

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARÍA GENERAL  
SEC. ACTAS Y SERVICIOS  
Aprobado por el Excmo. Ayunmto.  
pleno de sesión de fecha  
29 MAR. 2000  
Granada  
EL SECRETARIO GENERAL

*M. Suárez*

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

24 ABR. 2000

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

*[Handwritten signature]*

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS  
DE ANDALUCIA ORIENTAL  
30 NOV. 1999  
VISADO  
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS  
Delegación de Granada  
El visado del presente documento se acompaña de informe adherido al dorso de la declaración de condiciones urbanísticas incluida en la memoria.

# MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR P-41 DE GRANADA.

## TEXTO REFUNDIDO

24 ABR. 2000

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

29 SET. 2000

Granada  
SECRETARIO GENERAL

Granada  
El Secretario General P.D.



## TEXTO REFUNDIDO

### MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SECTOR P-41 DE GRANADA.

**PROMOTOR:** VISOGSA. Viviendas Sociales de Granada, S.A.  
**ARQUITECTO:** Carlos Quintanilla Moreu.  
Eduardo Ortiz Moreno

#### MEMORIA

##### 1. ANTECEDENTES.

El Plan Parcial del Sector P-41, procedente del P.A.U. del Area IV. 17-PA-5, del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento de Granada con fecha 24 de Noviembre de 1995.

En la actualidad, se encuentra en ejecución su Urbanización, a la que le queda poco tiempo de llegar a su término, estando ejecutadas todas las infraestructuras y la practica totalidad de red viaria, a falta de las últimas capas de calzada y acera.

En esta situación, y dado que, a la par se ha comenzado la edificación de algunas de las parcelas (Edificios plurifamiliares de parcelas K y L, y Viviendas Unifamiliares de las parcelas AC, S y T), se ha planteado una revisión de determinados puntos del trazado de la red viaria del Plan Parcial y de detalles de parcelación, para mejor adaptación de las edificaciones por medio de una mejor redacción de las ordenanzas, y del programa del propio Plan parcial. En otros casos, han sido sugerencias de la Sección de Obras Públicas del Ayuntamiento de Granada, que, en beneficio de la ordenación viaria o peatonal, han sugerido cambios que afectan exclusivamente al ámbito de la Urbanización.

La presente Modificación Puntual se redacta con la intención de corregir, reformar o proponer estos cambios al Plan Parcial P-41, para su mejor adaptación a la fase de edificación, ya en marcha.

##### 2. RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Como se ha adelantado, estas modificaciones son de dos tipos: unas afectan exclusivamente al trazado de la Urbanización, y por tanto, no tienen importante repercusión urbanística; Otras, sin embargo, afectan a cambio de alineaciones o parcelación, así como a conceptos de ordenanzas, que debido a las primeras experiencias edificatorias, aconsejan corregir o, más bien, matizar algunos artículos.

24 ABR. 2000

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

29 SET. 2000

Granada

Granada

El Secretario General P.D.



Podemos resumir, en fin, todas las reformas en este listado

### Modificaciones de Urbanización.

- Cambio de escaleras peatonales por espacios libres ajardinados.
- Cambio de escaleras peatonales por rampas o caminos peatonales.
- Cambio de ampliación de trazado de vía de servicio en Vial Bola de Oro junto a parcela M-.
- Corrección de trazado de curva en Vial de Enlace; a su conexión con el Vial de Caicena.
- Cambio de distribución de zona verde

### Modificaciones relativas a ordenación y ordenanzas:

- Cambio de alineación entre calle Vial Alto y Vial de Enlace, con la inclusión de una nueva calle peatonal escalonada. (Escalera 22).
- Supresión de calle peatonal escalonada (cambio de alineaciones) y corrección de la calle Vial Alto al vial de Los Neveros. (Escalera 21, pasa a ser "paso de conducciones").
- Cambio de superficies y descripción en parcelación afectada por las calles peatonales escalonadas anteriores.
- Corrección de Ordenanza de alturas: Viviendas Unifamiliares Extensivas e Intensiva. Corrección de ordenanza escrita y de ordenanza gráfica.
- Nuevo tipo de ordenación y ordenanza en parcelas X1, X2, X3, X4, X5, X6, X7, X8, X9, X10, X11, AB-1, AB-2, AB-3, AB-4.

### 3. MODIFICACIONES DE URBANIZACION.

Tiene por objeto el presente apartado, describir los cambios introducidos en el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial 41 de Granada.

En todos los casos obedecen a factores imprevisibles dentro del Proyecto Inicial, motivados fundamentalmente por la naturaleza de los terrenos o por demandas de las distintas Administraciones o Compañías Suministradoras.

#### A- CAMBIO DE SITUACION DE ESCALERA-22 Y MODIFICACION DE ESCALERA 21.

Esta escalera, proyectada en el Proyecto de Urbanización, no existe en el Plan Parcial ni, por tanto, en la Reparcelación.

La escalera Nº 22 proyectada para unir el "Vial de Enlace" con el "Vial Alto", se cambia de situación desplazándola unos 60 m. hacia el Este, con lo que se consigue unirla con la circulación peatonal de la escalera nº7 y disminuir el desnivel en unos 6,00 m., con lo que su uso es más cómodo. Su superficie es de 168 m2, que, al aparecer como red viaria nueva, se compensan disminuyendo los mismos metros cuadrados en la escalera 21, la cual se convierte en un paso de conducciones.



Aprobado por el Excmo. Ayunmtto. pleno en sesion de fecha

29 SET. 2000

Granada SECRETARIO GENERAL

Aprobado PROVISIONALMENTE por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

24 ABR. 2000



Granada El Secretario General P.D.

**B- SUSTITUCION DE ESCALERA 9-10**

Las escaleras inicialmente proyectadas transcurren por la zona verde situada entre los túneles de la Ronda Sur. Esta zona en terraplén tiene una gran pendiente, originando una circulación por escaleras muy incómoda.

La propuesta es ejecutar unas sendas en sentido transversal con pendiente más suave, que favorezcan el paseo y que comuniquen con los rellanos de las escaleras Nº 8 y 11.

**C- ADAPTACION DE ESCALERA 20.**

En este caso la escalera salva el desnivel entre el "Vial de Enlace" y el "Vial Alto" respectivamente. Las trincheras necesarias para ejecutar estas escaleras, producían unos cortes en el terreno de unos 10,00 m de altura, complicando mucho la posterior edificación en las parcelas colindantes, y dejando en situación inestable los cortes de terreno laterales.

En la escalera Nº 20 la propuesta es realizar el primer tramo de la escalera sobre estructura de pilares de hormigón armado hasta salvar aproximadamente los 10,00 m de desnivel del terreno, y desarrollar el resto sobre el terreno natural con pequeños terraplenes. El hueco de las escaleras se aprovecha para instalar uno de los módulos de transformadores del Plan Parcial.

**D- SUPRESION DE ESCALERA 13**

Se decidió suprimir esta escalera por estar situada muy próxima a otras dos, pareciendo más lógico convertirla totalmente en una zona verde. Por tanto, se mantiene la superficie de Espacio Libre.

**E- CAMBIO DE RASANTE DE VIALES PEATONALES Y MODIFICACION DE ESCALERA 12.**

La Ejecución de estos viales produce unos desniveles en el terreno de unos 12,00 m sobre las parcelas colindantes, lo que hace prácticamente inoperativo el acceso a las mismas. Se propone bajar la rasante de estos niveles, produciendo un mejor acceso a los mismos desde el "Vial De Caicena" y favoreciendo la entrada a las parcelas por estos viales.

Se produce un cambio en el trazado de la Escalera 12, para adaptar su ordenación lo más posible al terreno.

**F- NUEVA SOLUCION VIAL BOLA DE ORO.**

En este vial se proyectó una zona verde de 6,00 m de anchura entre la calzada y los solares de las parcelas colindantes. Para resolver el problema de acceso que provocaba esta zona verde, y previas consultas con el departamento de Obras Públicas del Ayuntamiento de Granada, se decidió una nueva solución para este vial, consistente en la creación de una calle de 3 m de anchura dentro de la zona verde, que permita el acceso a las parcelas sin interrumpir el resto del tráfico. La banda de zona verde de 6 mts. de ancho se mantiene a lo largo de todas las fachadas de las parcelas M y N, sin variar, por tanto, la superficie de los Espacios Libres denominados A y B en el Plan Parcial.

**G- RECTIFICACION DE RASANTE DEL VIAL DE CAICENA.**

Se ha producido en el último tramo de este vial, debido a la intersección con el prisma de hormigón del Canal de Loaysa, que rebasa la rasante prevista para el "Vial de Caicena".

Por lo que ha sido necesario elevar la parte superior de los pozos de saneamiento y retocar la instalación de abastecimiento.

#### H.- CAMBIO DE ESCALERAS POR ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES.

En total las escaleras Nº 4, 11, Parte de la 8, Nº13, Nº 14, Nº16, 15 y 21, desaparecen como conexiones peatonales escalonadas, al existir suficientes, y se transforman en sendas peatonales o en espacios libres con tratamiento de ajardinamiento similar al resto de zonas verdes.

#### CONCLUSION

En general, los cambios efectuados en la ejecución de la Urbanización el PP-41 de Granada, producen en unos casos aumentos considerables de obra, y en otras reducciones de la misma. No obstante estos cambios no producen variación del Presupuesto general de la obra, por lo que se pueden aceptar globalmente sin modificación del mismo.

#### 4. MODIFICACIONES RELATIVAS A LA ORDENACION Y ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL P-41.

Como ya se ha adelantado, existen dos tipos de correcciones o reformas al Plan Parcial P-41. Una relativa a la ordenación de alineaciones y viales, tanto de calles peatonales, como de red viaria, con corrección de dichas alineaciones. La otra reforma, se refiere a un cambio de tipología (dentro del mismo uso pormenorizado de vivienda unifamiliar) en unas parcelas, y a la ampliación de posibilidades de la medición de altura en Viviendas Unifamiliares Extensivas e Intensivas.

#### MODIFICACION DE ALINEACIONES.

Sobre el plano oficial aprobado de alineaciones del Plan Parcial, se cumplen los siguientes puntos:

- Creación de escalera peatonal (denominada nº22) sobre la parcela AB-4. Aunque esta escalera aparece en el Proyecto de Urbanización (entre parcelas X5, X10 y X11, se traslada y define en esta modificación a su situación definitiva). Supone una superficie de 168 m2.
- Desaparición de escalera peatonal Nº 21 entre parcelas Y13 y Z1, reordenándose las parcelas; esta escalera se suprime basándonos en la aparición de la escalera anterior, por lo que se compensan las superficies de espacios libres o redes peatonales. Supone una superficie de 168 m2, y queda un "paso de canalizaciones debido a la existencia de redes de agua bajo esta escalera.
- Desplazamiento, en 2 mts en sentido oeste de la curva de enlace del Vial de Enlace con Carretera de Caicena por una nueva redefinición del talud. La disminución de zona verde aumenta, de sobra, en el otro lateral de la curva de este vial. De cualquier forma, se encuentra fuera del ámbito del Plan Parcial.



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

29 SET. 2000

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL

ACIA

4



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

24 ABR. 2000

El Secretario General PD.

24 ABR. 2000



Granada  
El Secretario General P.D.

## REORDENACION DE PARCELAS.

Se sustituyen, cambian o reforman las siguientes parcelas.

Parcela X1, X2, X3, X4, X5, X6, X7, X8, X9, X10, X11, AB-1, AB2, AB3 y AB4:  
Plan aprobado: 5.525,43 m<sup>2</sup>  
Modificación: 5.525,43 m<sup>2</sup> – 168 m<sup>2</sup>: 5.357,43 m<sup>2</sup>.

Parcela Y13.  
(Plan aprobado): 423,87 m<sup>2</sup>.  
Modificación: 98,00 m<sup>2</sup> + 423,87: 521,87 m<sup>2</sup>.

Parcela Z1  
(Plan aprobado): 469,29 m<sup>2</sup>  
Modificación: 70,00 m<sup>2</sup> + 469,29 m<sup>2</sup>: 539,29 m<sup>2</sup>.

En esta nueva ordenación, sus edificabilidades serán:  
PARCELA X1 a X11 y AB-1 a AB-4: 2.039,95 m<sup>2</sup> + 630,05 m<sup>2</sup>: 2.670 m<sup>2</sup> (2.670 m<sup>2</sup>/5.357,43 m<sup>2</sup>: 0,4983 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).  
PARCELA Y13 .....: 193,28 m<sup>2</sup>/521,87 m<sup>2</sup>: 0,3704 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
PARCELA Z1 .....: 214,00 m<sup>2</sup>/539,29 m<sup>2</sup>: 0,3968 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



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

29 SET. 2000

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL

Esta reordenación parcelaria se tramitará, después de la correspondiente aprobación de la presente Modificación del Plan Parcial, mediante la figura o instrumento de Reparcelación que la ley permita, entendiéndose que se referirá exclusivamente al ámbito de las parcelas modificadas.

## REFORMA DE ORDENANZAS Y TIPOLOGIAS.

La experiencia de las primeras edificaciones realizadas sobre los terrenos resultantes del Sector P-41, ha supuesto que encontremos determinados puntos a redefinir o matizar sobre todo en relación a la problemática de terrenos de rasante muy inclinada.

Además se crean casos concretos en donde las tipologías edificatorias de vivienda unifamiliar tradicional no se adaptan por las grandes alturas de muros, por lo que ha de buscarse un tipo de uso que, siendo residencial, y cumpliendo las condiciones básicas de Vivienda Unifamiliar, puedan desarrollarse en comunidad, y, sobre todo, agrupándose como viviendas escalonadas.

Esta tipología coincide con la utilizada ya en el Plan Parcial en las parcelas AC y AD, y que denominamos "vivienda Unifamiliar Mixta", V.U.M., y se adjudicará a la unión parcelaria de X1 a X11, y AB-1 a AB-4.

Por tanto, pasamos a definir, como ordenanzas nuevas o reformadas aquellas que se ven afectadas de los casos anteriormente mencionados:

24 ABR. 2000



Granada  
El Secretario General P.D.

## **AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES (Intensiva). ORDENANZAS REFORMADAS.**

### **Definición.**

Se define como agrupación de viviendas unifamiliares aquella ordenación volumétrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías, aisladas, adosadas, en línea, escalonadas, superpuestas total o parcialmente, etc.

### **Ambito de aplicación.**

Quedan perfectamente definida en el plano de ordenación correspondiente, las unidades Básicas a las que se les asigna ese uso pormenorizado.

### **Condiciones de aprovechamiento.**

Usos: El uso característico debe ser al menos el 60% del total.

El resto de usos permitidos y prohibidos habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de Compatibilidades de Usos y sus cuadros, según la ubicación e intensidad de aprovechamiento de la unidad básica.

Edificabilidad: Será la establecida en la normativa y edificabilidades pormenorizadas y que recogemos a continuación:

Agrupación Unifamiliar Intensiva: 0,928 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

29 SET. 2000

Granada

EL SECRETARIO GENERAL

### **Alineaciones y rasantes.**

Son las fijadas por el Plan Parcial en los planos y gráficos correspondiente.

### **Vuelos.**

No se limitan los vuelos o cuerpos volados ni los porticados, dentro de la Unidad Básica.

### **Retranqueos y separaciones de linderos.**

No se fijan retranqueos sino que éstos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación. Las edificaciones podrán ajustarse o retranquearse de la alineación exterior establecida por el P.P. Las separaciones a linderos cumplirán, al menos, los mínimos de las condiciones de patio.

La ordenación que recoge el P.P. y su ordenanza gráfica se podrá llevar a efecto sin necesidad de Estudio de Detalle.

### **Parcela mínima.**

En agrupaciones intensivas la parcela será de 75 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 3,60 metros lineales.

### **Ocupación en planta.**

En agrupaciones intensivas la ocupación máxima en planta será del 70% de la superficie de la parcela.



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

29 SET. 2000

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL

Dicha ocupación, dadas las especiales características de las tipologías edificatorias en pendientes y escalonadas, se medirán individualmente en cada una de las plantas, sin tener en cuenta el posible desplazamiento de la planta superior o inferior inmediatas.

#### Altura de la edificación.

La altura máxima permitida para las agrupaciones de viviendas unifamiliares intensivas es de dos plantas, admitiéndose una planta más, siempre que ésta cumpla las condiciones de la ordenanza gráfica de alturas del presente Plan Parcial.

Esta ordenanza gráfica define la aplicación de este principio a la topografía del sector y a las tipologías consideradas idóneas en este Plan Parcial.

Las condiciones básicas de la ordenanza gráfica, serán:

Los límites de altura planteadas en fachadas delanteras y traseras, se tomaran siempre de la rasante de red viaria rodada, excluyéndose las calles o paseos peatonales interiores.

La semiplanta resultante, por la pendiente, debajo de las viviendas, será la tercera planta admisible antes mencionada, y sólo existirá en estos casos.

Dicha semiplanta, podrá sobresalir de la rasante de fachada, como máximo, 3,50 mts de altura incluido forjado superior (desde la calle inferior).

En el caso de tipología de vivienda con entrada por calle superior, igualmente, esta semiplanta no podrá sobresalir en su punto más desfavorable más de 3,50 mts, sobre la rasante teórica del terreno, entendida ésta como la línea virtual de unión de la calle superior y la calle inferior.

En los especiales casos de rasantes de terreno muy elevados (más de 4 mts. respecto de las calles inferiores), se entenderá que solo habrán de cumplir la ordenanza gráfica enfocada desde la calle superior.

Cuando se permita una altura superior a la recogida en los planos o a la establecida con carácter general, nunca superará el aprovechamiento máximo posible por condiciones de ordenación.

#### Patios.

Cuando existen patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas ordenanzas y en las del P.G.O.U. Si estos patios interiores, tuvieran acceso únicamente por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

En agrupaciones intensivas podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que se actúe en una unidad básica completa. En caso contrario deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle, siempre que no contradiga las determinaciones del P.G.O.U. a este respecto.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

24 ABR. 2000

Granada  
El Secretario General RD.





### **Aparcamientos.**

Las edificaciones que se proyecten deberán contar, como mínimo, dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de local edificado.

Se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.

Los accesos a los garajes podrán realizarse a través del viario peatonal previsto y/o espacios libres. A efectos de cómputo de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios del Plan General.

### **Condiciones estéticas.**

Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubique.

### **Condiciones de transformación.**

Se atenderán a lo dispuesto en la Ordenanza 3.1.3.m del Plan General.

## **AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES MIXTAS (1 y 2).**

Se trata de una tipología de Vivienda Unifamiliar Intensiva que se desarrolla en una manzana/unidad básica completa, con una posible zona común de aparcamientos en sótanos, y un desarrollo compacto de edificio donde es posible superponer distintas viviendas, cumpliendo siempre la condición de acceso peatonal independiente, acumulando los espacios libres de cada parcela en un solo espacio común.

Edificabilidad: 1,1154 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Parcelas AC y AD) Agrupación de Viv. unifamiliares mixtas (1)  
0,4983 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Parcela X1 a X11 y AB-1 a AB-4 unidas). Agrupación de Viv. Unifamiliares mixtas (2).

El resto de las condiciones serán similares a las descritas anteriormente en la Agrupación de Viviendas Unifamiliares Intensivas, con las siguientes excepciones:

En el caso de la Agrupación de Viviendas Unifamiliares Mixtas (2), se mantendrá la ocupación por planta que especificaban las ordenanzas de Agrupación de Vivienda Unifamiliar Extensiva, es decir, 40% en todas las plantas.

Igualmente, no supondrá ampliación del número máximo de viviendas ya establecido en esta unidad básica (Parcelas X1 a X11 y AB1 a AB4) en el Plan Parcial primitivo.

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

24 ABR. 2000

Granada  
El Secretario General P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
pleno en sesión de fecha  
29 SET. 2000  
Granada  
EL SECRETARIO GENERAL 8



Handwritten signature in blue ink, possibly 'M. Suarez', with a circled '8' next to it.



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

24 ABR. 2000

Granada  
El Secretario General P.D.

## **AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES (Extensiva) ORDENANZAS REFORMADAS.**

### **Definición.**

Se define como agrupación de viviendas unifamiliares aquella ordenación volumétrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías, aisladas, adosadas, en línea, etc...

### **Ambito de aplicación.**

Queda perfectamente definida en el plano de ordenación correspondiente, la Unidad Básica a la que se le asigna ese uso pormenorizado.

### **Condiciones de aprovechamiento.**

Usos: El uso característico debe ser al menos el 60% del total.

El resto de usos permitidos y prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de Compatibilidades de Usos y sus cuadros, según la ubicación e intensidad de aprovechamiento de la Unidad Básica.

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

### **Edificabilidad**

Será la establecida en la normativa y edificabilidades pormenorizadas que recogemos a continuación:

29 SET. 2000

Granada

EL SECRETARIO GENERAL

Agrupación Unifamiliar Extensiva: 0,456 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Agrupación Unifamiliar Extensiva Media: 0,599 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Las parcelas Y13 y Z1 tendrán la edificabilidad que les corresponda según la nueva ordenación, al aumentar en su superficie. (0,3705 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 0,3968 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> respectivamente).

### **Alineaciones y rasantes.**

Son las fijadas por el Plan Parcial en los planos correspondientes.

### **Retranqueos y separaciones de linderos.**

En las agrupaciones extensivas no se fijan retranqueos sino que éstos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación. Las edificaciones podrán retranquearse de la alineación exterior establecida por el Plan Parcial.

A linderos el retranqueo será, al menos, de 3 m

Respecto de las alineaciones y parcelación propuesta, ésta podrá alterarse dentro de los límites impuestos por las presentes ordenanzas para el tamaño mínimo de parcela, siempre que se estudie y resuelva en un proyecto de edificación conjunto para todo el solar residencial. Asimismo podrán agruparse las edificaciones mediante Estudio de Detalle.

Para adosar dos viviendas a un mismo lindero bastará compromiso notarial entre los propietarios caso de que sean distintos.

24 ABR. 2000



Granada  
El Secretario General P.D.

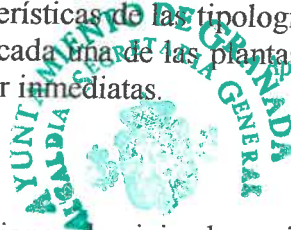
### Parcela mínima.

En agrupaciones extensivas la parcela será de 200 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 10,00 metros lineales.

### Ocupación en planta.

En agrupaciones extensivas la ocupación máxima en planta será del 40% de la superficie de la parcela.

Dicha ocupación, dadas las especiales características de las tipologías edificatorias en pendientes y escalonadas, se medirán individualmente en cada una de las plantas, sin tener en cuenta el posible desplazamiento de la planta superior o inferior inmediatas.



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

29 SET. 2000

EL SECRETARIO GENERAL

### Altura de la edificación.

La altura máxima permitida para las agrupaciones de viviendas unifamiliares extensivas es de dos plantas, admitiéndose una planta más, siempre que ésta cumpla las condiciones de la ordenanza gráfica de alturas del presente Plan Parcial.

Esta ordenanza gráfica define la aplicación de este principio a la topografía del sector y a las tipologías consideradas idóneas en este Plan Parcial.

Las condiciones básicas de la ordenanza gráfica, serán:

Los límites de altura planteadas en fachadas delanteras y traseras, se tomaran siempre de la rasante de red viaria rodada, excluyéndose las calles o paseos peatonales interiores.

La semi-planta resultante, por la pendiente, debajo de las viviendas, será la tercera planta admisible antes mencionada, y sólo existirá en estos casos.

Dicha semi-planta, podrá sobresalir de la rasante de fachada, como máximo, 3,50 mts de altura incluido forjado superior (como de calle inferior), en el caso de Vivienda Unifamiliar Extensiva, e igualmente 3,50 mts. en Unifamiliar Intensiva.

En el caso de tipología de vivienda con entrada por calle superior, igualmente, esta semiplanta no podrá sobresalir en su punto más desfavorable más de 3,50 mts, sobre la rasante teórica del terreno, entendida ésta como la línea virtual de unión de la calle superior y la calle inferior.

En los especiales casos de rasantes de terreno muy elevados de las calles inferiores, se entenderá que solo habrán de cumplir la ordenanza gráfica enfocada desde la calle superior.

### Patios.

Cuando existen patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas ordenanzas y en las del P.G.O.U. Si estos patios interiores, tuvieran acceso únicamente por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

En agrupaciones extensivas podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que actúe en una Unidad Básica completa. En caso contrario deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle, siempre que no contradiga las determinaciones del P.G.O.U. a este respecto.

**Aparcamientos.**

Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m2 del local edificado.

Se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana. Los accesos a los garajes podrán realizarse a través del viario peatonal previos y/o espacios libres. A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios del Plan General.

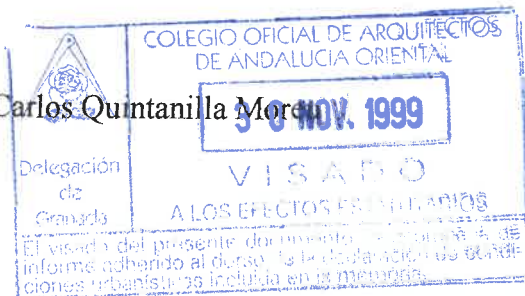
**Condiciones estéticas.**

Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubique.

Granada, Noviembre de 1999



Fdo.: Carlos Quintanilla Moreno

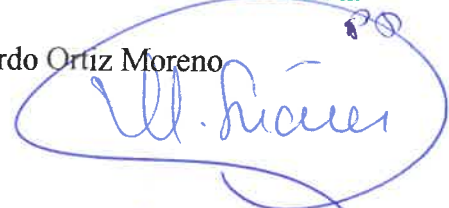


Aprobado por el Excmo. Ayunmto.  
pleno en sesión de fecha

29 SET. 2000

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Eduardo Ortiz Moreno



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

24 ABR. 2000

Granada  
El Secretario General P.D.





DELEGACION DE GRANADA  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA ORIENTAL

----- INFORME DE VISADO -----

ENCARGO : PLAN PARCIAL P-41  
SECTOR P-41. CAMINO DE LOS REB GRANADA  
PROYECTO: (OTROS) MODIFICACION  
PROMOTOR: VISOGSA, S.A.  
ARQUIT. : QUINTANILLA MOREU, CARLOS  
ORTIZ MORENO, EDUARDO

En el presente expediente, la Delegación de Granada del C.O.A.A.O. ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

- [SI] Identidad y habilitación legal del colegiado autor.  
(titulación, colegiación y firma)
- [SI] 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, Tarifación, Compatibilidad y demás normas internas)
- [NO] Existencia de Declaración expresa de cumplimiento de la normativa técnica que le es de aplicación.
- [NO] Observancia de la normativa urbanística aplicable, relativa a los aspectos recogidos en el Art. 46 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo. El control del proyecto se efectúa mediante la Declaración Responsable de Condiciones Urbanísticas suscrita por el arquitecto autor.

OBSERVACIONES:

Se visa, si bien el Colegio Oficial de Arquitectos se reserva la posibilidad de presentar alegaciones al presente Plan Parcial durante el tiempo de exposición al público, que debe tener en cumplimiento de la vigente Ley del Suelo y Ordenación del Territorio.

Granada, 30 de NOVIEMBRE de 1999



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
pleno en sesión de fecha

29 SET. 2000

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL

*[Handwritten signature]*

Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

PLAZA DE SAN AGUSTIN, Nº 3 TELÉFONO 958 806 266 FAX 958 209 175 18001 GRANADA

24 ABR. 2000

Granada  
El Secretario General P.D.



Aprobado **PROVISIONALMENTE**  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

24 ABR. 2000



Granada

El Secretario General P.D.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. Ruiz", written over the typed name "El Secretario General P.D.".



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

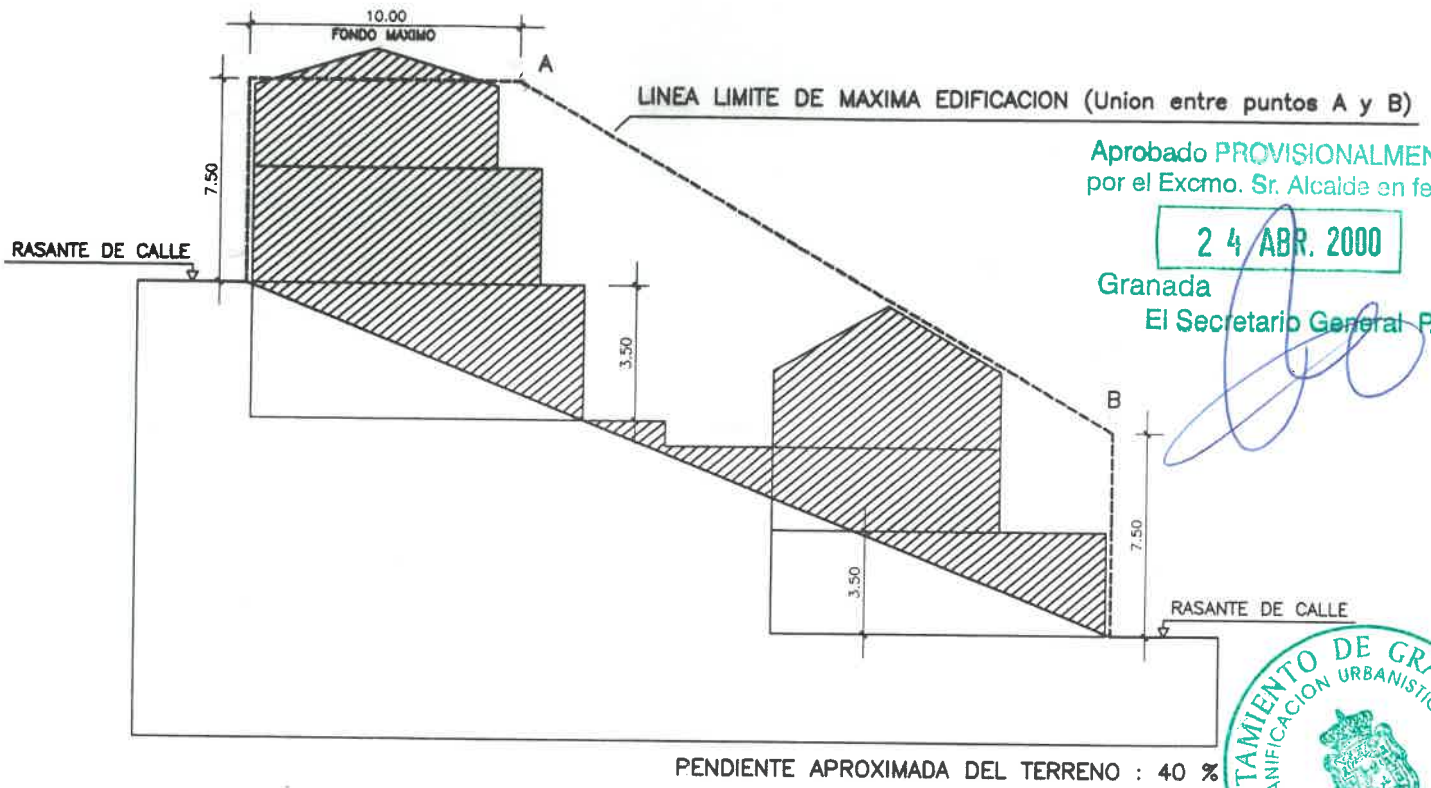
29 SET. 2000

Granada

EL SECRETARIO GENERAL

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. Ruiz", written over the typed name "EL SECRETARIO GENERAL".

**ORDENANZA GRAFICA**



Aprobado PROVISIONALMENTE  
por el Excmo. Sr. Alcalde en fecha

24 ABR. 2000

Granada  
El Secretario General P.D.

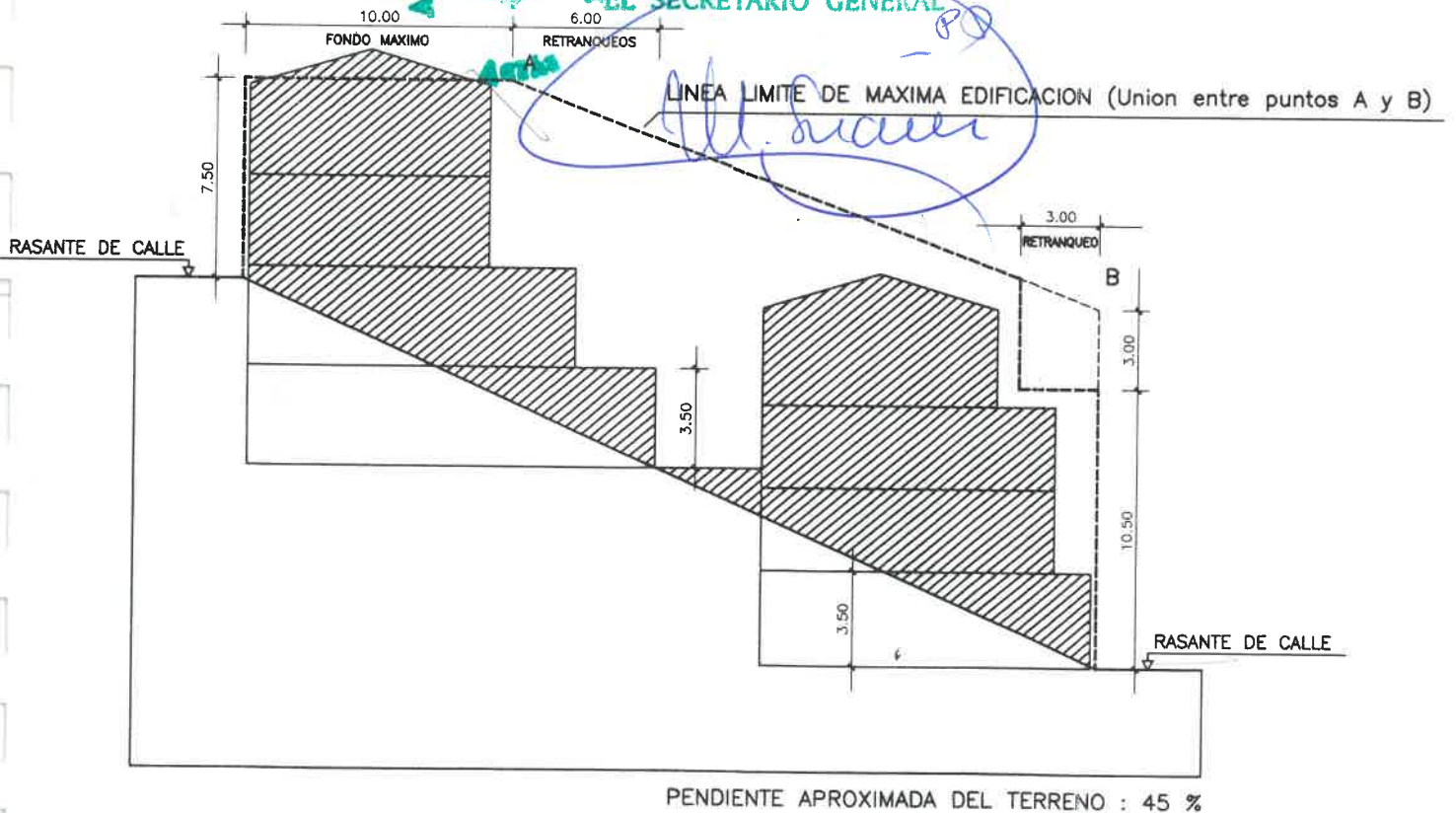


## ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA

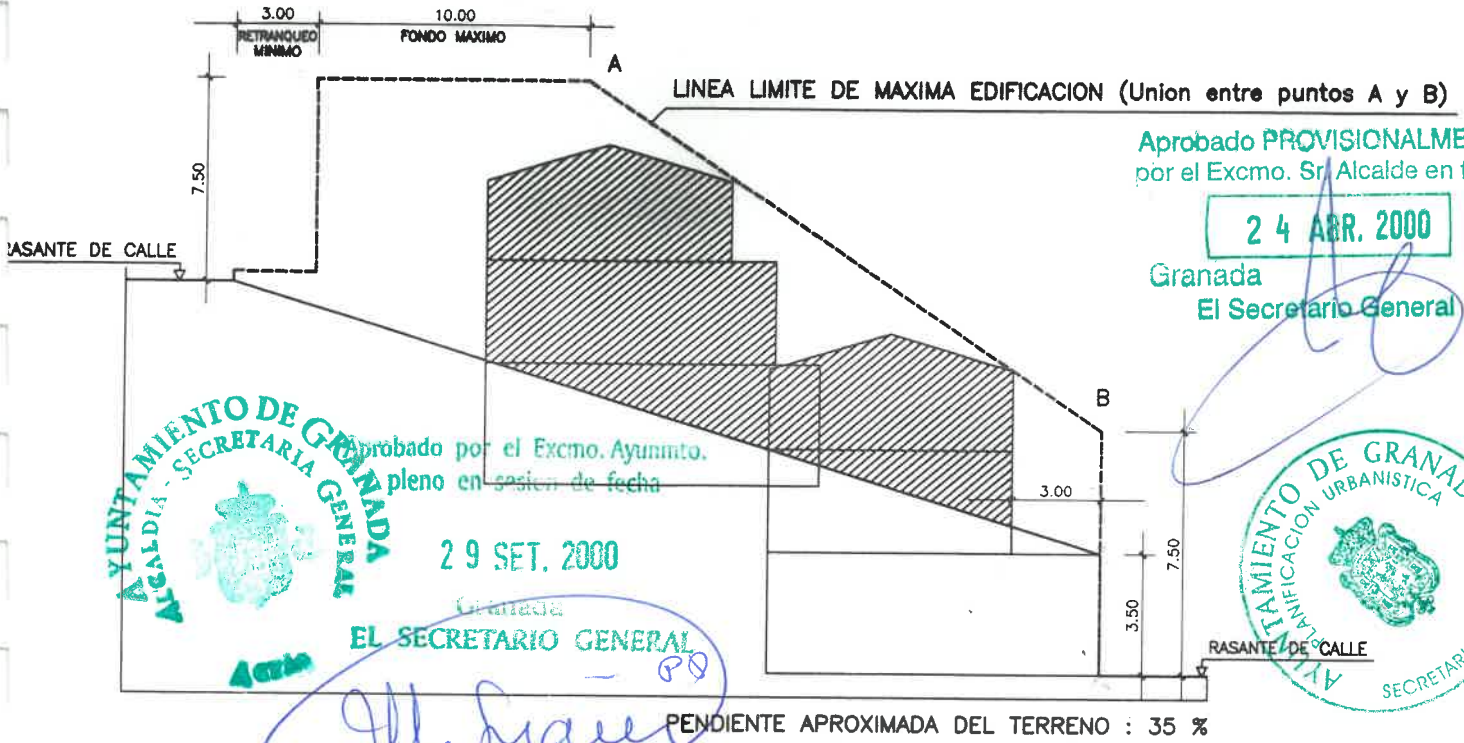
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
pleno en sesión de fecha

29 SET. 2000

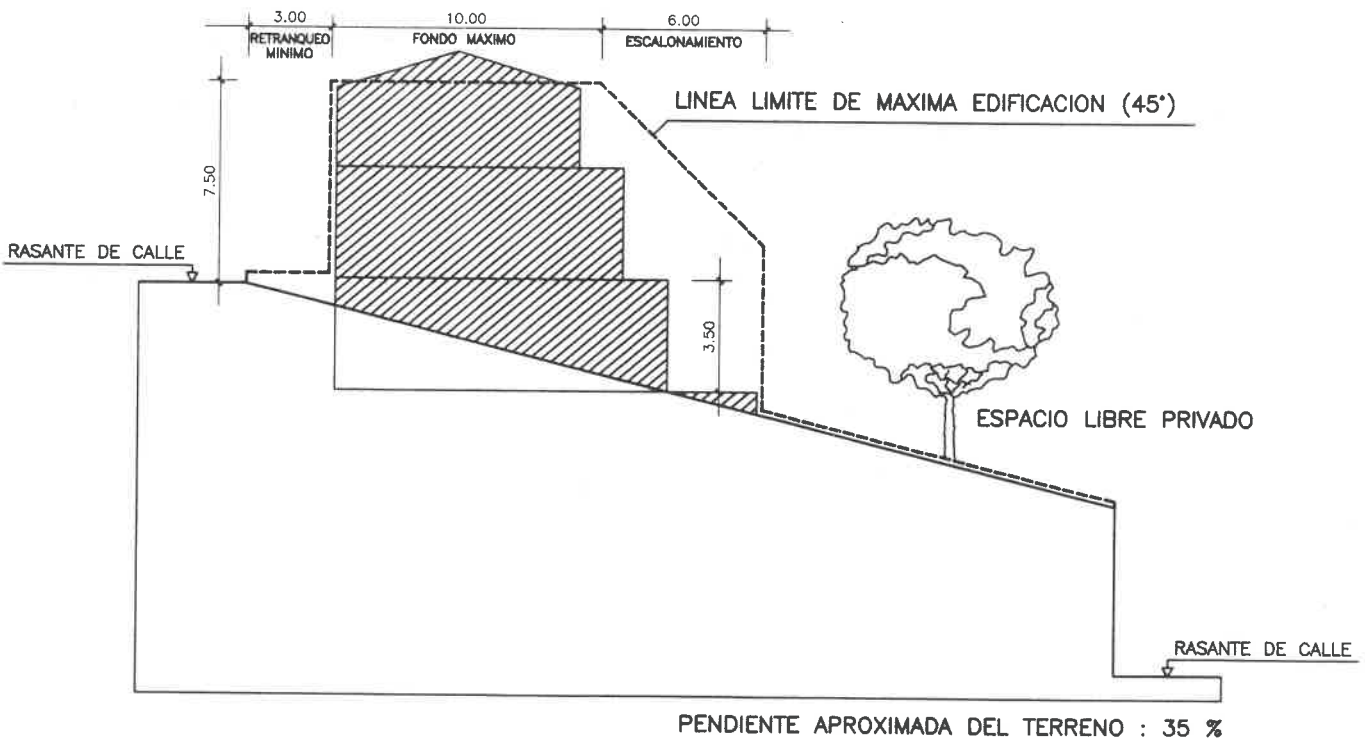
Granada  
EL SECRETARIO GENERAL



## ORDENANZA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR (MANZANA CERRADA)



## ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA (FACHADA A CALLE INFERIOR)



## ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA (FACHADA A CALLE SUPERIOR)