

VALIDO APROBACIÓN DEFINITIVA

7065/01

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Secretario General P.D.

Jefa de la Secretaría Técnica
del Área de Planificación Urbánística

Pdo. M^a Teresa Tavera Benítez



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

31 ENE. 2003

Alf. Suarez

El Sr. Secretario General P.D.
Teresa Tavera Benítez

REDACTORES: FRANCISCO PEÑA - ALFREDO GARRIDO - SILVIA GONZALEZ - ARQUITECTOS
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA - JUNTA DE ANDALUCIA
PROGRAMA DE REHABILITACION DEL BAJO ALBAYZIN
PLAN ESPECIAL A.I.-27 P.E.P.R.I. ALBAYZIN
TEXTO REFUNDIDO



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



El Secretario General P.D.

CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El documento del Plan Especial de la A.I.27 del P.E.P.R.I. ALBAYZÍN, tiene el siguiente contenido:

I. MEMORIA

1. Procedencia del P.E.
2. Información Urbanística
3. Justificación de la Ordenación
4. Sistema de Actuación
5. Cuadro Resumen de Características

II. ORDENANZAS

III. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y VIABILIDAD

V. ANEXOS

PLANOS

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1. Ficha Urbanística
2. Estudio Geotécnico
3. Encuesta de Población
4. Datos Registrales
5. Estudio Arqueológico



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

31 ENE. 2003

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



2

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
El Secretario General P.D.

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the official stamp and text.



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

31 ENE. 2003

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

A handwritten signature in black ink, circled with a larger loop. The signature appears to be "M. Suarez".

MEMORIA

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
El Secretario General P.D.



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

31 ENE. 2003

Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

Al. Suarez

PLAN ESPECIAL A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAYZÍN - GRANADA

I. MEMORIA

1. Procedencia del Plan Especial

El Area de Intervención A.I.27 determinada en el P.E.P.R.I.- Albayzín, se encuentra programada para su ejecución en el Primer Cuatrienio - Tercer Año de vigencia del mismo. Procede por tanto la ejecución de la citada Area de Intervención.

Independiente de su programación, la actuación se enmarca en la política del Ayuntamiento en materia de Rehabilitación del Casco Histórico que tiene como una de sus piezas más significativas y urgentes el Barrio del Albayzín; para lo que se han obtenido fondos de la Unión Europea correspondientes a los Programas Urbanos para tal finalidad.

Por otro lado, la figura de Planeamiento de Desarrollo que se formula Plan Especial, está expresamente determinada por la Norma 2.1.2.b. Desarrollo en Suelo Urbano y 6.1.3.a. Niveles de Determinación del P.G.O.U. de 1985. Siendo el Estudio de Detalle, como indicativamente señala el PEPRI, figura de Planeamiento inadecuada cuando se requiere la pormenorización en Suelo Urbano.

Con carácter previo, se han formulado ESTUDIO DE VIABILIDAD Y AVANCE DE PLAN ESPECIAL, donde de acuerdo con la Sociedad Promotora EMUVYSSA y EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA, se han justificado y contextualizado las condiciones de partida del presente PLAN ESPECIAL. (En el ANEXO.1 se adjuntan los citados Documentos).

En el periodo que media entre la aprobación Inicial de Plan Especial y el presente Texto Refundido, la iniciativa del Plan Especial ha sido asignada por el Excmo. Ayuntamiento de Granada al Instituto Municipal de Rehabilitación que lo ha incluido en sus Programas.

2. Información Urbanística

La información urbanística se ha limitado a la toma de datos específica y concreta del Area a desarrollar. La información más amplia en lo físico e histórico la remitimos a la numerosísima Bibliografía existente sobre el Barrio y a la contenida específicamente en el P.G.O.U. y en el P.E.P.R.I. Albayzín y que han sido consultados para la formulación del presente Documento.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
El Secretario General P.D.



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

31 ENE. 2003

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

All. Sra. Sra.

3

2.a. Antecedentes

El Plan Especial desarrolla el Area de Intervención A.I.27 del P.E.P.R.I. Albayzín de 1992 y A.A.226 del P.G.O.U. de 1985, cuya ejecución estaba programada para el Primer Cuatrienio.

La Redacción del Plan se contrata por la Empresa EMUVYSSA el 23 de Octubre de 2000 habiéndose formulado un Documento de Avance sometido a la consideración de la Administración Actuante -Ayuntamiento de Granada- el 28 de Marzo de 2001.

Han sido formulados con anterioridad, aunque no tramitados, el Estudio de Detalle Elvira-Zenete A.I.27, en 1992 y un Avance de Plan Especial A.I.27 en Febrero de 2.000, como se cita anteriormente.

El Plan Especial ha sido aprobado por Decreto el2001, habiendo sido sometido al trámite de Exposición Pública, incluyéndose en el ANEXO I el informe de los mismos.

2.b. El Medio Físico

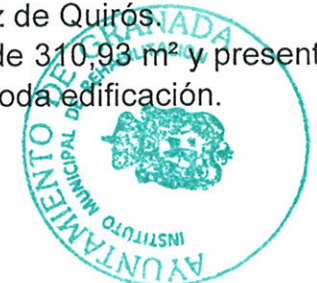
1. El Area de Intervención determinada en el P.E.P.R.I. Albaicín, cuenta con una superficie de 6.055,34 m² que a los efectos del presente Plan, se desagregan en:

- Suelo Consolidado y conforme a Ordenación ----- 1.538,37 m²
- Suelo vacante o insuficientemente consolidado ---- 3.808,11 m²
- Viario público existente ----- 713,27 m²

El Area de estudio e influencia que se refiere en el plano P.01 cuenta con una superficie de 65.988,87 m², situada en la ladera del Zenete.

2. Se configura el Area por tres subunidades que responden a la siguiente descripción:

- s.u.1 Situada con alineación a calle Zenete, lo conforma una parcela, físicamente diferenciada aunque incluida en una finca catastral de mayor ámbito con fachada a c/Cruz de Quirós.
Cuenta con una superficie total de 310,93 m² y presenta una topografía horizontal y carente de toda edificación.



s.u.2 Situada entre calle Zenete, Barranco de Tello, c/Beteta y medianerías con edificación fachada a c/Beteta.

Cuenta con una superficie total de 2.510,20 m² y presenta una topografía accidentada con pendiente Este-Oeste y diferencia de cotas de 17 m. Actualmente es un solar sin edificación alguna.

s.u.3 Situada entre calle Elvira, c/Beteta, c/Cobertizo Gadeo y medianería de edificio con fachada a c/Elvira.

Cuenta con una superficie total de 982,07 m² y presenta una topográfica accidentada con pendiente Este-Oeste y diferencia de cotas de 13 m. Actualmente es un solar sin edificación alguna, con dos parcelas.

3. El estado actual de la infraestructuras ha sido reflejado en el plano P.02 Con carácter general se puede decir que el área de Intervención, cuenta con todos los servicios de infraestructura aunque estos son antiguos e inadecuados para el nuevo servicio.

La renovación de infraestructuras y pavimentación llevada a cabo en la zona, Cruz de Quirós, Cta. de Marañas, Beteta, Zenete, etc..., se ha finalizado coincidiendo prácticamente con el borde del Area que deberá incorporar a sus costes, la renovación de todas las instalaciones urbanas y su conexión con las recientemente renovadas por el Excmo. Ayuntamiento.

4. Las características geotécnicas del terreno se han evaluado a través de dos estudios realizados por la empresa CEMOSA, y que figuran en la Documentación Complementaria del P.E., en ellos se concluye la aptitud del terreno para su edificación.

2.c. El Medio Socio-Económico

1. Población

En el ámbito del Plan Especial, objeto de Ordenación (Suelo vacante o insuficientemente consolidado), no existe edificación alguna, en consecuencia no existen datos al respecto de un territorio tan reducido.

Por ello, se ha trascendido el Estudio a un Área de 6.6 Has. aproximadamente con un total de 347 inmuebles, donde se ha realizado una encuesta al objeto de conocer aspectos como ocupación, demanda de aparcamiento y vivienda, grado de satisfacción de la residencia, etc., orientado esencialmente a los fines de este Plan.

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha 30 SET. 2002
AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA URBANISTICA
Gràrada
El Secretario General P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha 31 ENE. 2003
AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL P.D.
Acta
M. Garcia

Los estudios se incorporan a la Documentación Complementaria, siendo sus datos más significativos:

· Nº de Encuestas	-----75
· Error Máximo	-----+ 10%
· Régimen de tenencia de vivienda	
En propiedad	-----56%
En alquiler	-----42%
· Ocupación temporal	
Todo el año	-----84%
Curso Académico	-----16%
· Antigüedad en el Barrio	
≥ 5 años	-----52%
2 - 5	-----67%
≤ 2 años	-----42%
Ns/Nc	-----1,3%
· Tamaño Familiar	
1-2 miembros	-----69,4%
3-4 "	-----22,2%
5 ó más	-----8,4%
· Disposición de Vehículo	
Si	-----50,7%
No	-----49,3%
· Nº de Vehículos por U.F.	
1	-----61%
2 ó más	-----39%
· Tienen plaza de aparcamiento	
Si	-----32%
No	-----68%
· Les interesa acceder a una plaza	
Si	-----43%
No	-----67% *

*(El 87% de ellos tiene plaza o no tiene vehículo)



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
El Secretario General P.D.

- Modalidad de acceso
 - En Propiedad -----53,10%
 - En Alquiler -----25,00%
 - Cualquiera -----12,50%
 - Otros (leasing...) -----9,40%
- Grado de satisfacción de los Residentes
 - Alto -----56%
 - Medio -----40%
 - Bajo -----2,7%
 - Ninguno -----1,3%
- Principales Inconvenientes

Inconvenientes	Frecuencia	%
Inseguridad, delincuencia	20	26,7
Ruido	13	17,3
Accesos	11	14,7
Movida, botellones	11	14,7
Poca vigilancia	8	10,7
Suciedad	7	9,3
Tráfico	7	9,3
Casas muy viejas	5	6,7
Otros	5	6,7
Servicios	4	5,3
Estado de las calles	4	5,3
Frío	3	4,0
Incomunicación	3	4,0
Obras	3	4,0
Ninguno	2	2,7
Falta de aparcamientos	2	2,7
Contaminación acústica y ambiental	1	1,3
Especulación	1	1,3



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

31 ENE. 2003

Granada
El SECRETARIO GENERAL
P.D.

All. Fianca

S

2. Estructura Catastral

Por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, se han facilitado los datos Catastrales de las fincas incluidas en el Área de Intervención

A.I.27, y cuyos datos Registrales figuran en Documentación Complementaria.

ID.	REF. CAT.	DIRECCIÓN	SUPERF.	PROPIETARIO	OBJ.
A1	7053.3.11	Zenete, 26	1.476	López Alonso	Parcial
B1	7054.0.21	Zenete, 17	2.179	Ayuntamiento	
B2	7054.0.22	Beteta, 26	366	Hermoso Mtnez.	
B5	7054.0.31	Molino C., 8	160	Sánchez Rodrigo	Parcial
C4	7051.3.04	Zenete, 9	308	Trapero Martín	Parcial
C5	7051.3.08	Bco. Tello, 4	150	Ibañez Jiménez	
C6	7051.3.09	Bco. Tello, 6	52	Rguez.P./Shepers	
D2	7051.0.12	Elvira, 58	352	Gallego Burín	
D3	7051.0.13	Elvira, 56	150	Díaz Morales	Defecto

En esta relación se reseñan aquellas fincas cuya afección es parcial, siendo de resaltar igualmente la existencia de importantes diferencias con los datos de superficie real en algún caso.

2.d. Análisis de las Determinaciones de Planeamiento

1. El Área de Intervención A.I.27 Objeto del presente Plan Especial, está determinada en el PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL ALBAYZÍN aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Granada el 28 de Diciembre de 1990, que desarrolla el P.G.O.U. de 1985.

Transcribimos las determinaciones de este que tienen incidencia en el desarrollo del Plan Especial:



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
El Secretario General P.D.

- Artículo I.2. La vigencia del P.E.P.R.I. es indefinida, deberá revisarse obligatoriamente cuando se revise el P.G.O.U. y este así lo determine.
- “ II.1 Las determinaciones del P.E.P.R.I. se subordinan al P.G.O.U. vigente en sus TÍTULOS III / IV / VI.
- “ II.5 Las Áreas de Intervención se desarrollarán obligatoriamente mediante ESTUDIO DE DETALLE.
- “ IV.2 Los Instrumentos de Desarrollo mantendrán las determinaciones fundamentales del P.E.P.R.I. y cualquier modificación que no sea la prevista en la Ley se tramitará como MODIFICACIÓN DEL P.E.P.R.I.
- “ V.2 El PEPRI asigna Sistemas de Actuación con carácter indicativo y nunca vinculante.
- “ V.5.1. **CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS AREAS DE INTERVENCIÓN**
“El procedimiento o Sistema de Actuación oportuno y la delimitación definitiva del ámbito de actuación habrá de determinarse, en forma vinculante, previa o simultáneamente al iniciarse la ejecución de dicha actuación”.
- “ V.5.3.1 · En las Areas de Intervención se requerirá Investigación Arqueológica previa.
- Las Condiciones de aprovechamiento Uso y Estética serán los determinados en este Plan por aplicación de las Ordenanzas concurrentes asignadas a cada Area de Intervención.
- “ V.5.3.2 · Las condiciones de aprovechamiento, uso y estéticas, serán las determinadas en este Plan por aplicación de Ordenanzas concurrentes asignadas a cada Area de Intervención.



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

31 ENE. 2003

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

All. Suárez

2. En el Area de Intervención A.I.27, se formuló un Estudio de Detalle en 1992 que no fue tramitado por el Excmo. Ayuntamiento. Su propuesta esencial era la construcción de un aparcamiento de 500 plazas aproximadamente en 16 niveles y con una diferencia de cota de 56 mts. entre su acceso inferior y superior.

Sus propuestas nos parecen “irresponsables” y al Documento referido nos remitimos.

3. El P.G.O.U. de 1985 ha sido sustituido por el vigente P.G.O.U. 2000 cuya entrada en vigor es de 10 de Mayo de 2001, estableciendo en su Disposición transitoria Primera:

Los ámbitos de los Conjuntos-Históricos y sus Áreas Homogéneas que a la entrada en vigor del presente Plan General hayan sido desarrollados mediante Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (PEPRI) “Alhambra”, “Albayzín” y “San Matías” permanecerán íntegramente en vigor, a excepción de las determinaciones relativas a aprovechamientos tipo y a edificabilidades, para las que prevalecerán las disposiciones de este Plan General.

· El Area de Intervención del P.E.P.R.I. reproduce la prevista en el P.G.O.U. 1985, siendo los aprovechamientos de partida los establecidos en el mismo, Manzana Cerrada Extensiva y Vivienda Unifamiliar Extensiva, y que se consideraban adecuados tácitamente.

Como desarrollo y aclaración del citado Régimen Transitorio. El Ayuntamiento de Granada aprobó en Sección Plenaria de 21 de Junio de 2001 LOS CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN RELATIVOS A LAS DETERMINACIONES VIGENTES DEL P.E.P.R.I. ALBAICÍN RESPECTO AL P.G.O.U. DE GRANADA y específicamente el Art. V.5 del P.E.P.R.I. ALBAICÍN.

Artículo V.5 del PEPRI Albayzín.- Condiciones específicas de las áreas de intervención

En el párrafo final se indica:

La distribución de cargas en las áreas de actuación se llevará a cabo de acuerdo con lo que establece el Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo y el Título VI Capítulo II del Plan General.

No se verán afectados, en ningún caso, los derechos de partida de los propietarios de las Áreas de Intervención, pero en cuanto a distribución de cargas de dichas Áreas y Sistemas de Gestión, será de aplicación lo establecido en el art. 4.2.3. del PGOU/00 concordante con el Título VI, Capítulo II del anterior Plan General. En cuanto a asignación de aprovechamientos, usos e intensidades se mantendrán las determinadas por el PEPRI Albaicín para cada una de las Áreas, de acuerdo con los criterios establecidos en la Memoria de Participación Pública del PGOU/00, en su apartado 3.5.2.

En consecuencia el aprovechamiento de partida de la A.I.27 conforme a las determinaciones del P.E.P.R.I. Albaicín son:

AREA	SUPERFICIE	CALIFICACIÓN	COEF. AP.	APROV. NORM
S.U. ₁	310,93	V.U.E.	0,5	155,469
S.U. ₂	2.152,41 357,79	V.U.E. M.C.E.	0,5 1,5	1.076,205 536,685
S.U. ₃	982,07	M.C.E.	1,5	1.473,05
S. CONSOL.	1.538,37	--	--	
VIARIO	713,27			
TOTAL	6.055,34			3.241,4648



8

La otra calle propuesta parte también de Molino de la Corteza de San Andrés y sirve de conexión horizontal entre la calle antes propuesta y Barranco de Tello. Por otro lado, esta calle recoge las traseras de las viviendas de la calle Beteta y da entrada a las viviendas de nueva planta propuestas en el punto más bajo del solar, y además, se comunica a través de un pasaje directamente con la cuesta de Beteta en el punto donde ésta entronca con la Casa de Paso.

Entre c/ Beteta y c/Elvira, además de la recuperación de la casa de Paso a través de la concesión de licencia de edificación, se prevé una nueva apertura que permeabilice la manzana, mediante la conexión viaria del Cobertizo de Gadeo con la c/Beteta, utilizando un espacio que estimamos que en su momento fue vía pública posteriormente ocupada.

Por último, se incorpora a nivel de Ordenanza, la implantación de un medio mecánico vinculado al Equipamiento Público, que salve parte del recorrido vertical existente:



- La creación de un aparcamiento de proporciones adecuadas para su uso por los actuales y futuros residentes.

El aparcamiento de residentes

La incorporación del coche a la vida cotidiana de los habitantes de esta privilegiada zona de Granada es un elemento importante a la hora de asistir las demandas de aparcamiento de los actuales residentes, y atraer hacia ella población que signifique en el barrio una mejoría social que, parece necesaria.

Para ello propone el Plan un aparcamiento en la unidad S.U.₂ con unas dimensiones ajustadas y acordes tanto por el delicado equilibrio de su entorno como con la necesidad real estimada mediante la encuesta que se ha realizado. La capacidad total propuesta será de 49 turismos y 14 motos. Tendrá su acceso de vehículos por la calle Zenete cuyo ancho permite una circulación en doble sentido, y cuenta con varios accesos peatonales desde las calles colindantes y desde el equipamiento social propuesto.

Con el mismo objetivo y distinto carácter, se propone un aparcamiento bajo rasante en el inmueble sito en la unidad S.U.₃ entre Elvira y Beteta y acceso desde la primera. Se desarrolla en tres niveles, enlazados con medio mecánico, la posibilidad de enlazar mediante rampas, se remite al Proyecto de edificación. Tiene una capacidad aproximada de 40 vehículos que supone un exceso sobre la demanda de vivienda vinculada que será puesta a disposición de residentes de la zona:

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002

Granada El Secretario General P.D.

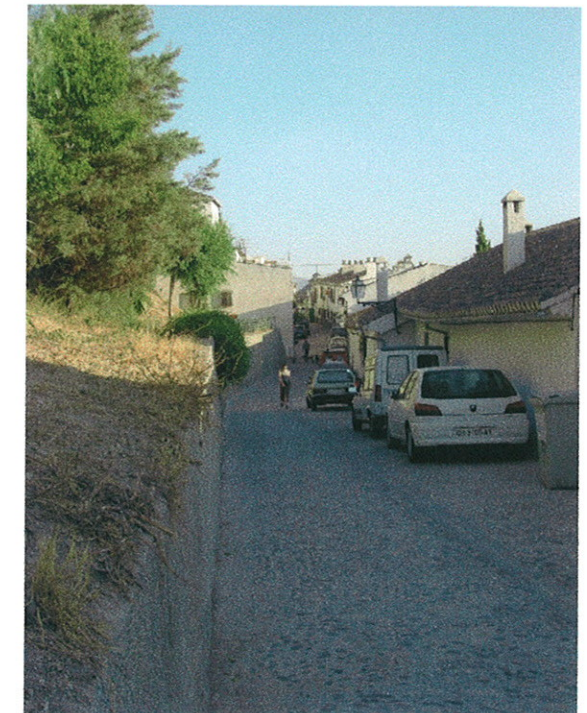
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada Pleno en sesión de fecha 31 ENE. 2003
Granada EL SECRETARIO GENERAL P.D.

Al. Ruiz

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
PLANIFICACION URBANISTICA
SECRETARIA TECNICA

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
INSTITUTO MUNICIPAL DE REHABILITACION



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
El Secretario General P.D.

9

- Un centro social -Equipamiento- que responde a la demanda vecinal existente y a su función de enlace entre zonas pertenecientes al mismo ámbito pero segregadas por las características físicas.

Un Equipamiento Social demandado por los ciudadanos

La encuesta recoge una de las demandas más generalizadas entre los ciudadanos del Zenete como es la necesidad de un centro social y de ocio. La edad avanzada de sus habitantes les hace demandar un centro de tercera edad y espacios de recreo y cultura para los escasos niños y jóvenes. Estas características convierten a este barrio en un área de Granada especialmente mal equipada y falta de respuestas a las necesidades de sus ciudadanos tanto actuales como futuros.

El equipamiento propuesto podría albergar, gimnasio, salas de lectura y biblioteca, salón de actos, sala de proyecciones, y talleres. Está situado contiguo al aparcamiento con acceso desde Barranco de Tello y desde Beteta. Su posición será determinante ya que se coloca a media altura entre la calle Zenete y la parte alta del barrio, y la calle Beteta en el punto de enlace con la Casa de Paso y por tanto con Elvira.

Se estructura en varios niveles que, como muros de contención, se van adaptando a la topografía. Su cubierta será plana y se convierte en un magnífico mirador con acceso desde la calle Zenete. Tiene acceso en cinco niveles distintos, lo que posibilita la integración en el de un medio mecánico de elevación, de uso público, colaborando así a la mejora de la accesibilidad del barrio.

Se incluirá en la Normativa la condición de desarrollar estos sistemas en los Proyectos de edificación:



- Un programa de vivienda de nueva planta para la incentivación poblacional de la zona.

Viviendas de nueva planta.

Las viviendas que se proponen en el Plan Especial, responden a finalidad diferente según su emplazamiento dentro del ámbito.

Se asigna un aprovechamiento acorde con las condiciones de Ordenación de c/Elvira al solar resultante en la misma, y con calificación de Residencial Libre, con usos complementarios de equipamiento comercial y aparcamiento en el subsuelo. Se asimila en condiciones de Ordenación -Ordenanzas- a Plurifamiliar Manzana Cerrada.

Se asigna aprovechamiento y condiciones de ordenación al solar resultante en la alineación Este de c/Zenete, asimilable a la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar en Asociaciones Lineales y en Régimen de Residencial Libre.

Por último, los solares resultantes entre calle Zenete y calle Beteta y en la alineación Oeste de esta última, se destinan a Suelo Residencial en régimen de vivienda de Protección Oficial y de Promoción Pública.

En cuanto a la Ordenación, dado su carácter de singularidad y su vinculación a un aparcamiento y a un equipamiento, se le asimila a una Intervención de Carácter Singular con las limitaciones que establezcan las correspondientes Ordenanzas.

En consecuencia, la actuación propone un número de viviendas de - tomando la unidad como 100 m²-:

20 viv. en régimen de P.O.

18 viv. en régimen de Vivienda Libre



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

31 ENE. 2003

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

M. Sierra



30 SET. 2002



Granada
El Secretario General P.D.

10

3.b. Descripción y Adecuación de la Propuesta

El Area de Intervención tiene una extensión superficial de 6.055,34 m², distribuidos en tres áreas claramente diferenciadas por la topografía y el viario existente y cuyas características describimos, más una porción de suelo consolidado, que se mantiene en su actual condición:

Avda de John - pl. 06

s.u1 Parcela con fachada a calle Zenete, forma parte de una parcela mayor que linda con la calle Cruz de Quirós.
Tiene una superficie de 310,93 m²
Se le asigna un aprovechamiento de 372,82 u.as.
La tipología de edificación es de vivienda unifamiliar alineada a fachada y con dos plantas de altura máxima.

s.u2 Parcela con fachada a calle Zenete, Barranco de Tello.
Tiene una superficie de 2.510,20 m². Subdividida en dos parcelas S.U2 (RPP) S.U2 (EQ).
Se le asigna un aprovechamiento de 1.371,20 u.as.
El Área se destina a la ubicación del aparcamiento subterráneo, el equipamiento público y las viviendas de Promoción Pública, constituyendo el elemento fundamental de la Actuación.
El Plan Especial define por niveles y cifras y en Ordenanzas, las condiciones de edificación en esta Área, que tiene carácter singular y debe ser desarrollada mediante un Proyecto unitario de edificación.

s.u3 Parcela con fachada a c/Elvira, Cobertizo de Gadeo y c/Beteta.
Se ha subdividido en tres parcelas de 599,99 m² / 59,26 m² / 57,13 m². S.U3 (RPP1) S.U3 (RPP2) S.U3 (RL).
Se le asigna un aprovechamiento de 1.496,50 u.as.
La tipología es de edificación en manzana cerrada con tres plantas máximo de altura, según especificación del plano de Ordenación.



15



3.c. Urbanización e Infraestructuras

El Ayuntamiento de Granada, en sus Programas Anuales está realizando la renovación y reurbanización de amplias zonas del Albayzín, con unas características adecuadas y contrastadas en su eficacia.

Desde el Plan Especial, se propone la terminación para la zona de las obras de renovación.

En cuanto a la nueva Urbanización de viario y espacios libres serán definidos por el correspondiente Proyecto de Urbanización; que deberá adecuarse a las disposiciones vigentes

- Capítulo II (Tit.III) P.E.P.R.I. Albaicín. Protección del Espacio Exterior.
- ANEXO I DEL P.G.O.U./00 ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se incorporan todas las medidas y materiales necesarios para la calificación de este espacio exterior, acorde con el ámbito y que aporte mejoras en su uso y accesibilidad:

- Mobiliario urbano
- Infraestructuras
- Perfiles del viario
- Textura y confortabilidad de material, etc...

En la Documentación Gráfica se han señalado las zonas a urbanizar, cuya única condición es el soterramiento de todas las instalaciones.

3.d. Análisis Económico-Financiero

La operación en toda su dimensión, trasciende de la estrictamente inmobiliaria, y no parece rentable desde el punto de vista económico, por cuanto las cargas de urbanización, costos de edificación, valor de suelo, etc. son muy elevados en relación con el aprovechamiento lucrativo que puede deducir.

Sin embargo, la operación debe de contemplarse desde la optica de su rentabilidad social y como incentivo para la rehabilitación urbana de la zona, siendo esta la Política de la Corporación Municipal, mediante:

- Aplicación a la construcción de los Aparcamientos del Área de Intervención de los Fondos aportados por la Unión Europea.
- Aportación a título no oneroso de los solares propiedad del Excmo. Ayuntamiento en el Área.
- Construcción del Equipamiento Público con cargo a Presupuestos Sectoriales de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- Otros fondos, provenientes de la Gestión Financiera del Instituto Municipal



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha

31 ENE. 2003

Granada
EL SECRETARIO GENERAL

El Sr. Alcalde



16

4. Sistema de Actuación

La vigente Legislación Urbanística señala el sistema de Actuación por Expropiación como el adecuado en aquellas actuaciones donde el protagonismo e iniciativa sea de la Administración Actante, como es este caso:

· La actuación es una prioridad del Ayuntamiento de Granada en sus Programas de Rehabilitación del Barrio del Albayzín.

- La propiedad de suelo pertenece en su mayor parte al Ayuntamiento; siendo el resto pequeños propietarios.
- Por su dimensión y objetivos, las actuaciones se asemejan más a una Actuación Asistemática que a las Sistemáticas (Art.185 y 186) previstas en la Legislación del Suelo.

Por otro lado la fragilidad y características de la trama urbana del ámbito, excluye una fragmentación física y temporal de las obras de ejecución que deberán contar con la coordinación necesaria de las actuaciones.

Todas estas consideraciones justifican, a nuestro juicio, la elección de este Sistema. Se propone por tanto, la aprobación de manera expresa del Sistema de EXPROPIACIÓN para la ejecución de la Unidad de ejecución A.I.27.

Todo ello conforme a lo establecido en la Ley 1/1997 Ley del Suelo de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Ley 6/1998 Régimen del Suelo y Valoraciones.



La Unidad de Ejecución a los efectos de la actuación por el Sistema de Expropiación, queda configurada por los suelos vacantes o insuficientemente consolidados, incluidos en el Área de Intervención, quedando excluidos aquellos otros que se encuentran consolidados y conformes a Ordenación. Siendo la relación de fincas afectadas:

IDEN.	REF. CAT.	DIRECCIÓN	SUPERF. (*)	PROPIETARIO
A ₁	7053.3.11	ZENETE 26	1.476	LOPEZ ALONSO
B ₁	7054.0.21	ZENETE 17	2.179	AYTº GRANADA
B ₂	7054.0.22	BETETA 26	366	HERMOSO MTNEZ.
D ₂	7051.0.12	ELVIRA 58	352	GALLEGO BURÍN
D ₃	7051.0.13	ELVIRA 56	150	DIAZ MORALES
TOTAL				

(*) La finca denominada A₁ está solo afectada parcialmente y en D₂ y D₃ existen manifiestas diferencias entre las superficies reales y las registrales.

La Expropiación adoptará el procedimiento de Tasación Conjunta conforme a lo establecido en el Art.33 y siguiente de la Ley 6/1999 sobre Régimen de Suelo y valoraciones.

Los bienes que resulten del desarrollo del Plan Especial y de la ejecución del Sistema de Expropiación, como propiedad del Ayuntamiento de Granada, con carácter demanial, podrá ser objeto de División Horizontal y enajenación conforme a Ley.



5. Cuadro Resumen de Características

CUADRO 1: Establece para cada subunidad, los parámetros de aprovechamiento y edificación máximos a consolidar dentro de los límites dimensionales que se establecen en el CUADRO 2

UNIDAD	SUPER. TOTAL	MÁXIMA OCUP.	USO	SUP. CONST.	C.P.	APROV.	SUPER. VIARIO
S.U1	310,73	310,73	RESID.	372,83	100	372,83	--
S.U2	2.510,20	1.787,50	RESID P	1.714,00	0,80	1.371,20 (171,20)	722,70
			EQUIP. APARC.	1.121,80 2.376,00	-- --	-- --	-- --
S.U3	982,07	716,33	RES.LIB	1.235,10	1,00	1.235,10	265,74
			RES. P.	326,74	0,8	261,40 (32.70)	--
			APARC.	1.658,30	--	--	--
TOTAL	3.803,00	2.814,56	--	8.805,57	--	3.240,33	988,74

Resultando:

Aprovechamiento tipo de la U.E. $3.240,30 \div 3.803,20 = 0,852 \text{ ua/m}^2$
 Edificabilidad neta S/R $3.649,47 \div 3.803,20 = 0,9595 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
 Pleno en sesión de fecha
31 ENE. 2003
 Granada
 SECRETARIO GENERAL
 P.D.

Al. Sierra

Aprobado PROVISIONALMENTE
 por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002

Granada
 El Secretario General P.D.



[Handwritten signature]

CUADRO 2: Se formaliza por niveles de edificación y uso en correspondencia con la Documentación Gráfica. Ha de entenderse como dimensiones máximas y número de niveles. En Ordenanzas se establecen las tolerancias oportunas sobre estas determinaciones.

UNIDAD	COTA	RESIDENCIAL	EQUIPAM.	APARCAM.
S.U1		500	--	--
N _I		250	--	--
N _{II}		250	--	--
S.U2		2.140,96	1.121,80	2.376,00
N _I		246,60	114,44 ⁽¹⁾	--
N _{II}		246,60	301,86	1.179,75
N _{III}		246,60	361,12	1.179,75
N _{IV}		304,50	308,41	--
N _V		633,00	36,00	16,50
N _{VI}		463,66	--	--
S.U3		2.188,50	370,53	1.658,30
N _I		--	--	599,94
N _I *		--	--	229,41
N _{II}		--	--	599,94
N _{III}		--	370,53 ⁽²⁾	229,41
N _{IV}		599,94 59,26	--	--
N _V		483,69 59,26 57,13	--	--
N _{VI}		59,26 57,13	--	--

(1) Incluye la superficie del nivel inferior de acceso de c/Beteta.

(2) Equipamiento Privado de Carácter Lucrativo, Terciario, Comercial, etc.



13

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
Secretario General P.D.

[Handwritten signature]



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

31 ENE. 2003

Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.

Agras

[Handwritten signature]

ORDENANZAS

14

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
El Secretario General P.D.

[Handwritten signature]

II. ORDENANZAS REGULADORAS

CAP. I Previo

- 1.1 Se remiten expresamente a las Ordenanzas del P.E.P.R.I. Albayzín y en su caso al P.G.O.U. de Granada, conforme a la Disposición Adicional Primera y a los criterios de interpretación aprobados por el Ayuntamiento en Pleno el 29 de Junio de 2001, teniendo las presentes carácter complementario y desarrollo de aquellas.
- 1.2 Son objetivos de este Plan, la implantación de usos residenciales, la dotación de equipamiento público y la mejora de accesibilidad para los residentes de la zona.

CAP. II Disposiciones Generales

- 2.1 El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas es el delimitado en el Plan Especial para el Area de Intervención A.I.27.
- 2.2 El Plan tiene vigencia indefinida y su Modificación o Revisión, será preceptiva con la Revisión del P.E.P.R.I. Albayzín.
- 2.3 A los efectos de contradicción de documentos, prevalece la Documentación escrita sobre la Documentación gráfica.
- 2.4 La interpretación del Plan Especial, corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Granada y atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos, y finalidad del mencionado Plan.



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

31 ENE. 2003

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
El Secretario General P.D.

15

CAP. III Desarrollo y Ejecución del Plan

- 3.1 El Plan se desarrollará y ejecutará mediante Proyecto de Obras de Urbanización y Proyecto de Obras de Edificación, previa la correspondiente Licencia Municipal.
- 3.2 Se podrán modificar las condiciones de Ordenación y Parcelación propuestas, con las limitaciones establecidas en el CAP.VII de estas Ordenanzas, en caso de que el Proyecto de Edificación tenga carácter unitario para cada una de las Areas, y sea tramitado como Estudio de Detalle
- 3.3 La parcelación es la determinada en la Documentación Gráfica y Cuadro resumen de características de la Edificación.
- 3.4 La ejecución del Plan Especial se realizará por el sistema de Expropiación, estableciéndose como preferente el acuerdo con los propietarios en la forma que establece la vigente Ley 6/1998 de Régimen de Suelo.
- 3.5 El Ayuntamiento, como Administración Actuante, queda propietario del suelo destinado a Equipamiento Público y del subsuelo destinado a aparcamiento que podrá enajenar o concesionar en la forma que proceda. El espacio libre que resulte en la cubierta-techo de Aparcamiento y Equipamiento, podrá tener carácter de uso y dominio Público, mediante la oportuna División Horizontal.
- 3.6 Con carácter previo a la ejecución material de las obras de urbanización y/o edificación, se requiere conforme a la Norma V.5.3.1. del P.E.P.R.I. Albayzín, la investigación arqueológica cuyos términos se establecen en la correspondiente Documentación Complementaria.
- 3.7 Con carácter simultáneo a los Proyectos de Urbanización, se formulará y tramitará un Estudio de Impacto de las obras y sus correspondientes medidas correctoras.

CAP. IV Condiciones Generales de Uso

- 4.1 Serán de aplicación las establecidas en el Cap.III del P.E.P.R.I. Albayzín y correspondientes del P.G.O.U. que desarrolla.

CAP. V Condiciones Generales de Edificación

- 5.1 Serán de aplicación las establecidas en el Cap.IV Sección 2ª del P.E.P.R.I. Albayzín y TÍTULOS VI, VII y X del P.G.O.U. de Granada.

CAP. VI Condiciones de la Urbanización

- 6.1 Serán de aplicación las condiciones y características aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento de Granada y las correspondientes Compañías Suministradoras para la ejecución de la urbanización en Zona de carácter Histórico.
- 6.2 La jardinería y el mobiliario urbano serán objeto de definición en el correspondiente Proyecto de Urbanización, debiendo cumplir la doble función de adecuación ambiental y calidad formal.

CAP. VII Condiciones Particulares de la Edificación

Referidas a las tres Áreas diferenciadas, descritas en el apartado 3.b. de la Memoria, se establecen las siguientes Ordenanzas.

7.1 AREA S.U.1

7.1.1 Ámbito

- El ámbito es el descrito en el apartado 3.b de esta Memoria y delimitado en la Documentación gráfica.

7.1.2 Parcela mínima

- El proyecto de edificación deberá de tener carácter unitario, fijándose a efectos de segregación una parcela mínima de 75 m² con un frente mayor o igual de 5,50 mts.

7.1.3 Ocupación

- La Ocupación máxima será del 60% de la superficie total de la parcela.

7.1.4 Altura

- La altura máxima será de 2 plantas sobre rasante. Se podrá ejecutar una planta bajo rasante, no computable a efectos de edificabilidad, que no podrá exceder de la ocupación en planta de la vivienda y su cota inferior de techo no rebasará 1.00 m. sobre la rasante de la vía.

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.
Pleno en sesión de fecha
31 ENE. 2003
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Al. Guate



7.1.5 **Aprovechamiento**

- El uso característico es el de vivienda unifamiliar. Se determina como uso compatible, el Terciario-Comercial en su Nivel 1 de PEPRI ALBAYZÍN.
- La edificabilidad es de 1,20 m²/m².

7.1.6 **Alineaciones y Rasantes**

- Las fijadas en los planos correspondientes.

7.2 **AREA S.U.2**

7.2.1 **Ámbito**

- El ámbito es el descrito en el apartado 3.b de esta Memoria y delimitado en la Documentación gráfica.

7.2.2 **Parcela mínima**

- Esta Unidad, cuenta con dos parcelas destinadas respectivamente a Equipamiento Público y Residencial y aparcamiento, que se consideran, a todos los efectos mínimas e indivisibles y que se delimitan en el plano P.08.
- Se podrán hacer ajustes de las mismas justificados en los correspondientes Proyectos de Edificación, siempre que no afecten a vía pública, ni supongan aumento de superficie.

7.2.3 **Ocupación**

- La ocupación en planta por cada nivel, viene determinada en los correspondientes planos y cuadros de superficies.
- Se podrán hacer ajustes en las mismas, justificados en los correspondientes Proyectos de edificación, siempre que no afecten a vía pública ni supongan aumento de superficie.

7.2.4 **Altura**

- La altura viene determinada en la Documentación gráfica del Plan Especial, que tienen carácter de máximo. Las cotas señaladas en los mismos, podrá, ajustarse, para su adaptación, a las cotas del viario en ±10% de la altura libre de planta correspondiente.

7.2.5 **Aprovechamiento**

- Los usos de la parcela son:
 - Residencial, de carácter unifamiliar, colectiva o singular, en Régimen de Vivienda de Promoción Pública.
 - Terciaria-aparcamiento, en Régimen de Promoción Pública.
- Equipamiento Comunitario, en Régimen de Promoción Pública.
- La edificabilidad residencial sobre parcela (s.u.₂) se establece en 0,70 m²/m².

7.2.6 **Alineaciones y Rasantes**

- Son las fijadas en los planos correspondientes. Podrán ajustarse en las calles de nueva apertura, siempre que no supongan merma del suelo público, ni aumento de superficie edificable.
- No se autorizan vuelos, salvo lo previsto en las Ordenanzas Generales del P.E.P.R.I. Albayzín.

7.2.7 **Limitaciones y Servidumbres**

- La organización estructural de las viviendas situadas en vuelo, estará condicionada y supeditada a la estructura del aparcamiento situado en subsuelo.
- La cubierta-techo del Aparcamiento y del Equipamiento, tendrán carácter de Uso y Dominio Público.

7.2.8 **Condiciones de Diseño**

- Los Proyectos de edificación, deberán contener elementos diferenciadores, de alturas libres, alineaciones, etc. que permitan una percepción fragmentada de las edificaciones.

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

31 ENE. 2003

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002

Granada.
El Secretario General P.D.



7.3 AREA S.U.3

7.3.1 Ámbito

· El ámbito es el descrito en el apartado 3.b de esta Memoria y delimitado en la Documentación gráfica.

7.3.2 Parcela mínima

· Las definidas en el Plano de Ordenación P.08.

7.3.3 Ocupación

· Podrá ocuparse el 100% de la parcela en todas las plantas, sin perjuicio de la ocupación de patios, que deberán cumplir las condiciones establecidas en P.E.P.R.I. y P.G.O.U.

7.3.4 Altura

· La altura viene determinada en la Documentación gráfica del Plan Especial, que tienen carácter de máximo. Las cotas señaladas en los mismos, podrá, ajustarse, para su adaptación, a las cotas del viario en ±10%.

7.3.5 Aprovechamiento

· El uso característico es el de vivienda colectiva. Se establece como uso compatible el terciario-comercial en los Niveles 1 y 2 del P.E.P.R.I. ALBAYZÍN.

· La edificabilidad sobre parcela se establece en:

Parcela a c/Beteta y Cobertizo de Gadeo	3,2 m ² /m ²
Parcela a c/Cobertizo de Gadeo y Elvira	2,4 m ² /m ²

7.3.6 Alineaciones y Rasantes

· Son las fijadas en los planos correspondientes. Podrán ajustarse en las calles de nueva apertura, siempre que no supongan merma del suelo público, ni aumento de superficie edificable.

No se autorizan vuelos, salvo lo previsto en las Ordenanzas Generales del P.E.P.R.I. Albayzín.

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002

Granada
El Secretario General P.D.



[Handwritten signature]

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

31 ENE. 2003

Granada
EL SECRETARIO GENERAL P.D.



[Handwritten signature]



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
El Secretario General P.D.

[Handwritten signature]

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

31 ENE. 2003

Granada
SECRETARIO GENERAL
P.D.



[Handwritten signature]

III. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Plan de Etapas es un Documento necesario en función de la complejidad y coordinación de la figura de Planeamiento de la que forma parte.

En este caso, aún cuando el plan Especial, tiene unos objetivos de gran trascendencia urbana, su desarrollo y ejecución es de muy escasa entidad, por lo que se refiere a una ordenación cronológica de las actuaciones y su correspondiente cuantificación.

Esta Ordenación ha sido formulada y establecida por el Instituto Municipal de Rehabilitación y que a continuación transcribimos, referida a la S.U.₂ donde se va a comentar la intervención Pública.

A.D. del Plan	Octubre 2002
Convenio Aytº-EPSA	Octubre 2002
Proyecto Arqueología	Enero 2003
Proyecto Básico Edific.	Septiembre 2002
Proyecto de Ejecución	Diciembre 2002
Licencia de Obras y Licitación	Junio 2003
Otros + imprevistos	Diciembre 2004

Debe de entenderse que las obras de urbanización, así como el correspondiente Proyecto y Tramitación, tienen carácter previo o simultáneo a la edificación.

La edificación en S.U.1 y S.U.3 estará -en cuanto a plazas-, a resultados del Sistema de Expropiación.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
El Secretario General P.D.

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

31 ENE. 2003



Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

U. Maier



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
El Secretario General RD.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the official stamp and text.



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

31 ENE. 2003

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

A handwritten signature in blue ink, written over the official stamp and text.

IV. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y VIABILIDAD

La Evaluación económica del Plan Especial, tiene un ámbito más amplio que el establecido para este tipo de Planeamiento Pormenorizado, puesto que el cumplimiento de los objetivos de la Unidad, no es suficiente con la Ordenación y Urbanización del Suelo, que comportaría la evaluación de Honorarios, Indemnizaciones y Coste de implantación de Servicios. La Construcción de Aparcamientos, Viviendas y Equipamientos, asumidos por la Iniciativa Pública, son los objetivos finalistas de la operación, procede su inclusión en la evaluación económica. Se hacen las siguientes valoraciones, manifestando que su carácter es meramente indicativo y estimativo, no constituyendo vinculación para posterior ejecución.

V1. <u>Ordenación y Urbanización</u>	234.291 €
1.1 <u>Honorarios</u> de planeamiento, de gestión, de P. Urbanización	----- 30.050 €
1.2 <u>Indemnizaciones</u> por desvío y alteración de infraestructuras, etc	-----
1.3 <u>Coste de implantación de Servicios</u>	----- 204.241 €
1.702,01 m ² x 120 €/m ²	
V2. <u>Edificación</u>	3.777.826 €
2.1 De vivienda	----- 1.618.415 €
420 €/m ² x 3.853,37 m ²	
2.2 De Equipamiento Público	----- 605.772 €
540 €/m ² x 1.121,80 m ²	
2.3 De aparcamiento	----- 1.210.200 €
300 €/m ² x 4.034 m ²	
2.4 Honorarios Técnicos. Edificación, Seguridad. Telecomunicación	----- 343.438 €
Actividades, 10% (1+2+3)	
V3. <u>Gestión Inmobiliaria</u>	570.960 €
3.1 Estudios Complementarios	----- 240.400 €
Geotécnicos	
Topográficos	
Control de Proyecto y Obra	
Arqueológicos	

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha **31 ENE. 2003**

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
ALCALDIA - SECRETARIA GENERAL
Granada
SECRETARIO GENERAL P.D.
El. Suarez

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
PLANEACION URBANISTICA
SECRETARIA TECNICA
Granada
El Secretario General P.D.

3.2 Tramitación	----- 150.250 €
Licencias	
Escrituras	
Registros	
Seguros	
3.3 Administración, Comercialización	----- 180.300 €
V4. <u>Valor del Suelo</u>	520.921 €

La Ley 6/1998 remite la valoración del Suelo Urbano (Art.28) al establecido por las ponencias Catastrales o en su caso al de Repercusión.

Concurren una serie de circunstancias que pueden relativizar este valor por cuanto existe una parte importante de suelo que es propiedad del Ayuntamiento de Granada y con los otros propietarios se propondría el acuerdo de abono en edificabilidad y/o edificación.

En cualquier caso adoptamos unos módulos de repercusión.

CALLE ELVIRA / BETETA

$982,07 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 210 \text{ €/m}^2 = 309.352 \text{ €}$

CALLE ZENETE

$2.820,93 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 211.569 \text{ €}$

Resultando el valor total estimado de la ejecución completa del Area de Intervención **5.103.998 € (Cinco millones ciento tres mil novecientos noventa y ocho €.-)**.

La viabilidad económica de la operación está en función de que la suma de costes -ya calculados- incrementados por los financieros y fiscales sean inferiores a los ingresos generados por la Venta.



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002

Granada
El Secretario General RD.



[Handwritten signature]

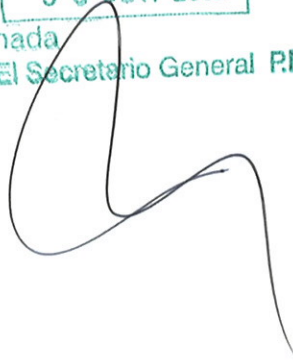
Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
31 ENE. 2003
Granada
El SECRETARIO GENERAL
RD.



[Handwritten signature]

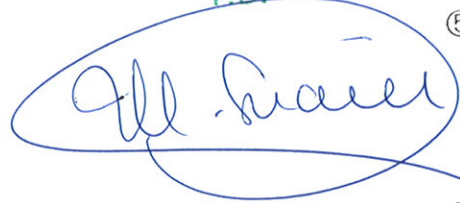
RELACIÓN DE ALEGACIONES

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha
30 SET. 2002
Granada
El Secretario General P.D.

- ① **Nombre:** JOSE SANCHEZ SANCHEZ
Dirección: Cuesta Beteta nº 30 - 18010 Granada
Fecha Registro: 22-Nov.-2001
- ② **Nombre:** RAFAEL PEÑAFIEL SANCHEZ
Dirección: Cuesta Beteta nº 28 - 18010 Granada
Fecha Registro: 04-Dic.-2001
- ③ **Nombre:** JUNTA MUNICIPAL. DE DISTRITO ALBAYZÍN
Dirección: c/Horno de Vidrio, 8 - 18010 Granada
Fecha Registro: 01-Feb.-2002
- ④ **Nombre:** ROBERTO GOMEZ AMATE
Dirección: Cuesta Beteta nº 36-3º - 18010 Granada
Fecha Registro: 07-Feb.-2002
- ⑤ **Nombre:** ASOC. DE VECINAS Y VECINOS BAJO ALBAYZÍN
Dirección: San José, 8-1º - 18010 Granada
Fecha Registro: 05-Mar.-2002
- ⑥ **Nombre:** MATTHIAS STAUDT
Dirección: c/Zenete, 18 - 18010 Granada
Fecha Registro: 12-Mar.-2002

Aprobado por el Excmo. Ayunmto.
Pleno en sesión de fecha
31 ENE. 2003
Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



PLAN ESPECIAL A.I.27 P.E.P.R.I. ALBAICÍN

INFORME DE ALEGACIONES

El presente Documento contiene:

- Relación de alegaciones habidas tras la Aprobación Inicial
- Resumen e Informe de las mismas por Equipo Redactor
- Conclusiones y Propuestas

Granada, Junio de 2002
El Arquitecto,



Francisco Peña Fernández



Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha



30 SET. 2002

Granada
El Secretario General P.D.

24

RESUMEN E INFORME DE LAS MISMAS POR EQUIPO REDACTOR

D. JOSÉ SÁNCHEZ SÁNCHEZ

R: Su propiedad c/Beteta nº 30 ha sido calificada como Equipamiento nueva planta.

I: El inmueble de c/Beteta nº 30 no se encuentra incluido en la actuación y ámbito de A.I.27.

D. RAFAEL PEÑAFIEL SÁNCHEZ

R: Su propiedad c/Beteta nº 28 ha sido calificada como Equipamiento nueva planta.

I: El inmueble de c/Beteta nº 28 no se encuentra incluido en la actuación y ámbito de A.I.27.

D. ROBERTO GARCÍA AMATE

R: Manifiesta su apoyo a la Intervención con carácter general y solicita, el mantenimiento de las palmeras existentes y la posibilidad de acceso al aparcamiento desde el nivel de calle Beteta. También la reubicación de los miradores.

I: El aparcamiento tiene acceso al Equipamiento Público y a través de este a la c/Barranco de Tello próxima a la cota de c/Beteta. En cualquier caso, se ha procedido a posibilitar de forma expresa, la comunicación entre los distintos niveles del viario, mediante comunicación vertical mecánica, integrada en el equipamiento público y que deberá en su momento recogerse en el Proyecto de Edificación.

Por último, la coincidencia de esta alegación y otras ha motivado una redistribución de espacios libres en la Propuesta de Plan Especial.

D. MATTHIAS STAUDT y cinco alegantes más

D. MANUEL NAVARRO LAMOLDA como Presidente de la Asociación de Vecinas y Vecinos del Bajo Albaicín.

JUNTA MUNICIPAL DE DISTRITO ALBAYZÍN

Se agrupan las tres alegaciones, por la coincidencia -a veces textual- de su contenido, y por ser teóricamente, representativas de la mayoría del barrio Bajo Albaicín. Se refieren casi exclusivamente a la Unidad S.U.2 situada entre c/Beteta, c/Molino de la Corteza y c/Zenete, ámbito que cuenta con una superficie de 2.578,00 m² de suelo.

Procedemos a informar por los distintos temas planteados:

· Se dibuja una Urbanización Cerrada

Discrepamos con esta afirmación. El Plan Especial, conecta c/Elvira y c/Beteta, abriendo el Cobertizo de Gadeo y recuperando la Casa de Paso. Conecta c/Beteta con c/Zenete, recuperando un trazado histórico junto a c/Molino de la Corteza; y un acceso a calle de nueva apertura paralela a c/Beteta y c/Zenete, además de dos plazas mirador, cuya cota está por encima de toda la edificación en su frente. Este viario permeabiliza sensiblemente la zona. El trazado quebrado en planta y sección de estas vías, así como los espacios libres de pequeña dimensión y carácter recóndito, adaptados a la topografía y enganchados al paisaje, son los adecuados a la estructura urbana del Albaicín y a aquellos otros con los que se relaciona.

· Excesiva densidad de la edificación y excesivo nº de plazas de aparcamiento

El Programa de número de viviendas y plazas de aparcamiento, ha sido el resultado de un Estudio de Viabilidad de la Actuación, del cumplimiento de la Normativa Urbanística y de la elaboración de una rigurosa encuesta, de amplia muestra.

Por otro lado, las densidades de vivienda, teniendo en cuenta además, que el modelo utilizado es inferior a 100 m²/viv., resulta muy inferior a las densidades y aprovechamientos tipo del Albaicín en general y de la ladera del Zenete en particular.

También el flujo de entrada-salida de un aparcamiento de 60 vehículos exclusivamente "residentes" es totalmente compatible con la estructura, dimensión y función del viario existente y no hay diferencia perceptible con el flujo que generarían 35 ó 40 vehículos que proponen las alegaciones.

Respetamos el criterio de los Alegantes pero carece de fundamento o referencia que lo avale.

· Inexistencia de espacios verdes

Efectivamente en la Unidad S.U.2, no existen espacios verdes grafiados, fundamentalmente por la existencia de edificación casi en la totalidad del subsuelo -aparcamiento y equipamiento-. Sin embargo sí hay



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

31 ENE. 2003

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



espacios libres de cierta entidad. La denominada Plaza Mirador de la Catedral y Plaza Mirador de San Jerónimo, que son transitables y que pueden acondicionarse como jardines, en los posteriores proyectos de urbanización y edificación, sin perjuicio de que esté edificado el subsuelo.

· Reducción del Equipamiento Social

La Unidad de ejecución del P.E.P.R.I. Albaicín, originalmente más amplia, señalaba con carácter indicativo, lo siguiente (Ficha)

Suelo de Reserva para Dotaciones	-----	3.507 m ²
E. Libres	1.149 m ²	
E. Docente	1.039 m ²	
E. Deportivo	1.319 m ²	
Superficie Construida	-----	630 m ²
E. Deportivo	452 m ²	
E. Docente	178 m ²	
El Plan Especial de ámbito más reducido, establece:		
Suelo de Reserva de Dotaciones	-----	2.111 m ²
Equipamiento	350 m ²	
E. Libres	1.761 m ²	
Superficie Construida	-----	700 m ²
Equipamiento	700 m ²	

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
 Pleno en sesión de fecha
31 ENE. 2003
 Granada
 EL SECRETARIO GENERAL
 P.D.
Il. Sr. ...

El Plan Especial por tanto, aumenta la superficie construida destinada a equipamiento; y reduce por razones obvias el Suelo, habida cuenta de que la cuantía del señalado en el P.E.P.R.I. rebasaría el suelo real existente en La Unidad

· Estructura excesivamente lineal

La Unidad S.U.2, tiene ocupado la práctica totalidad del subsuelo, por el aparcamiento. Los aparcamientos responden en su forma y dimensiones a un necesario orden estructural. Esa estructura es necesariamente el soporte de la edificación residencial, que se proyecta sobre rasante. En las Ordenanzas de edificación que servirán para desarrollar las determinaciones del Plan Especial, se introducen las determinaciones necesarias para que se altere esa regularidad y linealidad excesiva, mediante alteraciones de la alineación y de la rasante. Serán por tanto los Proyecto de Edificación, utilizando adecuadamente esos márgenes, los que imponen el requerido movimiento.

Aprobado PROVISIONALMENTE
 por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha
30 SET. 2002
 Granada
 El Secretario General P.D.
[Signature]

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

A nuestro juicio, debe de prevalecer, -coincidiendo con el P.E.P.R.I. ALBAICÍN y la iniciativa de la Administración-, los objetivos de la Actuación, para la regeneración urbana de la ladera del Zenete. La existencia de otras alternativas sectorialmente más interesantes para los alegantes, creación de un gran espacio libre, o un gran equipamiento, son posibles en este momento, siendo esta decisión competencia discrecional de la Administración a través de los procedimientos oportunos.

En este sentido, la Actuación, inicialmente promovida por E.M.U.V.Y.S.S.A. ha sido asumida por el Instituto de Rehabilitación Municipal, cuyos objetivos y medios son diferentes, lo que ha significado de hecho, unos parámetros distintos para el desarrollo de la Unidad, que se aproximan a las demandas contenidas a las alegaciones.

En consecuencia se han introducido las modificaciones en el Documento de Aprobación Provisional que contemplan parcial o totalmente las propuestas de los alegantes.

- Se reduce la Dimensión del Aparcamiento, para dar lugar a una mayor dotación del espacio libre de superficie que permita la plantación de espacios vegetales de gran porte.
- Se reduce la superficie total construida en viviendas, eliminando también su distribución indicativa. El programa y tipología se fijará en el momento de su promoción por el Instituto de Rehabilitación Municipal.
- Se introducen en las Ordenanzas de Edificación, nuevas condiciones para caracterizar la edificación con forma irregular y desagregada.



- 01 ÁMBITO Y CALIFICACIÓN
- 02 TOPOGRÁFICO / INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- 03 ARQUEOLOGÍA Y RELACIÓN CIUDAD
- 04 OBJETIVOS I - II
- 05 OBJETIVOS III - IV
- 06 DELIMITACIÓN ÁMBITOS DE GESTIÓN
- 07 PLANTA GENERAL DE LA PROPUESTA

- SU₁/SU₂ 1 CIMENTACIÓN - NIVEL I
- SU₁/SU₂ 2 NIVEL II - III
- SU₁/SU₂ 3 NIVEL IV - V
- SU₁/SU₂ 4 CUBIERTAS - SECCIÓN
- SU₁/SU₂ 5 SECCIONES

- SU₃ 1 CIMENTACIÓN - CUBIERTA - ALZADO
- SU₃ 2 NIVELES I / II / III / IV
- SU₃ 3 NIVELES V / VI / VII / VIII
- SU₃ 4 SECCIONES

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

30 SET. 2002



Granada
El Secretario General P.D.

[Handwritten signature]

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

31 ENE. 2003



Granada
El SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

PLANOS