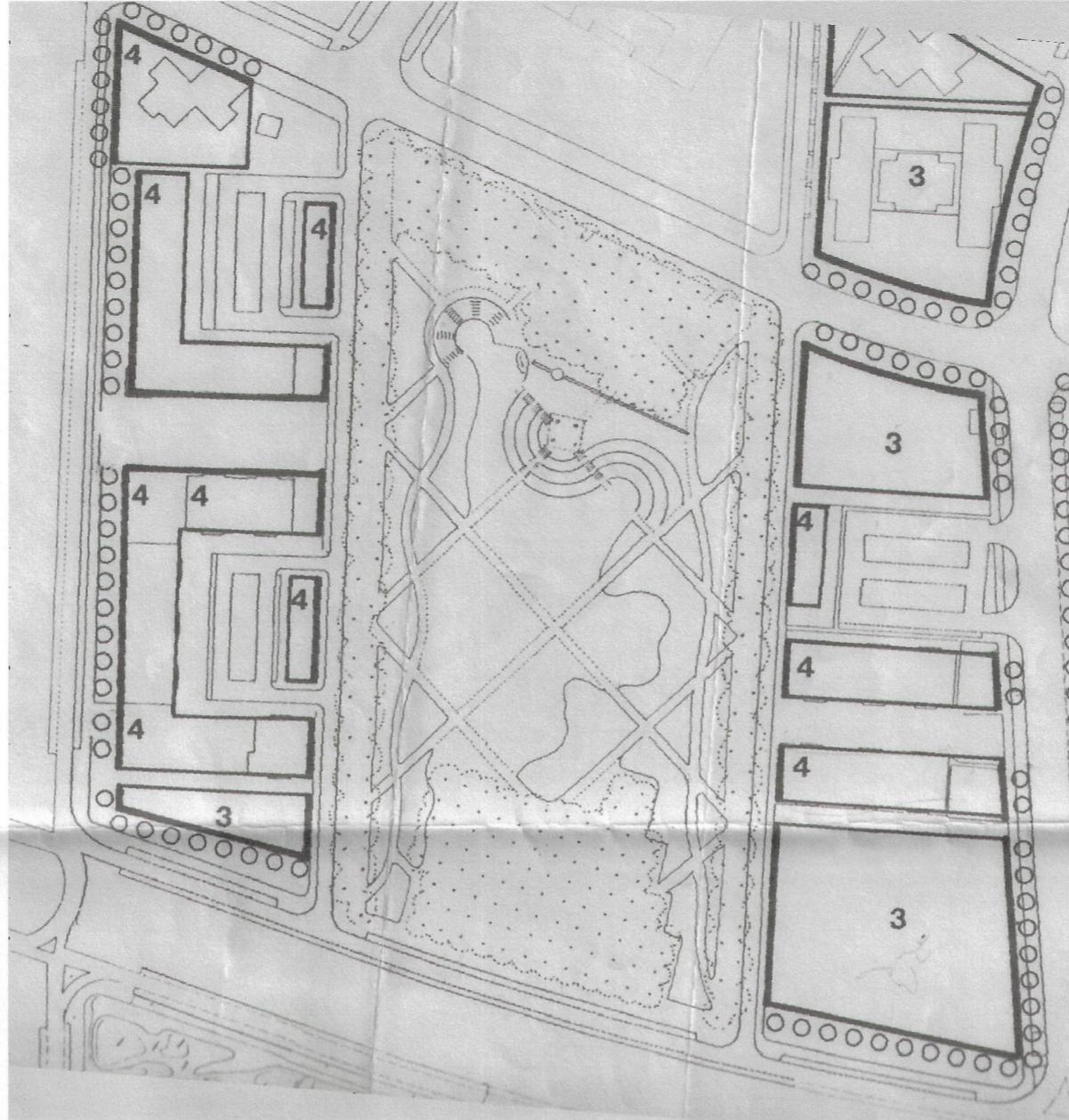
DENOMINACIÓN DEL TRABAJO <b>ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN SECTOR 11 DEL PERÍ DE ALMANJAYAR EN GRANADA DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA</b>	Nº DEL PLANO <b>I.1</b>
DENOMINACIÓN DEL PLANO <b>SITUACION Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES SEGUN P.E.R.I. MODIFICADO</b>	ESCALA 1:10.000 1:2.000
AUTOR DEL TRABAJO <b>IBÁÑEZ ARQUITECTOS S.C.</b>	FECHA MAYO/2007
DIRECCIÓN TÉCNICA DEL TRABAJO <b>H. Ibañez</b>	DIBUJADO
	CÓDIGO



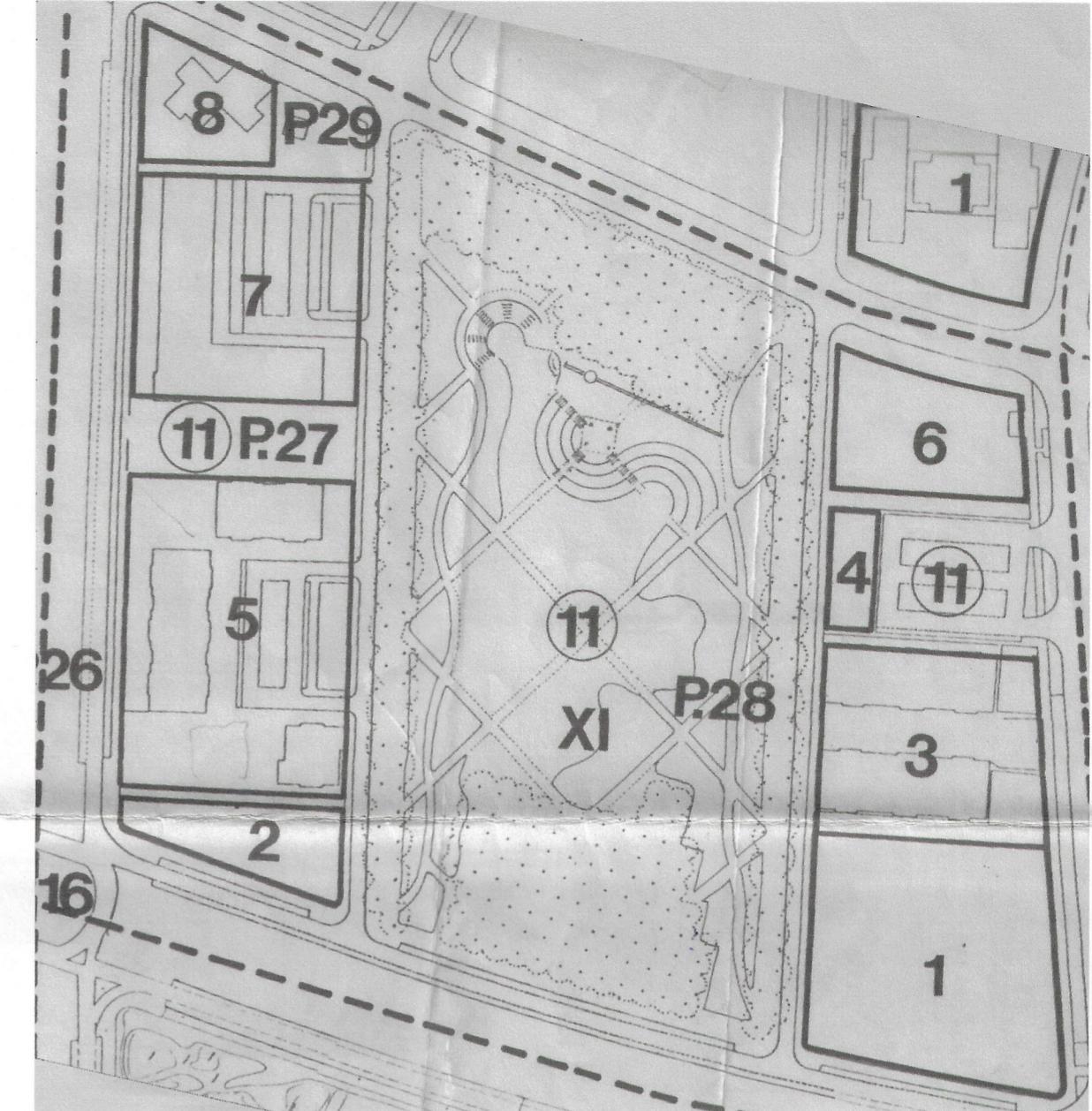
#### DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

RESIDENCIAL	MANZANA CERRADA CON PATIO DE MANZANA
AGRUPACION DE BLOQUES AISLADOS	
RESIDENCIAL BULEVAR	
AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	INTENSIVA (E) EXTENSIVA
TERCIARIO	COMERCIAL SINGULAR
INSTITUCIONAL	
CS INTENSIVA	CS CIVICO SOCIAL CU CULTURAL DC DOCENTE SA SANITARIO AS ASISTENCIAL DP DEPORTIVO CO COMERCIAL AD ADMINISTRATIVO
CS EXTENSIVA	RG RELIGIOSO SE SIN ESPECIFICAR
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	
• USO COMPATIBLE Y SIMULTANEO INSTITUCIONAL AD (ADM. INTENS. OFIC. PUB)	
PU PARQUE URBANO	
RF RECINTO FERIAL	

1 ZONIFICACIÓN Y USOS (P.E.R.I. MODIFICADO)



2 ALINEACIONES Y ALTURAS (P.E.R.I. MODIFICADO)



3 PARCELARIO (P.E.R.I. MODIFICADO)

#### OOOOOO ALINEACION DE PRIMER ORDEN

— ALINEACION DE SEGUNDO ORDEN

— ALINEACION DE TERCER ORDEN

— DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES

3, 4, 5, 6... NUMERO MAXIMO DE ALTURAS

- NOTAS.—
1. NO SE FIJAN ALINEACIONES INTERIORES CUYAS CONDICIONES SON LAS ESTABLECIDAS EN ORDENANZAS, LAS QUE SE REPRESENTAN EN PARCELAS NO EDIFICADAS TODAVIA SON PURAMENTE ORIENTATIVAS.
  2. EN ALINEACIONES DE PRIMER Y SEGUNDO ORDEN LAS ZONAS CORRESPONDIENTES DE LAS PARCELAS QUE QUEDEN FUERA DE ELLAS NO PODRAN CERRARSE NI OCUPARSE BAJO RASANTE, TRATANDO LAS COMO ESPACIO LIBRE O VIA PUBLICA.
  3. EN ALINEACIONES DE TERCER ORDEN LAS SUPERFICIES DE PARCELA BRUTA QUE QUEDEN FUERA DE ELLAS NO PODRAN CERRARSE Y SE TRATARAN COMO ESPACIO LIBRE O VIA PUBLICA.

— LIMITE DE SECTORES

— LIMITE DE SUBSECTORES

11 SECTOR DEL P.G.

XI SECTOR DEL P.P.

11 N° DE PARCELA

P.1 ESPACIOS LIBRES, PARQUE URBANO, RECINTO FERIAL.



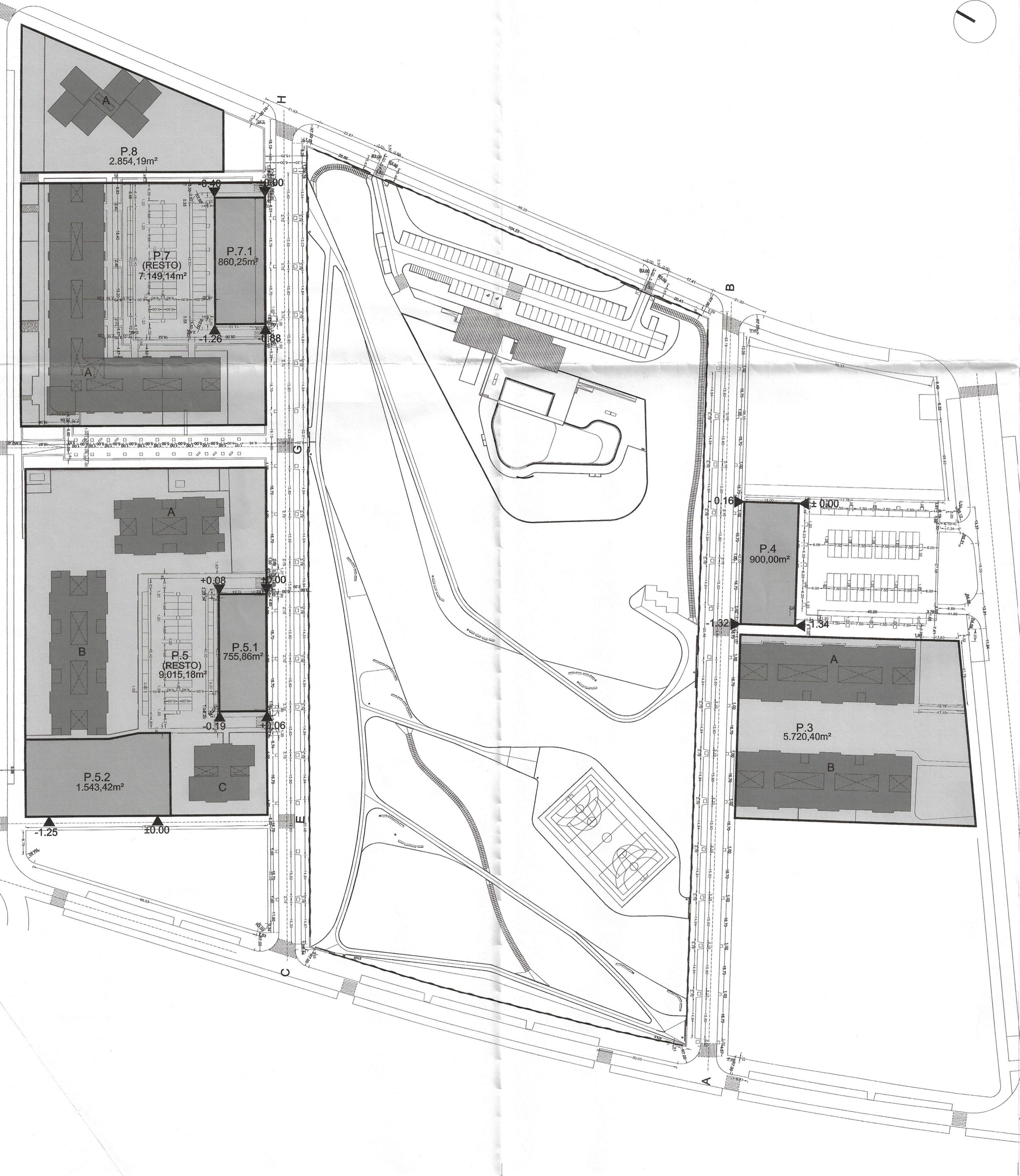
Aprobado por el Exmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha

26 OCT. 2007

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.



DENOMINACIÓN DEL TRABAJO	Nº DEL PLANO
ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN SECTOR 11 DEL PERÍFERICO DE ALMANJAYAR EN GRANADA DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA	1.2
DENOMINACIÓN DEL PLANO	ESCALA
ZONIFICACIÓN Y USOS. ALINEACIONES, ALTURAS Y PARCELARIO SEGÚN P.E.R.I. MODIFICADO	1:2.500
AUTOR DEL TRABAJO	FECHA
IBÁÑEZ ARQUITECTOS S.C.	MAYO/2007
DIRECCIÓN TÉCNICA DEL TRABAJO	DIBUJADO
	CÓDIGO



**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA - 5 JUL. 2007**

**VISADO ALOS EFECTOS ESTATUTARIOS**

El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la última página de la memoria.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha  
**26 OCT. 2007**

<b>SUPERFICIES REALES DE PARCELAS</b>		<b>M<sup>2</sup></b>
<b>PARCELAS</b>		
P.3		5.720,40
P.4		900,00
P.5.1		755,86
P.5.2		1.543,42
P.5 (Resto)		9.015,18
P.7.1		860,25
P.7 (Resto)		7.149,14
P.8		2.854,19
<b>Total</b>		<b>28.798,44</b>

<b>SUPERFICIES EDIFICADAS SOBRE RASANTE (M<sup>2</sup>)</b>						
<b>PARCELA</b>	<b>EDIFICIO</b>	<b>PRIMERA</b>	<b>SEGUNDA</b>	<b>TERCERA</b>	<b>CUARTA</b>	<b>TOTAL</b>
P3	A	1.017,45	1.017,45	1.017,45	996,23	4.048,58
	B	1.017,45	1.017,45	1.017,45	996,23	4.048,58
P5	A	635,72	635,72	635,72	568,97	2.476,13
	B	984,80	984,80	984,80	879,80	3.834,20
	C	391,63	391,63	391,63	391,63	1.566,52
P7	A	2.127,18	2.151,15	2.151,15	2.151,15	8.580,63
P8	A	623,49	623,49	623,49	623,49	2.493,96
<b>TOTAL</b>						
						<b>27.048,60</b>

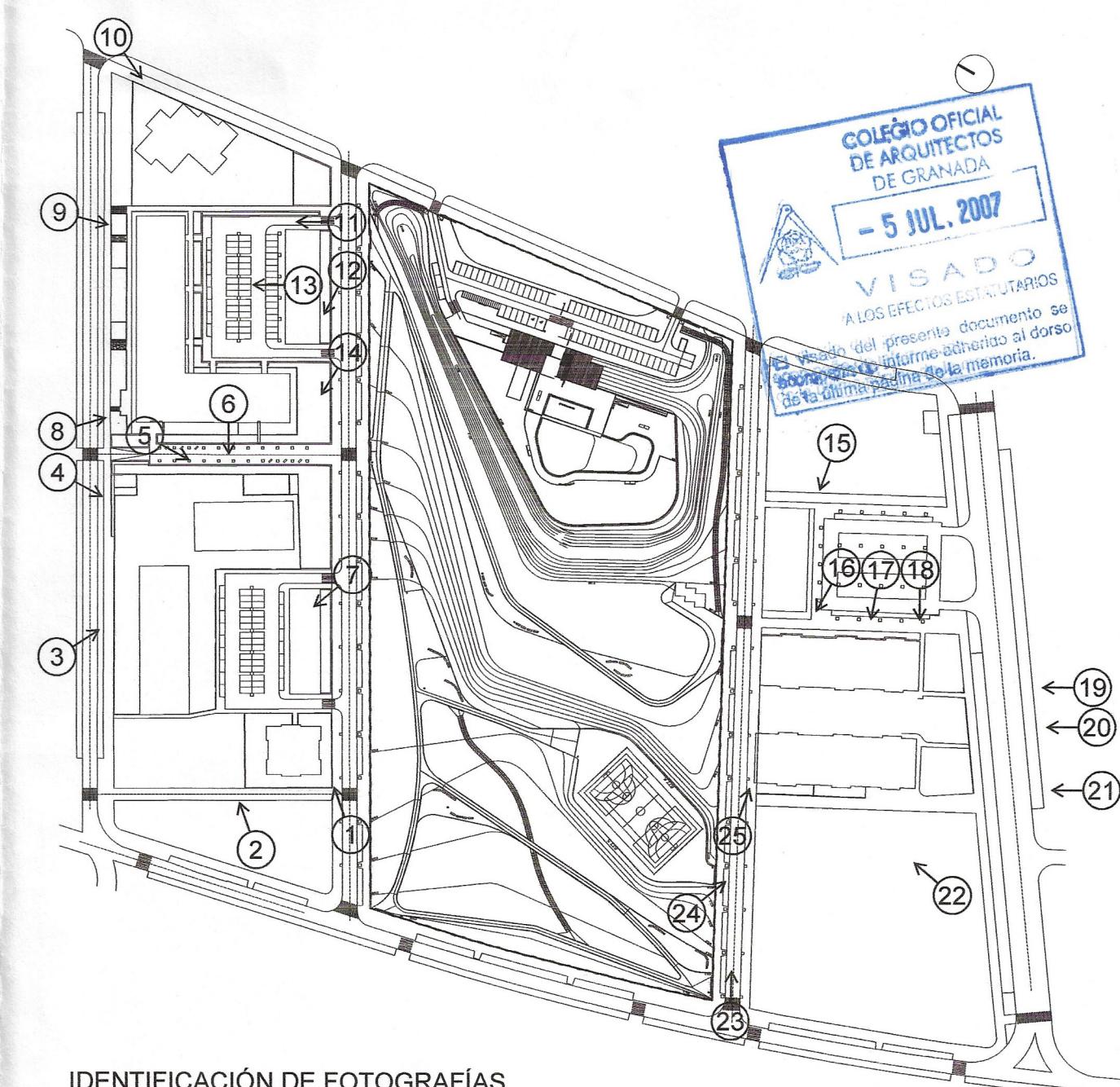
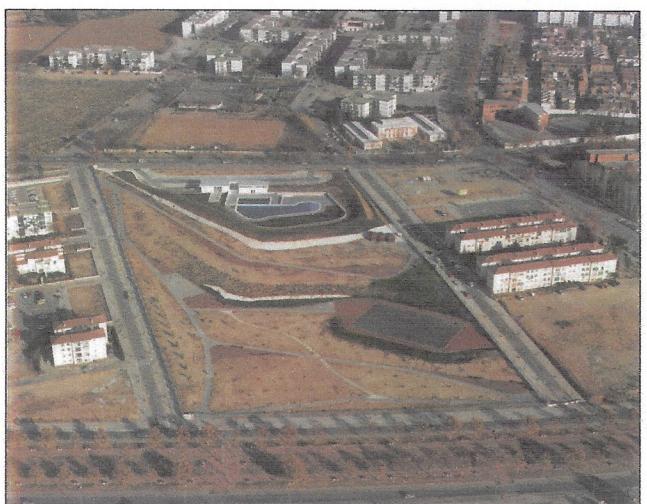
**ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN SECTOR 11 DEL PERÍ DE ALMANJAYAR EN GRANADA DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA**

**ESTADO ACTUAL. SUPERFICIES Y COTAS**

<b>DENOMINACIÓN DEL TRABAJO</b>	<b>Nº DEL PLANO</b>
ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN SECTOR 11 DEL PERÍ DE ALMANJAYAR EN GRANADA DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA	I.3
<b>DENOMINACIÓN DEL PLANO</b>	<b>ESCALA</b>
ESTADO ACTUAL. SUPERFICIES Y COTAS	1:1000
<b>AUTOR DEL TRABAJO</b>	<b>FECHA</b>
IBÁÑEZ ARQUITECTOS S.C.	MAYO/2007
<b>DIRECCIÓN TÉCNICA DEL TRABAJO</b>	<b>DIBUJADO</b>
	<b>CÓDIGO</b>

**EPESA**  
EMPRESA PÚBLICA DE SUELDO DE ANDALUCÍA

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
Consejería de Fomento, Infraestructuras, Transportes y Vivienda

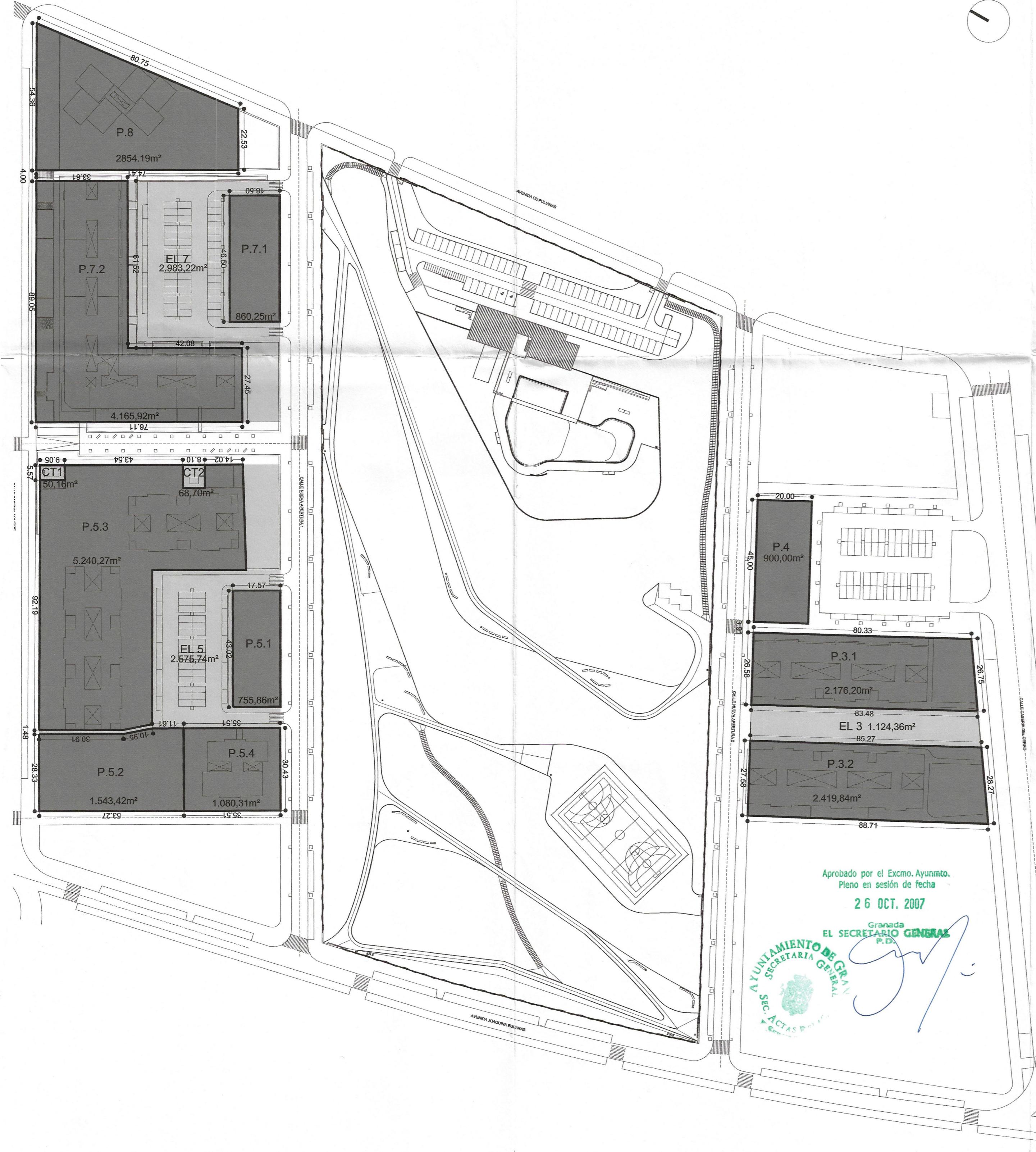


DENOMINACIÓN DEL TRABAJO	ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN SECTOR 11 DEL PERI DE ALMANJAYAR EN GRANADA DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA			Nº DEL PLANO
DENOMINACIÓN DEL PLANO				ESCALA
				s/f 1:2500
FECHA				MAYO/2007
AUTOR DEL TRABAJO	IBÁÑEZ ARQUITECTOS S.C.			DIBUJADO
DIRECCIÓN TÉCNICA DEL TRABAJO				CÓDIGO

**EPSC**  
EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA

JUNTA DE ANDALUCÍA  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
Instituto Andaluz de Fomento del Empleo y la Cooperación

I.4



#### PARCELAS RESULTANTES. DE LA ORDENACIÓN

##### Instalaciones

C.T. nº 1 .....	50,16 m <sup>2</sup>
C.T. nº 2 .....	68,70 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>118,86 m<sup>2</sup></b>

##### Espacios libres

E.L. 3 .....	50,16 m <sup>2</sup>
E.L. 5 .....	68,70 m <sup>2</sup>
E.L. 7 .....	118,86 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>118,86 m<sup>2</sup></b>

##### Suelos residenciales

Parcela 3.1 .....	5.720,40 m <sup>2</sup>
Parcela 3.2 .....	2.176,20 m <sup>2</sup>
Parcela 4 .....	2.419,84 m <sup>2</sup>
Parcela 5.1 .....	755,86 m <sup>2</sup>
Parcela 5.2 .....	1.543,42 m <sup>2</sup>
Parcela 5.3 .....	5.240,27 m <sup>2</sup>
Parcela 5.4 .....	1.080,31 m <sup>2</sup>
Parcela 7.1 .....	860,25 m <sup>2</sup>
Parcela 7.2 .....	4.165,92 m <sup>2</sup>
Parcela 8 .....	2.854,19 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>21.996,26 m<sup>2</sup></b>

COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE GRANADA  
1124,36 m<sup>2</sup>  
2.575,74 m<sup>2</sup>  
2.983,22 m<sup>2</sup>  
118,86 m<sup>2</sup>  
15 JUL. 2007  
ALOSPECTOS ESTATUTARIOS  
2.176,20 m<sup>2</sup> Presente documento se  
adherirá al dorso  
2.419,84 m<sup>2</sup> de la memoria.  
900,00 m<sup>2</sup>

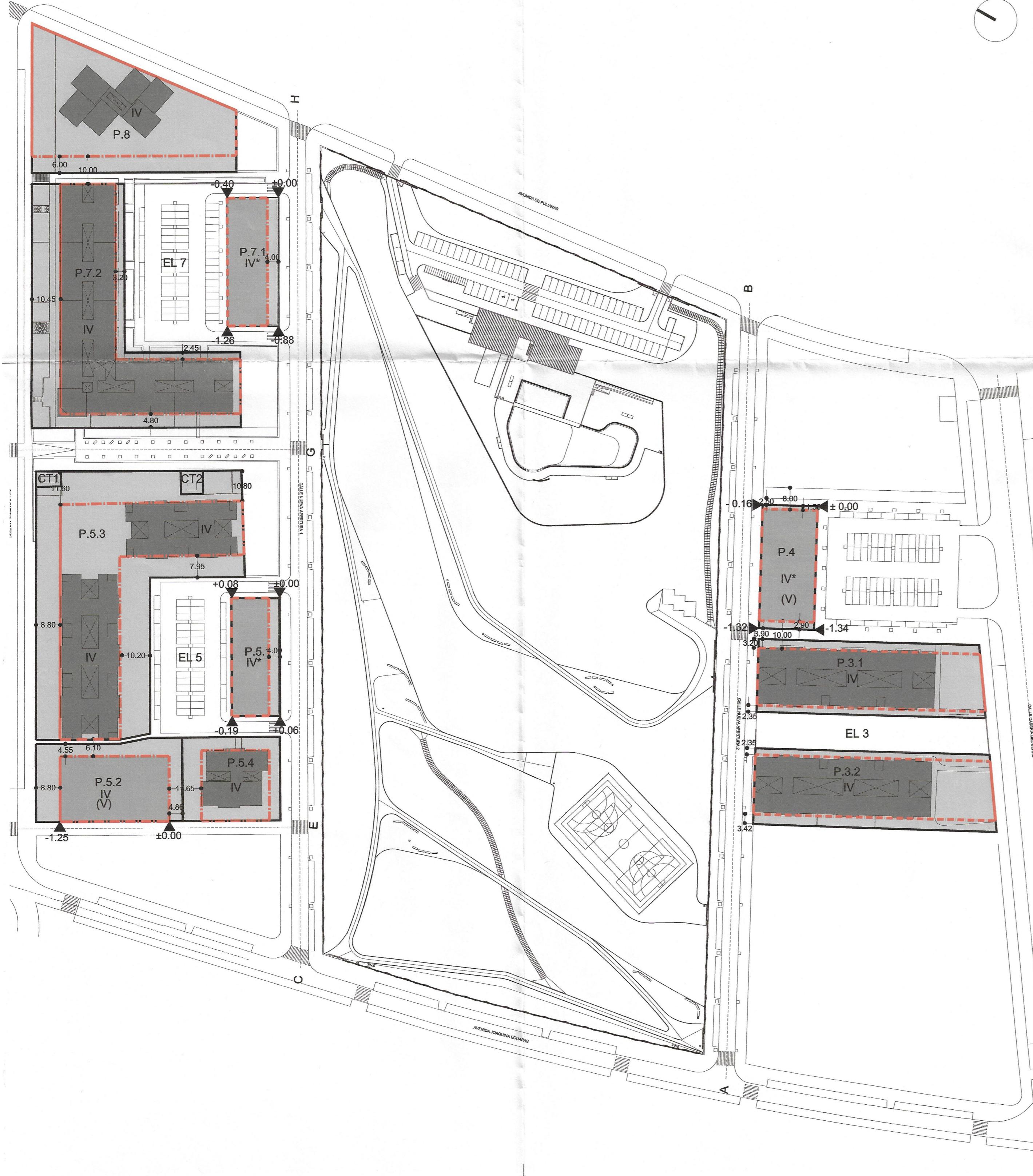
#### SUELOS RESIDENCIALES CUADRO RESUMEN

Nº Parcela inicial	Nº Parcela final	Superf. inicial (m <sup>2</sup> )	Superf. final (m <sup>2</sup> )
3	3.1	5.720,40	2.176,20
	3.2		2.419,84
4	4	900,00	900,00
5	5.1	11.314,46	755,86
	5.2		1.543,42
	5.3		5.240,27
	5.4		1.080,31
7	7.1	8.009,39	860,25
	7.2		4.165,92
8	8	2.854,19	2.854,19
<b>Total</b>		<b>28.798,44</b>	<b>21.996,26</b>

DENOMINACIÓN DEL TRABAJO: ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN SECTOR 11 DEL PERI DE ALMANJAYAR EN GRANADA DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA  
DENOMINACIÓN DEL PLANO: P.1  
ESCALA: 1:1000  
FECHA: MAYO/2007

ORDENACION PROPUESTA  
PARCELAS RESULTANTES

AUTOR DEL TRABAJO: IBAÑEZ ARQUITECTOS S.C.  
DIRECCIÓN TÉCNICA DEL TRABAJO: J. M. IBAÑEZ ARQUITECTO  
DIBUJADO: J. M. IBAÑEZ ARQUITECTO  
CODIGO: 1000



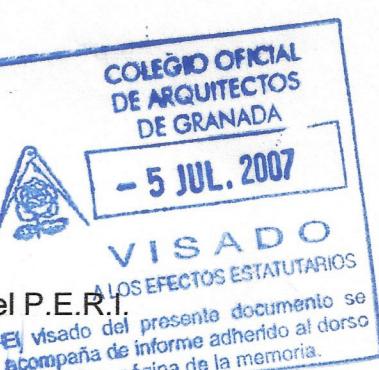
- Limite exterior de las parcelas edificables
- Limite actual de las edificaciones existentes
- Limite de edificación en parcelas sin edificar

## ALINEACIONES

- Alineaciones de 1º Orden (Solo modificables según el P.E.R.I., mediante redacción de Plan Especial)
- - - Alineaciones de 2º Orden (Podrán modificarse o ajustarse mediante Estudio de Detalle)
- - - Alineaciones de 3º Orden (Retranqueos mínimos obligatorios a partir de la primera planta. La alineación interior a la parcela podrá ser ajustada por los proyectos de edificación siempre que se respete el retranqueo mínimo establecido) (Las alineaciones podrán ajustarse a dicha alineación o establecer retranqueos mayores).

## RASANTES

Cota absoluta de rasantes exteriores: Las existentes  
 Cotas relativas de rasantes exteriores referidas a las esquinas de las parcelas vacantes (aceras)

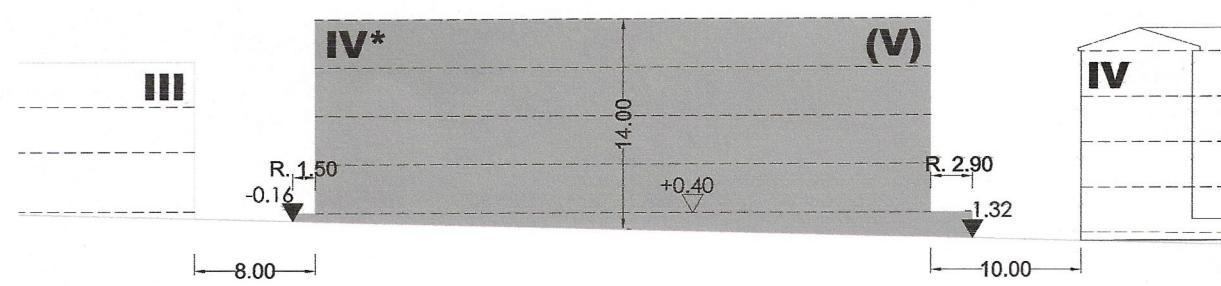


26 OCT. 2007

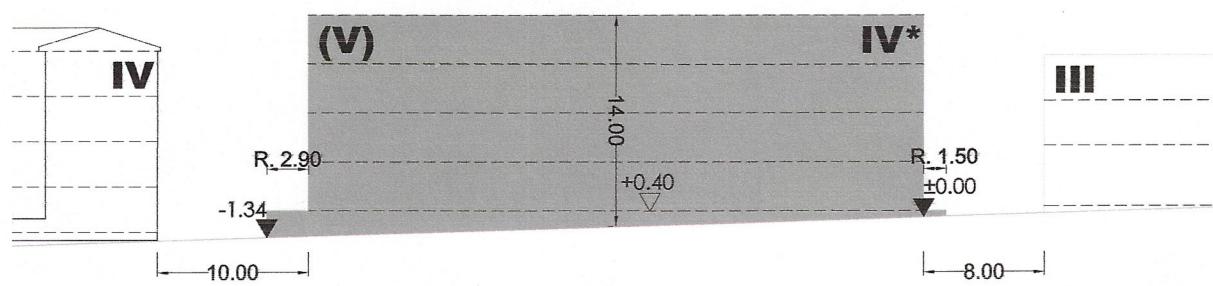
## NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

- IV Ámbito con número máximo de plantas cuatro (4)
- IV\* En estas parcelas los torreones de cuerpos de escaleras, ascensores y otras instalaciones podrán alinearse a fachadas
- (V) En estas parcelas, el forjado de planta baja podrá superar 1.40m sobre la rasante, permitiéndose el volumen resultante aún cuando el sótano o semisótano se considere una planta más.  
(nº máximo de plantas cinco).

DENOMINACIÓN DEL TRABAJO	Nº DEL PLANO
ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN	P.2
SECTOR 11 DEL PERI DE ALMANJAYAR EN GRANADA	
DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA	
DENOMINACIÓN DEL PLANO	ESCALA
	1:1000
ORDENACIÓN PROPUESTA	FECHA
ALINEACIONES, RASANTES	MAYO/2007
Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	
AUTOR DEL TRABAJO	IBÁÑEZ ARQUITECTOS S.C.
DIRECCIÓN TÉCNICA DEL TRABAJO	<i>[Signature]</i>
	DIBUJADO
	CÓDIGO



ALZADO 1 (A CALLE DE NUEVA APERTURA)



ALZADO 2 (A PLAYA DE APARCAMIENTO)

#### PARCELA 4

H=14.00 Altura de la edificación sobre rasante, en metros, medida en el punto medio de los alzados y referidas a la cota de acera y cara superior del forjado de cubierta

±0.00 Cota absoluta de rasantes exteriores: Las existentes cotas relativas de rasantes exteriores referidas a las esquinas de las parcelas vacantes (aceras)

+0.40 Cota mínima relativa de la cara superior del forjado de piso de planta baja, si ésta se destina a vivienda y no da a espacio libre interior de la parcela

R. 1.50 Retranqueo mínimo obligatorio a partir del forjado de planta baja

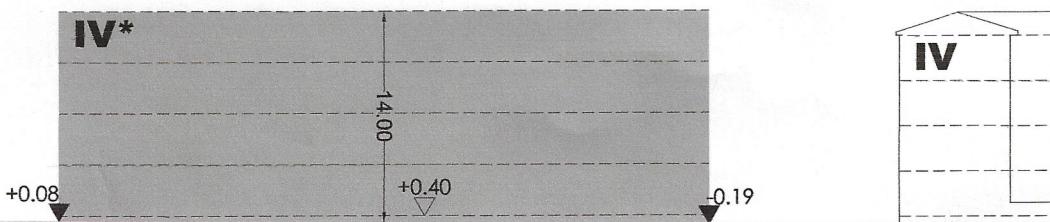
**IV** Número máximo de plantas en edificaciones existentes

**IV** Ámbito con número máximo de plantas cuatro (4)

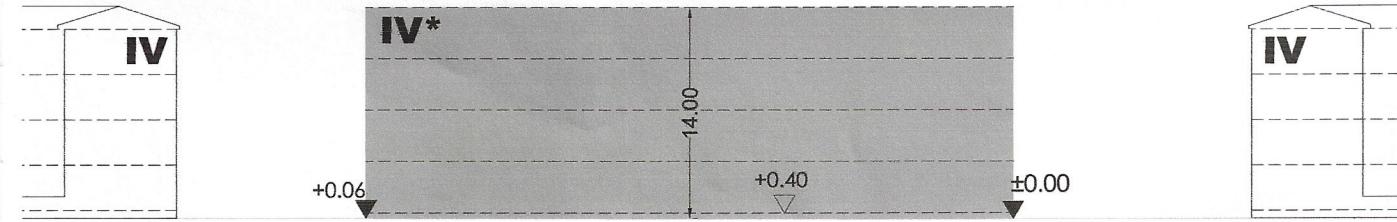
**IV\*** En estas parcelas los torreones de cuerpos de escaleras, ascensores y otras instalaciones podrán alinearse a fachadas

**(V)** En estas parcelas, el forjado de planta baja podrá superar 1.40m sobre la rasante, permitiéndose el volumen resultante aún cuando el sótano o semisótano se considere una planta más. (nº máximo de plantas cinco).

#### IDENTIFICACION DE PERFILES Y ALZADOS

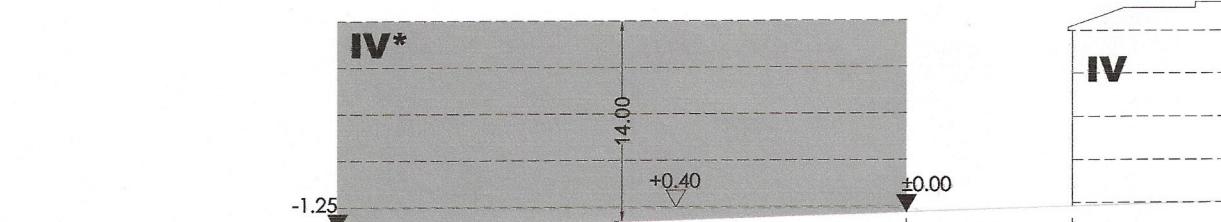
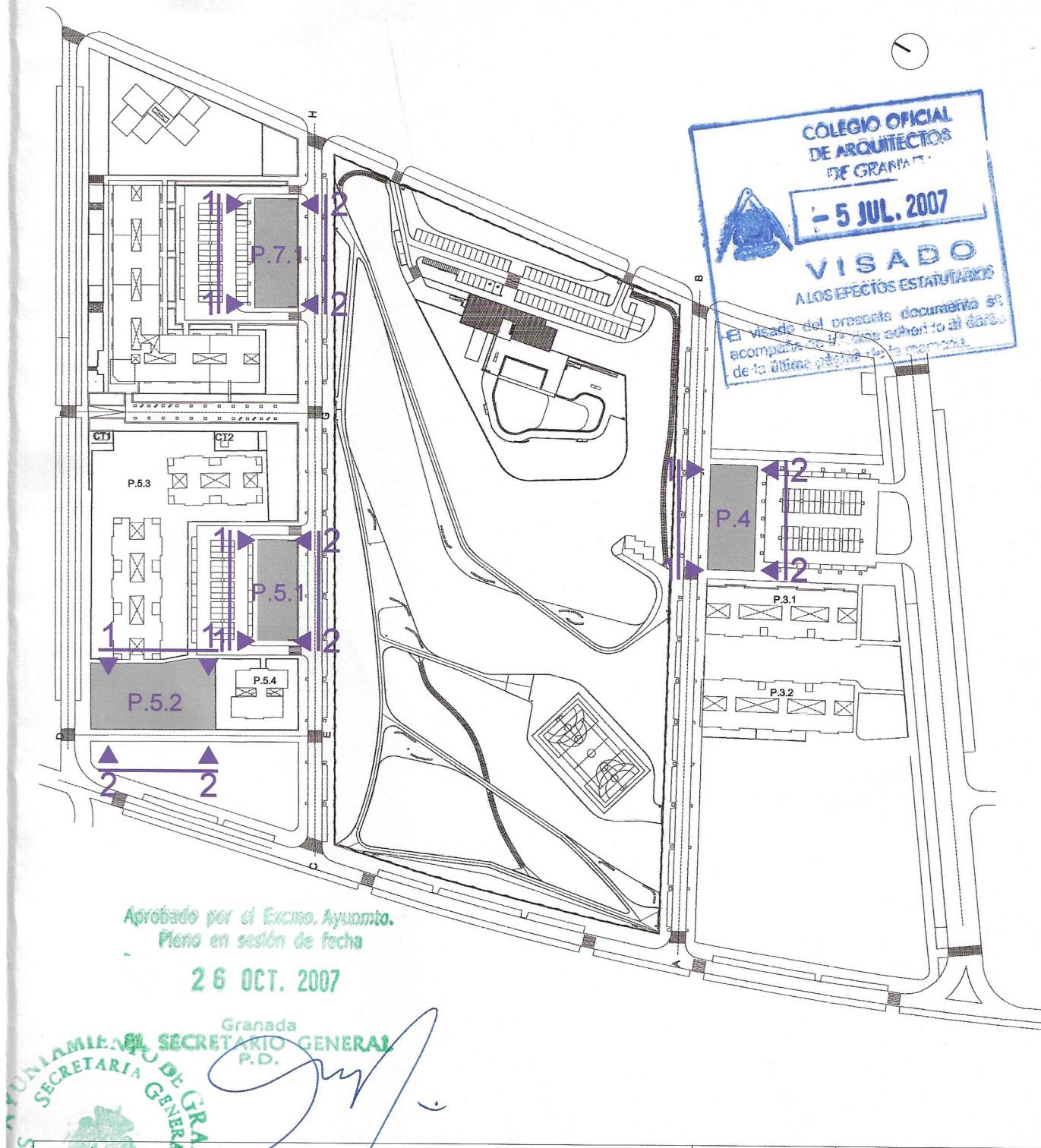


ALZADO 1 (A PLAYA DE APARCAMIENTOS)



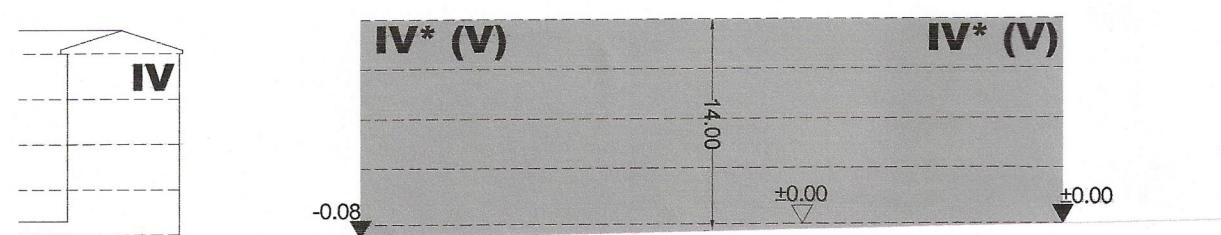
ALZADO 2 (A CALLE DE NUEVA APERTURA)

#### PARCELA 5.1



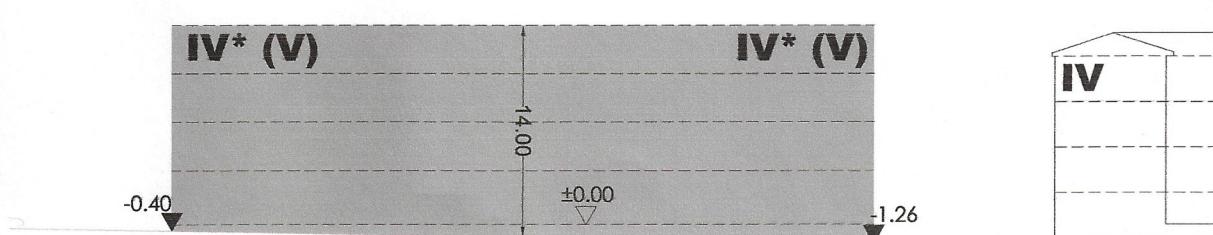
ALZADO 1 (A CALLE DE NUEVA APERTURA)

#### PARCELA 5.2



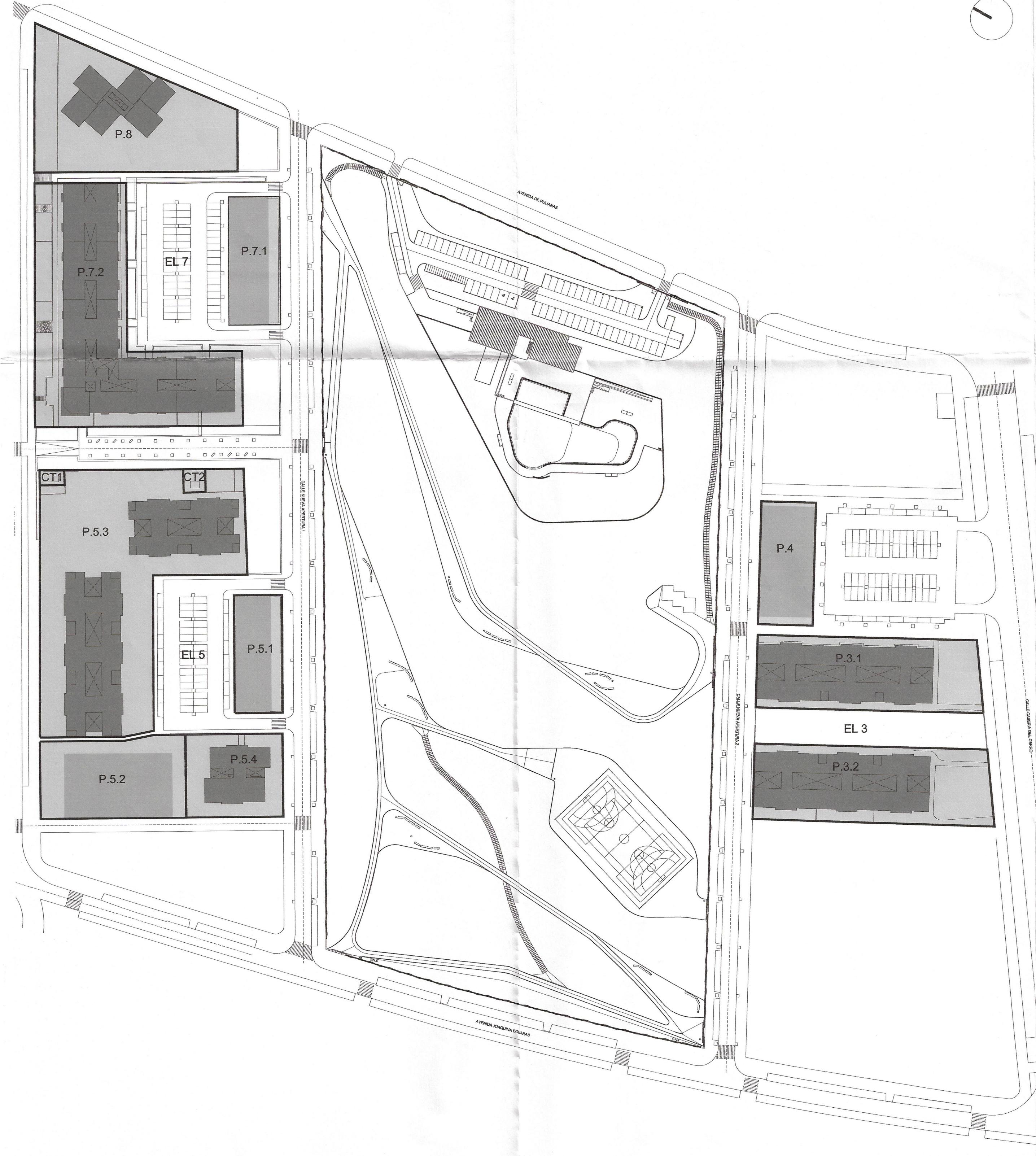
ALZADO 1 (A PLAYA DE APARCAMIENTOS)

#### PARCELA 7.1



ALZADO 2 (A CALLE DE NUEVA APERTURA)

DENOMINACIÓN DEL TRABAJO	ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN SECTOR 11 DEL PERÍ DE ALMANJAYAR EN GRANADA DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA		
DENOMINACIÓN DEL PLANO	P.3		
ESCALA	1:500		
FECHA	MAYO/2007		
AUTOR DEL TRABAJO	IBÁÑEZ ARQUITECTOS S.C.		
DIRECCIÓN TÉCNICA DEL TRABAJO	IBÁÑEZ ARQUITECTOS S.C.		
DIBUJADO			
CODIGO			



USOS GENÉRICO/pormenorizado	Parcela Nº	Superf. m <sup>2</sup>	Alturas m <sup>2</sup> Nº pl.	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Normal / máx.	Superficie edificable m <sup>2</sup> Viv. Libres y usos no residenc.	Viv. VPO y similares
<b>RESIDENCIAL</b>						
Agrup. Bloques Aislados	3.1	2.176,20	4	1.3953/1.8604	3.036,45	4.048,60
	3.2	2.419,84	4	1.2548/1.6731	3.036,42	4.048,63
	4	900,00	4* (5)	2.600/3.4666	2.340,00	3.120,00
	5.1	755,86	4*	2.173/2.898	1.642,48	2.190,48
	5.2	1.543,42	4* (5)	2.2645/3.0193	3.495,07	4.600,05
	5.3	5.240,27	4	0.904/1.205	4.737,20	6.314,53
	5.4	1.080,31	4	1.088/1.451	1.175,38	1.567,53
	7.1	860,25	4*	2.305/3.074	1.982,88	2.644,41
	7.2	4.165,92	4	1.5449/2.0598	6.435,93	8.580,96
	8	2.854,19	4	0.6554/0.8738	1.870,64	2.493,99
<b>INSTALACIONES</b>						
Instalaciones e infraestructuras	C.T. nº 1	50,16	1	(1)	0,01 (2)	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
Instalaciones e infraestructuras	C.T. nº 2	68,70	1	(1)	0,01 (2)	- 5 JUL. 2007
<b>ESPACIOS LIBRES</b>						
Espacios libres junto a parcela 3	E.L. 3	1.124,36				
Espacios libres junto a parcela 5	E.L. 5	2.575,74				
Espacios libres junto a parcela 7	E.L. 7	2.983,22				
<b>Total parcelas residenciales</b>		<b>21.996,26</b>				
<b>Total parcelas otros usos (inst.)</b>		<b>118,86</b>				
<b>Total red vial y esp. libres</b>		<b>6.683,32</b>				
<b>Total ámbito ordenado</b>		<b>28.798,44</b>				
(1) C.T. nº 1 es traslado del anterior ubicado en espacio libre y C.T. nº 2 suministra al parque público						
(2) Edificabilidad asignada por el P.E.R.I. que no consume aprovechamiento urbanístico, con las características fijadas por el P.G.O.U.						
<b>Viv. Libre</b>		<b>38.023,00 U.A</b>		<b>50.697,33 m<sup>2</sup></b>		
					<b>29.752,44 U.A</b>	<b>39.669,18 m<sup>2</sup></b>
						<b>8.270,56 U.A</b>

VISADO  
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS  
El visado del presente documento se  
aplica a la memoria de informe adherido al dorso  
de la última página de la memoria.

DENOMINACIÓN DEL TRABAJO <b>ESTUDIO DE DETALLE Y PARCELACIÓN SECTOR 11 DEL PERÍ DE ALMANJAYAR EN GRANADA DOCUMENTO APROBACIÓN DEFINITIVA</b>		Nº DEL PLANO <b>P.4</b>
DENOMINACIÓN DEL TRABAJO <b>ORDENACION PROPUESTA RESUMEN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES</b>		ESCALA 1:1000
AUTOR DEL TRABAJO IBÁÑEZ ARQUITECTOS S.C.		FECHA MAYO/2007
DIRECCIÓN TÉCNICA DEL TRABAJO IBÁÑEZ ARQUITECTOS S.C.		DIBUJADO
		CÓDIGO

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha  
**26 OCT. 2007**

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

*[Signature]*

**EPSA**  
EMPRESA PÚBLICA DE  
SUELDO DE ANDALUCÍA

Junta de Andalucía  
Comisión de Bienes Raíces y Inversiones  
Sociedad Pública de Suelo de Andalucía