

PLAN PARCIAL P-2

DEL

P.G.O.U.G.

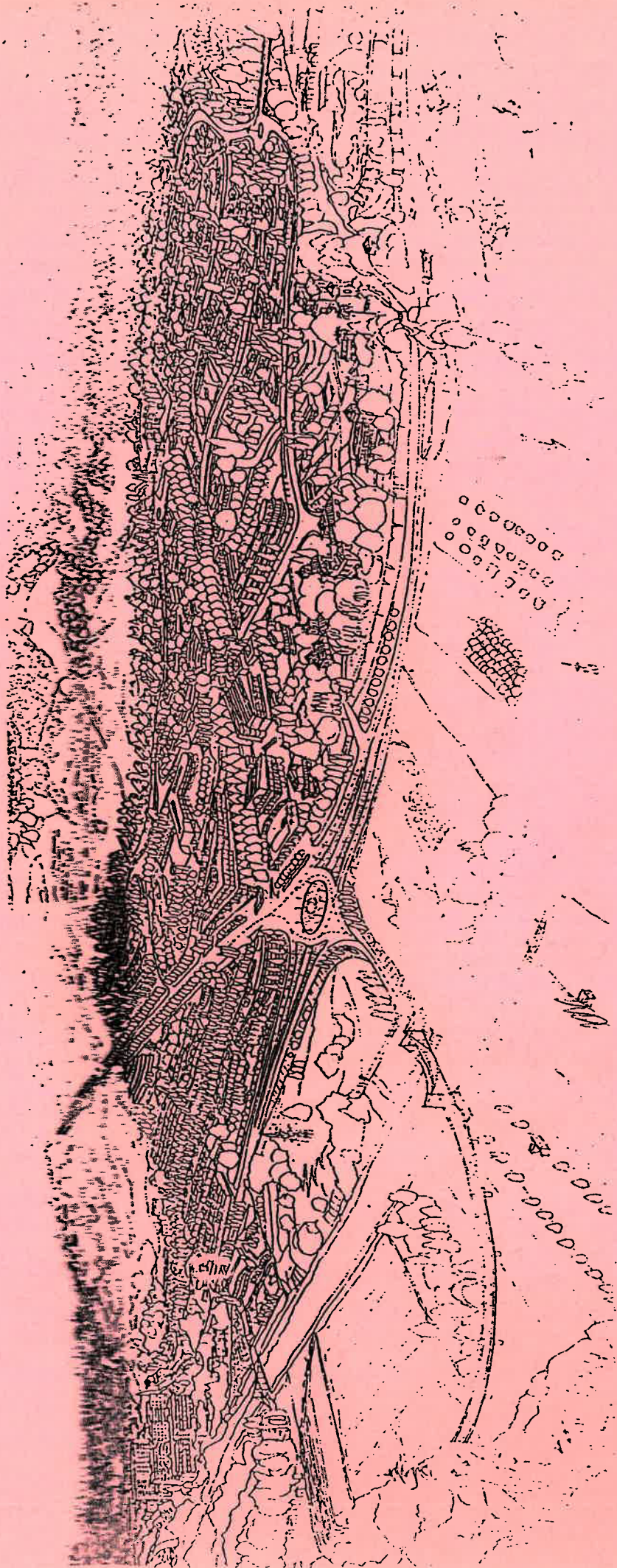
PROMOTOR
LA COLMENA
SOC. COOP.
Y
EMILIANO RODRIGUEZ
CARRILLO C.B.

APROBACION
PROVISIONAL

JUNIO 1992

EDUARDO JIMENEZ ARTACHO
YOLANDA BRASA SECO
CARLOS QUINTANILLA MOREU
arquitectos

estudio
QVATRO
San Antón, 73 2º Izda
18005 GRANADA T26 3002



PLAN PARCIAL P-2

DEL

P.G.O.U.G.

PROMOTOR

LA COLMENA

SOC. COOP.

Y

EMILIANO RODRIGUEZ

CARRILLO C.B.

TEXTO REFUNDIDO
A. PROVISIONAL
JUNIO 1.992

MEMORIA
JUSTIFICATIVA

EDUARDO JIMENEZ ARTACHO
YOLANDA BRASA SECO
CARLOS QUINTANILLA MOREU
arquitectos

estudio
QVATRO

San Antón, 73 2º Izda
41013 SAN BARTOLOME DE TRIANA

PLAN PARCIAL P-2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GRANADA



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 26 JUN. 1992

MEMORIA JUSTIFICATIVA

EL SECRETARIO GENERAL,
F. S.
M. Soria

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 18 DIC. 1992

I N D I C E

EL SECRETARIO GENERAL,
F. S.
M. Soria

- 1.- Adecuación a las determinaciones del Plan General. Justificación de la procedencia. Relación con la ordenación propuesta.
- 2.- Adecuación al desarrollo del Programa de Actuación del Plan General.
- 3.- Información urbanística.
 - 3.1. Características naturales del territorio.
 - 3.1.1. Topográficas, Morfológicas y Geológicas.
 - 3.1.2. Paisajísticas
 - 3.1.3. Otras (Climáticas, etc...)
 - 3.2. Usos, edificaciones, infraestructuras, tráfico y otros elementos de interés existentes.
 - 3.3. Estructura de la propiedad del suelo. Análisis de otro tipo de derechos que pendan sobre la propiedad.
 - 3.4. Condiciones impuestas por el Planeamiento General vigente:
 - 3.4.1. Usos e intensidades
 - 3.4.2. Ordenación física
 - 3.4.3. Elementos adyacentes al ámbito de ordenación
 - 3.5. Conclusiones de la Información Urbanística.
- 4.- Examen y análisis ponderado de diversas alternativas.
 - 4.1. Estudio de las diversas propuestas de uso e intensidades, de ordenación física, y de ubicación de equipamientos y espacios libres.
 - 4.2. Descripción de la solución elegida.
 - 4.2.1. Tratamiento de las masas edificadas: Edificación de carácter lucrativo. Edificación del Equipamiento de Cesión Obligatoria.
 - 4.2.2. Modificaciones introducidas con motivo del Avance del Plan Parcial.

5.- Anexo I.

5.1. Cuadro de superficies de suelo.

5.1.1. Total sector de planeamiento y subzonas que lo componen.

5.1.2. Modificaciones con respecto al Plan General. Justificación de la variación de usos y límites.

5.2. Programa de Usos. Cálculo del Aprovechamiento Medio según la solución elegida: Reparto porcentual. Coeficientes de uso. Edificabilidades globales. Distribución de la superficie construida de forma global y por subzonas. Comprobación del Aprovechamiento Medio. Numero total de viviendas. Cumplimiento de standar máximo.

5.3. Cesiones de suelo y edificabilidad: Total suelo de reserva, por usos. Total edificabilidad de reserva, por usos. Total suelo de cesión obligatoria, por usos. Total edificabilidad de cesión obligatoria, por usos. Cumplimiento de los standares mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento y la Normativa del Plan General.

5.4. Cálculos de las infraestructuras básicas.

5.4.1. Abastecimiento

5.4.2. Saneamiento

5.4.3. Alumbrado público

5.4.4. Electrificación

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL

PD
M. Suárez

6.- Anexo II.

6.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

6.2. Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.

6.3. Otras determinaciones.

6.3.1. Modo de ejecución de la urbanización. Señalamiento de sistemas de actuación.

6.3.2. Compromisos entre urbanizador y Ayuntamiento, y entre urbanizador y futuros propietarios: Plazos de ejecución de urbanización e implantación de servicios. Construcción de edificios dedicados a dotaciones comunitarias. Conservación de urbanización.

6.3.3. Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos por importe del 6%.

6.3.4. Medios económicos con que cuenta el promotor.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992

Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL



PD
M. Suárez

PLAN PARCIAL P-2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE

GRANADA

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC 1992
Granada.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL, MEMORIA JUSTIFICATIVA

P.D.
M. Suárez

P.D.
M. Suárez

1.- ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA. RELACION CON LA ORDENACION PROPUESTA.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada, incluye, dentro de sus diferentes distribuciones de Clasificación de Suelo dentro del municipio entre otros, el de "Suelo Urbanizable Programado", que normalmente, queda definido por áreas de planeamiento o SECTORES.

Trata la presente documentación del desarrollo, mediante la figura de Plan Parcial, del sector P-2 en el P.G.O.U.

Ubicado en continuidad con el barrio de "Carretera de la Sierra" delimitado al Norte por la ladera baja del cementerio y al sur por la carretera de la Sierra.

Dicho Plan Parcial forma parte del desarrollo previsto por el planeamiento para el crecimiento de la ciudad en el primer cuatrienio de su vigencia. Siendo lógico, igualmente, que el área que aquí se estudie se desarrolle ya avanzada la gestión reciente Plan General, ya que se trata de una franja de terreno unida al actual suelo urbano de Granada y ampliación natural del mismo.

De la misma forma, y como más adelante se comprueba, la propuesta pretenderá respetar al máximo las intenciones de unos volúmenes y diseño general, que el Plan General de Ordenación Urbana de Granada propone.

2.- ADECUACION AL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACION DEL PLAN GENERAL.

Al hilo de los anteriores párrafos, y para aclarar más la cuestión del mantenimiento del espíritu del Plan General y de su forma, pasamos a analizar las determinaciones desarrolladas por el P.G.O.U. de Granada con respecto al Sector P-2.

En primer lugar, en cuanto a superficies, según la delimitación que el Plan General de Ordenación Urbana propone, se calcula aproximadamente 230.320 m² de superficie de suelo total. En medición realizada para el Plan Parcial, contabilizamos una superficie de 239.756 m², que supone sobre la anterior un aumento de 9.436 m², lo que representa un 4,09% del total, y queda por debajo del umbral del 5% admisible.

Las dos subzonas en que el sector queda dividido se les asigna el uso de Residencial (Viviendas Unifamiliares), cuyo uso global habrá de mantenerse en la propuesta, conjuntamente con parte de un sistema general.

Este sector está afectado por un Sistema-General-espacio libre que según el P.G.O.U. tiene una superficie de 35.725 m².

El Aprovechamiento Medio que el Plan General asigna a este sector, es en este caso, el mismo que a la totalidad de ellos, es decir, 0,378 Unidad de Aprovechamiento Medio por cada m² de suelo computable.

Como sucede en estos Planes, el Plan General de Ordenación Urbana define unos porcentajes de Usos Pormenorizado que resultan ser, en las dos subzonas tratadas:

SUBZONA 1 y 2. Residencial 1

| | |
|---------------------------|-------|
| - Uso Residencial libre.. | 17,5% |
| - Uso " social..... | 52,5% |
| - Uso Equipamientos..... | 13,5% |
| - Otros usos..... | 16,5% |
| | 100% |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUN. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

U. Srañ

Estos porcentajes, según el Plan General, admiten la posibilidad, de ajustarse según las necesidades de la promoción, mantenimiento lógicamente el aprovechamiento medio, más adelante se justifican las variaciones efectuadas tanto en los porcentajes como en los coeficientes de intensidad Ci.

En cuanto al resto de desarrollo y determinaciones del P.G.O.U. Ordenación, Alineaciones, Imagen Final etc., se analizan en un punto posterior, si bien se puede apuntar que se mantiene la estructura general de sistema viario principal propuesto por el Plan, se refuerza el sentido longitudinal del mismo entre las carreteras limitrofes. Al trazado se sobrepone otro perpendicular a él, de menor calibre y con unas características que suponen una prolongación del existente en el suelo urbano limitrofe en este orden de cosas, hemos de destacar que la gran avenida creada por este Plan Parcial y la prolongación de la calle Cuesta del Pino, constituyen dos vías importantes no solo para este Polígono, sino para toda la ciudad que han propiciado la predominancia del viario N - S, respecto al E - W, como se ha indicado anteriormente.

Ha de tenerse en cuenta, al mismo, el trazado que viene impuesto de la Carretera de acceso a la Alhambra, que se adapta a la solución definitiva.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

U. Srañ

3.- INFORMACION URBANISTICA.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 58-2-b del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, dentro de la presente memoria justificativa ha de incluirse una información que analice los diversos aspectos, principalmente los físicos, que, en definitiva, sirva para una mejor visión a la hora de diseñar



EL SECRETARIO GENERAL,

R.D.

M. Suarez

un sector de la ciudad. Dicha información se desarrolla a continuación en sus diferentes niveles.

3.1. CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

3.1.1. TOPOGRAFICAS, MORFOLOGICAS Y GEOLOGICAS.

El área de estudio de este Plan Parcial se encuentra enclavado, como ya se ha adelantado, en la zona denominada Vega de Granada, y corresponden todas las propiedades actuales a urbanizar con antiguas huertas o cortijos, algunos de ellos aún en producción agrícola.

Las características naturales del territorio se pueden definir como los laterales de una depresión topográfica rodeada de una barrera montañosa, en la que podemos destacar la cadena de Cumbres de Sierra Nevada y sus montes bajos adyacentes.

Esta depresión que representa los laterales de la gran vaguada del Valle del río Genil, está constituida por cantidades de denubios que mueren en una larga y estrecha vega aluvial del ya citado Río Genil. Además, un relleno de materiales blandos que se han ido depositando por la erosión de la cadena montañosa contigua que la rodea.

Sobre esta depresión se ha ido encajando progresivamente una red hidrográfica que surca la Vega de Este a Oeste, en donde el río Genil tiene una importancia vital, ya que él recibe acequias, riachuelos y torrentes que pudieramos considerar sus afluentes, y culpables, en todo caso, de la riqueza agrícola de la Zona.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Igualmente la existencia de numerosas filtraciones en las zonas montañosas bajas, origina el que la Vega sea un auténtico embalse subterráneo de agua, con unos aforos frecuentemente superiores a los 1.000 litros/seg.

Los suelos que se desarrollan en la depresión son los típicos aluviales que encontramos en las vegas agrícolas, compuestos principalmente por materiales de origen calcareo, no poseyendo apenas diferenciación de horizontes, debido a su continua destrucción por las labores agrícolas. Aunque tienen una capa de materia orgánica aceptable, no obstante, para mantener sus actuales cotas de rentabilidad productiva, necesitan el continuo aporte de abonos.

Por lo que respecta a masas vegetales autóctonas, exceptuando algunas zonas de choperas y encinas, solo encontramos asociaciones naturales de gramíneas y prados, que son de carácter efímero. Las zonas montañosas se encuentran desprovistas de vegetación arbórea como no sean las repobladas recientemente con pinos.

El resto de vegetación, proviene por supuesto, de la acción del hombre en lo que a cultivo agrícola se refiere, resultando esta Zona de las más ricas de la ladera, en su parte baja, con regadío, debido a la recepción de las primeras aguas, ricas en minerales, que proceden de la montaña. Todo el plantel típico de

la huerta mediterránea-interior se desarrolla aquí: tabaco, maíz, alfalfa, patata, frutales diferentes, etc....

La zona concreta de estudio pertenece, en este caso, a una mezcla de los que podríamos denominar "llanura aluvial central", que se distingue con los bordes bajos de la Depresión, con acumulación de materiales terciarios y cuaternarios, dándonos la más completa columna estratigráfica de la Vega.

Centrándonos ya en la zona concreta del Plan Parcial, en cuanto a topografía se refiere, encontramos un terreno con movimientos importantes, conformándose como una ladera de gran pendiente en algunos casos hacia el centro de la Vega, o más concretamente, hacia la carretera de Sierra Nevada; podemos considerar unas pendientes aproximadas entre el 10%, 15% y hasta el 30%.

Hay importantes saltos de 3m a 4mts. entre los terrenos y éstos y la Carretera. Actualmente se siguen cultivando algunas de las fincas de forma poco intensa.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

3.1.2. PAISAJISTICA

La importancia de la zona en el contexto total del paisaje de la Vega-Ciudad estriba precisamente en la bella yuxtaposición de ambos conceptos, campo-urbano que en este caso se entrelazan formando un todo que hoy por hoy ha sido roto en determinadas líneas de contacto entre ambos ambientes, deformando lo que siempre ha sido natural, es decir, la desaparición paulatina del núcleo urbano en el campo que lo rodea, entremezclándose hasta no saber donde acaba uno y empieza otro.

Por otra parte, la visión de Granada desde el centro de esta Vega con la ciudad recortándose dejando como fondo la cadena montañosa que por el Norte-Este la rodea, le dá características unicas a esta comarca.

No obstante, la visión aproximada de la zona concreta a que el presente Plan Parcial se refiere, presenta las típicas características de cercanías de una Ciudad en crecimiento, en donde edificaciones ya ejecutadas, huertas y prolongaciones de calles se dejan ver.

Por tratarse de un terreno de topografía considerablemente inclinada, el valor paisajístico que se prevee, tendrá en la sola estructura urbana, trama de sus calles, diseño de sus espacios públicos y tipologías edificatorias. Desde el terreno, en su estado actual, se divisa una bella panorámica del paisaje que circunda, que se pretende mantener dentro de lo posible en la solución propuesta.

Por ultimo, cobra especial importancia en este caso, la situación de la parcela respecto a la carretera de Sierra Nevada, que constituye una auténtica "fachada" de la ciudad por dicho acceso.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

3.1.3. OTRAS CARACTERISTICAS: CLIMATICAS, HIDROLOGICAS, ...
En los aspectos climáticos, hay que decir, que el clima de

26 JUN. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

la zona, no es muy favorable al desarrollo de las actividades agrícolas, ya que nos presenta una relativa escasez de precipitaciones (300-400 m.m.) y un fuerte contraste térmico, tanto entre el día y la noche, como entre el verano y el invierno, siendo las estaciones más lluviosas el invierno y el otoño, todo esto hace que sea un clima con unos fuertes rasgos de continentalidad, potenciado este hecho, por la presencia de una auténtica barrera montañosa que obstaculiza y deforma la entrada de las masas de aire húmedas del Oeste y produce como consecuencia una aridez que se va elevando progresivamente conforme vamos recorriendo la depresión hacia el Este.

Por contrapartida, la existencia de estas barreras montañosas supone desde el punto de vista hidrológico la existencia de importantes reservas de agua, durante todo el año y que además poseen la ventaja de que se encuentra a una relativa altitud, con lo cual las posibilidades de transporte y almacenaje (embalse y canales) son muy rentables en toda la zona Este de la depresión (embalses de Quentar y Canales).

Observando el régimen térmico podemos apreciar como el carácter continental de la Vega de Granada resalta, y más aún, si comparamos la temperatura media anual, con la de otras estaciones de su misma situación geográfica. Así Málaga posee 18 y 10 y Sevilla 18 y 50.

La especial situación del Municipio hace que tenga, pues un clima un tanto atípico para la zona, sobre todo tratándose de una ciudad tan cercana a la costa, en una región como es la Andaluza de reconocido clima suave y agradable.

El clima de Granada posee un invierno relativamente duro y prolongado, así, con menos de 100 tenemos Diciembre, Enero, Febrero y Marzo. Igualmente podemos ver como existe un verano con unos valores extremos muy considerables, con temperaturas superiores a 200 tenemos los meses de Junio, Julio y Agosto. Quedan como meses intermedios los de Noviembre (que es relativamente del mismo valor que el invierno) y Septiembre (que se asimila a las temperaturas del verano). En realidad, la estación de primavera recoge los meses de Mayo y Abril y el otoño tan solo Octubre, siempre desde el punto de vista térmico.

En el invierno hay que señalar la permanente presencia de heladas y nieves durante todos los años, lo cual unido al retraso de la primavera, en algunas ocasiones plantea problemas para la agricultura, del mismo modo que lo hacen los años con retraso de las lluvias de otoño.

Teniendo en cuenta estos inviernos y veranos, que claramente dominan como estaciones del año, quedan unas primaveras y otoños muy cortos y sin clara definición.

Tanto es así, que la primavera queda, al final, reducida a los meses de Abril y Mayo como mucho, y el otoño a Octubre y Noviembre, entrando este último claramente en el duro invierno.

3.2. USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS, TRAFICO Y OTROS ELEMENTOS DE INTERES EXISTENTE.

3.2.1. USOS EXISTENTES. EDIFICACIONES.

El área objeto del planeamiento, como en otros puntos se ha avanzado, pertenece a ese tipo de zonas que acaban siendo de caracter indefinido, que rodean a las ciudades a la espera de la expansión de éstas.

Tan es así, que tratándose, en su zona baja, de un terreno de cultivo apreciado secularmente en Granada, se encuentra en parte abandonado a la acción del tiempo, con ese aire de "Solar" que toman este tipo de terrenos.

Se distinguen en la actualidad, dos zonas donde aún se cultivan productos de huerta y frutales, que suponen una superficie de un 30% del total aproximadamente, en el plano de usos actuales se indica su situación, el resto del terreno por encima de la Acequia Gorda y que riega los pagos más bajos situados a ambos lados de la carretera de Sierra Nevada; en este Plan se propone desviarla y encauzarla por debajo de una Avenida principal.

Encuanto a edificaciones hay una serie de casas huerto en uso, así como diferentes edificaciones de tipo residencial más modernas, de grandes parcelas, incluido un restaurante. Existe en el final de la delimitación del Plan, una casa catalogada junto al Barranco Bermejo.

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

Granada,

18 JUN. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

3.2.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Hemos de distinguir cuatro puntos importantes en cuanto a Infraestructura, vitales para transformar el suelo en urbano:
A.- Abastecimiento de Agua. B.- Saneamiento. C.- Energía Eléctrica. D.- Telefonía.

A.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Dentro del área de planeamiento se registra la existencia de dos conducciones generales de agua potable:

1a Arteria de 600 mm de diámetro que abastece a las Conejeras. Atraviesa el sector de Norte a Sur.

2a Conducción de 160 mm de diámetro que discurre paralela a la carretera de de la Sierra por su lado Norte.

Sin embargo, ninguna de estas conducciones admite la posibilidad de derivar el caudal necesario para el abastecimiento del sector, debido a que el caudal actual de servicio alcanza los mayores niveles que sus características dimensionales permiten. Cualquier derivación importante mermaría los niveles de dotación necesarios para las áreas abastecidas por ellas.

Según los servicios técnicos de EMASAGRA, la única posibilidad que existe para abastecer el sector P-2 viene dada por una arteria con sifón situada a 50m. aproximadamente del limite del P. Parcial en la Carretera de la Sierra en dirección a Cenes de la Vega, donde se conectará con tubería de fundición dúctil de diámetro 400mm. que discurrirá paralela a dicha carretera atravesando todo el sector.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno

en sesión de fecha de

26 JUN. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



M. Saura

EL SECRETARIO GENERAL



P.D.
M. Suárez

B.- SANEAMIENTO.

Por lo que respecta a la red de saneamiento, existe un colector de 800 mm de diámetro que discurre, a todo lo largo del sector, paralelo a la carretera de la Sierra, en su lado Norte, tal y como senala el plano de información correspondiente.

Según EMASAGRA, dicho colector si puede ser utilizado para la evacuación de aguas residuales del área objeto de planeamiento.

C.- ENERGIA ELECTRICA.

Consultada la Compañía Sevillana de Electricidad, suministradora de esta zona, dado que existen líneas donde conectar por la situación de los transformadores existentes, Barranco Bermejo y Cuatro Caminos.

se puede asegurar el suministro de las Subzonas, mediante una línea de alta tensión de aluminio de 3x1x150mm² que discurrirá por las inmediaciones y que obligará a tres Transformadores en la zonas de edificación, donde se dejará preparada una superficie de 20 m² para su ubicación.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha de 18 JUL. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

D.- TELEFONIA.

Según información recogida de la Compañía Telefónica Nacional, existe una canalización subterránea que proviene del suelo urbano colindante con el sector que, tras atravesar la carretera de la Sierra de Sur a Norte en el límite occidental del mismo, discurre paralela a dicha carretera en el sentido hacia Sierra Nevada, a ocho metros de la arista exterior de la calzada, dentro ya del sector, hasta una cámara de registro situada a 150 m. del anterior límite, bajo un camino particular. De dicha cámara parte otra canalización subterránea por debajo de dicho camino, de unos 25 m. de longitud, en que pasa a ser aérea y recorre el sector de Oeste a Este.

Según Compañía Telefónica, la infraestructura de la canalización subterránea que llega hasta la cámara de registro mencionada anteriormente, tiene capacidad suficiente como para conducir las nuevas líneas que dan servicio al sector.

3.2.3. TRAFICO. RED VIARIA EXISTENTE.

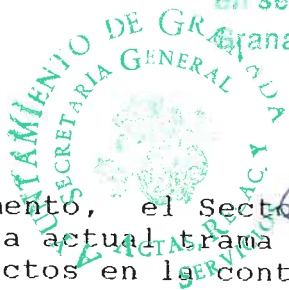
Actualmente, el ámbito que comprende el Plan Parcial, se trata de un terreno atravesado por una vía importante: la carretera a Sierra Nevada, que los cruza en su totalidad. Además se encuentra en vías de ejecución otra carretera que atravesará diagonalmente el Sector, la vía de acceso a la Alhambra, con trazado aprobado y que en el presente plan se contempla. El resto de accesos son caminos rústicos sin valor como red de tráfico rodado.

El viario del suelo urbano se dirigen hacia el terreno objeto del Plan Parcial, quedando interrumpidas en el límite con el mismo. El estudio fotográfico que se adjunta, muestra con claridad estos aspectos.

3.2.4. OTROS ELEMENTOS DE INTERES. PROBLEMAS DE BORDE

Como puede deducirse con facilidad por la descripción

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada,



EL SECRETARIO GENERAL,

f.º.

M. Suárez

efectuada hasta el momento, el Sector 2, se trata de un terreno colindante con la actual trama urbana, que presenta una serie de posibles conflictos en la continuación de la misma. Realizando un barrido por los límites del Polígono, nos encontramos los siguientes elementos a destacar:

- El desnivel existente entre los terrenos y la carretera anteriormente descrito.
- La medianería creada por las edificaciones junto a la carretera de la Sierra, que será necesario resolver.
- La nueva vía de acceso a la Alhambra y su nudo.
- El trazado de la Acequia Gorda.
- Los bordes con el Suelo no Urbanizable.
- Las edificaciones existentes como residenciales, que han de respetarse.
- Necesidad de modificar el trazado de una línea de A.T. de 66 Kv que atraviesa el sector.

3.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. ANALISIS DE OTRO TIPO DE DERECHOS QUE PENDAN SOBRE LA PROPIEDAD.

En la zona de estudio, comprende fincas dedicadas a la agricultura o bien a uso residencial.

A continuación, se detalla la realción de fincas originarias con sus superficies que componen el ambito del Plan Parcial P-2 y en el plano correspondiente se

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,

EXTENSION

EL SECRETARIO GENERAL,

| PARCELA | PROPIETARIO | EXTENSION |
|---------|---|-----------|
| 1 | Emilia Hita Martinez/ Emiliano Rodriguez Carrillo, C.B. C/Pintor Zuloaga, 4. Granada 18005. | 66.808 |
| 2 | Sociedad Cooperativa La Colmena San Antón, 22. Granada 18005. | 40.520 |
| 3 | Antonio Barquero Fernández/ Gabriel Barquero Fernández Ctra. Sierra, 27. Granada 18008. | 1.122 |
| 4 | Antonio Barquero Fernandez Ctra. Sierra, 27. Granada 18008. | 8.108 |
| 5 | Gabriel Barquero Fernandez Ctra. Sierra, 27. Granada 18008. | 9.165 |
| 6 | Maria Luisa Barquero Fernandez Palmeras, 7. Lancha del Genil. Granada. | 11.372 |
| 7 | Gabriel Barquero Fernandez Ctra. Sierra, 27. Granada 18008. | 653 |
| 8 | Antonio Barquero Fernandez Cta. Sierra, 27. Granada 18008. | 605 |
| 9 | Silverio Porcel Luque Camino Ronda, 74. Granada 18004. | 2.330 |
| 10 | Francisco Angel Carmona Cuellar Sos. R. Catolicos, 4. Granada 18006. | 600 |
| 11 | José Muñoz Ferriz Recogidas, 63. Granada 18002. | 770 |
| 12 | | 690 |



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
M. Suárez
3.530

| | | |
|-----------|---|--------|
| 13 | Francisco Munoz Jimenez Emperatriz Eugenia, 22. Granada 18003. | |
| 14 | Candido Castillo Lastra C/Pavia, 1. Granada 18007. | 2.775 |
| 15a y 15b | Fco. de Paula López Cánovas/ Andrés Avelino López Cánovas Ctra. Sierra Nevada, Km 2. Barranco Bermejo. | 2.949 |
| 16 | Maria Peche Medina Quijote, 12. Granada. | 1.045 |
| 17 | Juan Peche Medina Cjon. Arenas, 7. Granada 18005. | 1.050 |
| 18 | Josefa Peche Medina Carrera Genil, 52. Granada 18005. | 1.125 |
| 19 | Encarnación Peche Medina Carrera Genil, 52. Granada 18005. | 1.115 |
| 20 | Dolores Peche Medina Grupo Paz Bl. 46, 3 ^o Puerta. Barcelona 08020 | 1.070 |
| 21 | José Peche Medina Cjon. Angel, 5. Granada 18006. | 560 |
| 22 | Gabriel Barrios Garnica | 225 |
| 23 | Hermenegildo Romero Granados Dr. Severo Ochoa, 3. Granada 18001. | 16.080 |
| 24 | Sociedad Cooperativa La Colmena | 13.455 |
| 25 | Sociedad Cooperativa La Colmena San Antón, 22. Granada 18005. | 20.370 |
| 26 | Juan Peche Medina Cjon. Arenas, 27. Granada 18006. | 3.230 |
| 27 | Comunidad de Regantes de la Acequia Gorda Camino de Ronda, 101. Granada 18003. | 1.820 |

3.4. CONDICIONES IMPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

A continuación se detallan las diferentes condiciones urbanas y urbanísticas que afectan al área de planeamiento definida.

3.4.1. USOS E INTENSIDADES.

El Plan General de Ordenación Urbana establece tres subzonas que tienen asignadas como uso Globales y edificabilidades las del siguiente cuadro:

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
M. Suárez

PROGRAMA DE SUELO URBANIZABLE (1) SECTOR P-2 CUATRIENIO 1

0. AREAS QUE LO INTEGRAN (2) IV. 4, 13, 14

1. CARACTERISTICAS GLOBALES DEL SECTOR

| ZONA/ SUBZONA | USO GLOBAL / (3) CALIFICACION GLOBAL | SUPERFICIE SUELO (m2) "S" | COEF. INTEN. (m2/m2) "I" (4) | EDIFICABILIDAD (m2) | COEF. USO GLOBAL "Z" (5) | APROVECHAMIENTO (U.A.) (6) |
|------------------|---|------------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Residencial 1 (D. Viv. Unif.) | 87.195 | 0,5904 | 51.480 | 0,760 | 39.124 |
| 2 | Residencial 1 (D. Viv. Unif.) | 80.917 | 0,6094 | 49.311 | 0,760 | 37.476 |
| 3 | S.G. (Red. Arterial y Espacios libres) | 34.546 | - | - | - | - |
| TOTALES SECTOR | | 202.658 | | 100.791 | | 76.600 |

2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO (7)

$$A.m. = \frac{\sum Si \times Ii \times Zi}{\sum Si} = \frac{76.600}{202.658} = 0,378$$

3. PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES (8)

| USOS GENERICOS incluyen usos por me./detall. | SUPERFICIES CONSTRUIDAS ZONA/SUBZONA (expresión del % sobre el total) (9) | | | | | | | | TOTAL SUP. CONST. (m2) | Nº DE VIV. |
|--|--|---------------|------|---------------|---|------------|---|------------|---------------------------|---------------|
| | 1 | Residencial 1 | 2 | Residencial 1 | 3 | 4 | 5 | 6 | | |
| | % | m2 constr. | % | m2 constr. | % | m2 constr. | % | m2 constr. | | |
| Residencial V.R.L. | 17,5 | 9.009 | 17,5 | 8.629 | | | | | 17.638 | 176 |
| Residenc. VPO (10) | 52,5 | 27.027 | 52,5 | 25.888 | | | | | 52.915 | 529 |
| Industrial | | | | | | | | | | |
| Terciario | | | | | | | | | | |
| Equip. Comunit. (11) | | | | | | | | | | |
| Equip. Comunit. (12) | 13,5 | 6.950 | 13,5 | 6.658 | | | | | 13.608 | - |
| Otros | 16,5 | 8.494 | 16,5 | 8.136 | | | | | 16.630 | - |
| TOTAL SECTOR | 100 | 51.480 | 100 | 49.311 | | | | | 100.791 | 705 |

4. OBSERVACIONES

No se computan a efectos de aprovechamiento 8.204 m2 correspondientes a la ctra. de la Sierra, al igual que el cauce del río Genil. A los efectos de cálculo de cesiones de suelo y edificabilidad, los otros usos genéricos se consideran equivalentes a terciarios.

NOTAS

(1) Deben entenderse como sector objeto de planeamiento parcial unitario. No debe confundirse con los sectores resultado de la división sistemática del suelo municipal. (2) Con referencia a División Sistemática del Suelo. (3) Con referencia a Calificación Usos Globales. (4) Entendido como coeficiente de "edificabilidad media" de la zona/subzona correspondiente. (5) La expresión de cálculo de los coeficientes de uso de la zona/subzona se incluyen para todos y cada uno de los usos globales en página aparte. Es indicativo pues para su obtención se parte de un supuesto de distribución de usos determinado dentro de los márgenes máximos y mínimos establecidos en el programa de usos en suelo urbanizable (N.C. n° 7.2.). (6) Resultado del producto edificabilidad por coeficiente de uso global. (7) Cálculo realizado en función de los valores estimados del apartado 1 (características globales del sector). (8) Referido el programa solo a aquellas zonas/subzonas con edificabilidad (excluidas las destinadas a servicios generales de espacios libres). (9) Los porcentajes de edificabilidad según uso respetarán los mínimos establecidos en N.C. n° 7.2. de la Normativa. (10) Se refiere a viviendas "con características" de las viviendas de protección oficial y no necesariamente que cuenten con esta calificación. (11) En estos usos se incluyen los equipamientos comunitarios que no hayan de ser de cesión obligatoria y gratuita. (12) A diferencia de las anteriores, estos usos de equipamiento comunitario son objeto de cesión obligatoria y gratuita, obtenidos por aplicación de los estándares mínimos que se contienen en N.C. 7.3 de la Normativa del Plan General.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

U. Suñer

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,
U. Suñer



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

3.4.2. ORDENACION FISICA.

Tal como definen los planos de Ordenación Física (Alineaciones y Alturas) del Plan General de Ordenación Urbana, se trata de dos zonas con similar tratamiento encunto a su estructura urbana, que pretenden crear un desarrollo Residencial de baja densidad, con mayoría de tipología de viviendas unifamiliares.

Apoyandose en la via principal que atraviesa todo el sector, la carretera de Sierra Nevada, y en su nueva organización con cruce en rotonda que dejará bajo rasante el paso hacia Cenes de la Vega; además de permitir el trafico de subida en diagonal y en media ladera de la nueva via de conexión con la Alhambra y Alijares, se situa un trazado simoso en la mayoría de los casos, que procura respetar la realidad fisica del terreno, adaptandose lo más posible a él.

Todo ello no dá un desarrollo escalonado, en donde las zonas de esquema más rigido estan en las partes bajas, y dedicadas a Edificación más compacta, y de más altura, (entrada a la carretera de subida a la Alhambra) manteniendose esemas más flexibles en las zonas residenciales y de equipamiento, en las partes medias y altas del sector.

El resultado final pretende ser un conjunto homogeneo que funcione con entidad propia, al no poseer practicamente referencias valorables en su entorno.

En la zona baja carretera de la Sierra-Rio, se ubica el mayor espacio verde del conjunto, junto a un Equipamiento Docente, protegiendo con ello, junto este area verde, y garantizando la consecución de espacios libres.

3.4.3. ELEMENTOS ADYACENTES AL AMBITO DE ORDENACION.

Consideramos de especial importancia los problemas de borde senalados en el punto 3.2.4., a los que se les ha posibilitado unas soluciones pormenorizadas y buscando siempre la integración armonica de la estructura urbana existente y la nueva que se adosa a ella.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992

3.5. CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA.

EL SECRETARIO GENERAL

Dice la Ley sobre el Régimen del Suelo, en el artículo 57 del Reglamento del Planeamiento entre la documentación que ha de incluirse en los planes parciales, figura la memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones. Mas adelante, y en el mismo Reglamento, en su artículo 58-2-b) se especifica que, dentro de la citada memoria, ha de incluirse una información, la cual ha de considerar todos los aspectos que han de condicionar la estructura urbanistica del territorio y al menos los referidos a:


- Características naturales del territorio y como geológicas, topográficas, geotécnicas y otras.
- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- Estudio de la estructura de la propiedad del suelo. Pero, no obstante, debe completarse con la información sobre las determinaciones y previsiones que para este terreno realiza el planeamiento superior.

Dichos puntos, aspectos y definiciones se consideran cubiertos con la información que precede a estas líneas, quedando, como se ha dicho, para mayor abundamiento en lo que a Información se refiere, el propio Plan General de Ordenación Urbana de Granada como elemento a consultar.

Podemos concluir en que, el área objeto de ordenación en este caso, cuenta con todas las condiciones para traspasar el umbral de "Urbanizable Programado" a "Urbano" a la vista de su situación, en sí misma y con respecto al resto de la Ciudad, teniendo en cuenta como tratamientos más importantes, su relación con la parcela de núcleo urbano que le rodea y la impronta que supondrá el asentamiento de los diversos edificios que, en su momento, en esta zona se eleven.

*Como se puede comprobar en la documentación de planos del Presente Plan Parcial, no se ha considerado necesario incluir información sobre planimetría hipsométrica y clinométrica, dadas las circunstancias físicas del terreno.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.
M. Suárez



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
M. Suárez



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

26 JUN. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

4.- EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS DIVERSAS ALTERNATIVAS.

Una vez analizada la situación urbanística y todos los condicionantes físicos y de derecho, que afectan a la zona, y tal como se prescribe en el artículo 58.2.c) del Reglamento de Planeamiento, pasamos a tratar en este punto los objetivos que se pretenden alcanzar con la redacción del presente Plan Parcial, analizando los criterios de ordenación que se han seguido para llegar a los mismos, estando estos en función, principalmente, de las determinaciones del Plan General de Granada (analizado y justificado en el apartado primero de la Memoria), así como de la información urbanística que se acompaña en el segundo apartado.

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

18 JUN. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

4.1. ESTUDIO DE LAS DIVERSAS PROPUESTAS DE USOS, INTENSIDADES, ORDENACION FISICA Y UBICACION DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

El objetivo final que persigue cualquier tipo de propuesta, en último caso, es desarrollar las directrices del Plan General de Ordenación Urbana de Granada en lo que a este área de ordenación se refiere, y que producirá, sobre todo, el cambio de régimen jurídico del suelo que tratamos y que se traduce en su transformación de uso agrícola o de terreno baldío, a los que, como en otros puntos se ha especificado, el Plan prevee.

En este estado de cosas, el Plan Parcial es el instrumento a utilizar para completar el desarrollo del crecimiento de la Ciudad, siempre conflictivo, en esta zona en concreto, sopesando todas las variaciones que incidirán, por el asentamiento definitivo de nuevas edificaciones en las áreas cercanas al Plan Parcial.

Dicho esto, pasamos a analizar concretamente las posibilidades de ordenación del ámbito de planeamiento.

En el documento de Avance/Propuesta, ya presentado en su momento, se plantean las líneas Generales del Plan Parcial, fundamentalmente respecto a la aplicación de los coeficientes y porcentajes de cada uno de los usos genéricos, que el P.G.O.U. permite variar dentro de los límites establecidos por el aprovechamiento medio asignado al polígono, así como la estructura general del sector desarrollado en tres polígonos así como la estructuración interna de uso pormenorizados en cada uno de estos.

4.2. DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Según se ha descrito en los puntos 3.4.2 y 3.4.3, la propuesta de este Plan Parcial P-2, va en total congruencia con las determinaciones del P.G.O.U., se trata de una operación de ampliación inmediata de una parte de la ciudad, proponiendo un remate de la trama urbana por esa zona. Con el fin de evitar reiteraciones se remite este punto a los anteriormente citados la gestión del P.P., se establece mediante tres polígonos distribuidos en la subzonas previstas por el Plan General y con la posibilidad de gestionarlos independientemente.

4.2.1. TRATAMIENTO DE MASAS EDIFICATORIAS: EDIFICACION DE CARACTER LUCRATIVO Y EDIFICACION DE EQUIPAMIENTO.

Se diseña de una estructura urbana que responde a los modelos de implantación en medias laderas intentando en la medida de lo posible una adaptación al terreno tanto de viales como de edificación, desarrollando esta de acuerdo al uso global según el cual el 70% del volumen edificado lo será en tipologías de vivienda unifamiliar, si bien, dadas las características del sector en cuanto a topografía y gran proporción de suelo sin derecho a provechamiento, se produce una gran dificultad para materializar la edificabilidad total en dichas tipologías de vivienda unifamiliar por lo que inevitablemente se concentra edificación en determinadas zonas con ordenanza de manzana cerrada extensiva áreas que por otra parte entendemos necesarias para glutinar servicios dotaciones de carácter hotelero o similar en una zona de arranque de todo el tránsito futuro al recinto de la Alhambra.

La disposición de las aceras respecto a la calzada y a la edificación, permite crear espacios peatonales de gran amplitud, que son válidos para el USO PÚBLICO, para el que están previstos.

Esta implantación queda explicada en la documentación gráfica adjunta reseñándose a continuación algunos aspectos de esta.

En función de un número total de 737 viviendas para el sector y del cuadro nº 7.3.b de la Normativa de P.G.O.U.G. resultan unas reservas de equipamientos que se detallan más adelante.

A su vez el Plan Parcial contempla la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento medio del sector al Ayuntamiento de Granada.

Estas cesiones se realizan repartidas proporcionalmente a cada uno de los tres polígonos que se implantan (A, B y C) en función de su superficie según se detalla más adelante, ajustando superficies y dotaciones con el criterio de agrupar estas evitando excesivos fraccionamiento de parcelas y edificabilidad.

En relación con la revisión del P.G.O.U. que actualmente se encuentra en fase de aprobación provisional, el presente Plan Parcial ya tiene en cuenta e incorpora determinadas modificaciones sustanciales de las mismas en los relativos a la disposición definitiva de Espacios Libres y el arterial en relación con el nuevo acceso a la Alhambra ya que este es determinante en la configuración.

Las áreas de edificación, a tenor de los condicionantes anteriormente expuestos se han dispuesto de forma que hay un claro predominio de la agrupación intensiva de vivienda unifamiliar tanto en el polígono B y C además sendas zonas, una con desarrollo de manzana cerrada extensiva y viviendas pareadas o exentas además de las áreas de unifamiliar intensiva.

En cuanto a equipamientos, estos se han distribuido de forma que las dotaciones conseguidas respondan a las exigencias básicas del futuro sector ajustando entre polígonos las superficies de las parcelas de equipamiento docente, social y Deportivo con el objetivo de que estas puedan albergar holgadamente los

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno 46
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

El. Srañer
SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

El. Srañer

programas a incluir evitando el excesivo fraccionamiento que a veces supone la asignación estricta de superficies por polígono y obteniendo parcelas útiles y mejor distribuidas. Todo ello queda reflejado en plano de propuesta de ordenación.

4.2.2 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO AL AVANCE DEL PLAN PARCIAL.

En Marzo de 1990 se presenta al Excmo. Ayuntamiento, un avance en el que se plantean las líneas generales del Plan Parcial. La comisión Municipal de Urbanismo, en su sesión Municipal de Urbanismo, de 27 Junio 1990 dictamina favorablemente dicho avance.

Las pequeñas variaciones existentes, se pueden resumir en los siguientes puntos:

- 1.- Ampliación en la esquina Norte de una pequeña porción de terreno para rematar el acceso de subida a la Alhambra, y una antigua carretera existente.
- 2.- Implantación definitiva de una zona para uso de Estación de Servicio.
- 3.- Reordenación general de las edificaciones.
- 4.- Inclusión, como propietario a la comunidad de regantes de la Acequia Gorda del Genil con el cauce existente más "dos varas" a cada lateral de servidumbre.

Aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

U. Suárez

5.- ANEXO 1.

5.1. CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO.

5.1.1. SECTOR DE PLANEAMIENTO Y SUBZONAS QUE LO COMPONEN.

Realizada la medición del solar "in situ", arroja una superficie total de 239.756 m2 que en programa de Suelo Urbanizable del P.G.O.U., prevee para el sector P-2. Esta diferencia supone un 4.09% de aumento sobre la superficie calculada por el Plan, debido probablemente a mediciones en planos de escalas reducidas y de las pequeña variaciones introducidas. El Sector P-2 se divide en dos Subzonas residenciales, a partir de las cuales se calculan los aprovechamientos, teniendo en cuenta que se trata de dos Subzonas con el mismo Uso Global, y a las que se les va a dotar del mismo coeficiente de intensidad.

Habra de tenerse en cuenta, de la misma manera, los espacios libre que la Revisión del P.G.O.U. propone en este Sector, así como la parte correspondiente a Red Viaria.

El resumen de superficies, desde los distintos puntos de vista (Propiedades privadas, Subzonas y Poligonos) es el siguiente:

PROPIEDADES PRIVADAS:..... 213.142 m2
 Rio Genil (Sin aprovechamiento)..... 10.532 m2
 Carretera de la Sierra (Sin aprovechamiento)... 16.082 m2

 TOTAL SECTOR:..... 239.756 m2

DISTRIBUCION DE SUBZONAS

SUBZONA 1. RESIDENCIAL 1..... 138.780m2
 SUBZONA 2. RESIDENCIAL 1..... 74.362m2

DISTRIBUCION DE POLIGONOS

POLIGONO A..... 32.479,50m2+7.229,5m2 (carretera)
 POLIGONO B..... 82.888,00m2+983,50m2(ctra.)+10.532m2(Rio)
 POLIGONO C..... 97.774,50m2+7.869,00m2(carretera)

 TOTAL.....213.142,00m2+26.614m2 = 239.756

5.1.2. PROGRAMA DE USOS. CALCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO POR SUBZONAS.

Como ya se ha adelantado, dos subzonas componen este Sector, ambas con el uso Global de Residencial, que componen el siguiente cuadro de superficies:

| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| SUBZONA 1..... | 138.780 | | 213.142m2 |
| SUBZONA 2..... | 74.362 | | |
| EL./RV(Incluye Rio Genil y Cta. de la Sierra.. | 26.614m2 | / | |
| ----- | | | |
| TOTAL..... | 239.756m2 | | |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,

M. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
M. Suárez



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D.

U. Sual

Calculo de Coeficientes:
 $Cu1 \text{ y } Cu2 = 1 \times 0,2155 + 0,8 \times 0,6465 + 1 \times 0,0207 = 0,7534$

$$Am = 0,378 = \frac{SixCixCu}{Si} = \frac{(138.780 \times Ci1 \times 0,7534) + (74.362 \times Ci2 \times 0,7534)}{213.142}$$

$$Ci1 = Ci2 \quad Am = 0,378 = \frac{160.580,80 \text{ Ci}}{213.142}; \quad Ci = \frac{80.567,67}{160.580,08} = 0,5107$$

CUADRO PROGRAMA DE DISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDADES:

| SUBZONA | USO GLOBAL | SUPERFICIE SUELO | Ci | EDIFICABILIDAD | Cu | Aprovechamiento (U.A.) |
|---------|------------|------------------|--------|----------------|--------|--|
| 1 | Resid.1 | 138.780m2 | 0,5017 | 69.625,93 | 0,7534 | 52.518,84 52.456,17 |
| 2 | Resid.1 | 74.362m2 | 0,5017 | 37.307,41 | 0,7534 | 28.140,98 28.107,41 |
| | EL/RV | 26.614m2 | | | | |
| TOTAL | | 239.756m2 | | 106.933,34m2 | | 80.563,57 U.A. 80.659,82 |

Superficie Total Edificable = 106.933,34 m2

CUADRO DISTRIBUCION USOS POR SUBZONAS

| USOS GENERICOS | SUBZONA 1 (RESIDENCIAL 1) | | SUBZONA 2 (RESIDENCIAL 2) | | TOTAL EDIFICAB. | No VIV. |
|--------------------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|-----------------|---------|
| | % | EDIFICAB. | % | EDIFICAB. | | |
| RESIDENC.V.R.L. | 21,55 | 15.004,40 | 21,55 | 8.039,66 | 23.044,06 | 184 |
| RESIDENC.V.P.O. | 64,65 | 45.013,20 | 64,65 | 24.118,97 | 69.132,17 | 553 |
| TERCIARIO (Equipamiento) | 2,07 | 1.441,26 | 2,07 | 772,25 | 2.213,51 | |
| EQUIPAMIENTO (CESION) | 11,72 | 8.160,17 | 11,72 | 4.372,38 | 12.532,55 | |
| TOTAL | 100% | 69.626 m2 | 100% | 37.307m2 | 106.933m2 | 737 |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D.

U. Sual

5.2. PROGRAMA DE USOS. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO POR POLIGONOS.

En el cuadro del punto 3.4.1 se detallaban la distribución porcentual de usos que prevee el Plan General, a continuación se expresa la propuesta de usos, porcentajes y coeficientes de la solución elegida, dentro de los margenes que marca el Plan General.

5.2.1. Calculo de Coeficientes:

$$Cu = 1 \times 0,2155 + 0,8 \times 0,6465 + 1 \times 0,0207 = 0,7534$$

$$Am = 0.378 = \frac{Si}{213.142} = \frac{(32.479 \times CiA \times 0,7534) + (82.888,00 \times CiB \times 0,7534) + (97774,50 \times CiC \times 0,7534)}{213.142}$$

$$= \frac{24.469,68 \times CiA + 62.447,82 \times CiB + 73.663,30 \times CiC}{213.142} = \frac{160.580,80 \times Ci}{213.142}$$

$$Ci = \frac{80.567,67}{160.580,8} = 0,5017$$

SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE: $213.142 \times 0,5017 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 106.939 \text{ m}^2$

5.2.2.

PROGRAMA DE SUELO URBANIZABLE SECTOR P-2 CUATRIENIO 1

0. AREAS QUE LO INTEGRAN

1. CARACTERISTICAS GLOBALES DEL SECTOR

| POLIGONO | A | B | C |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| USO GLOBAL/ CALIF.GLOBAL | Residencial (Viv. Unif.) | Residencial (Viv. Unif.) | Residencial (Viv. Unif.) |
| SUPERFICIE SUELO (m ²) "S" | 32.479,50 | 82.888 | 97.774,50 |
| COEF.INTEN. (m ² /m ²) "I" | 0,5017 | 0,5017 | 0,5017 |
| EDIFICABILIDAD (m ²) | 16.298 | 41.588 | 49.053 |
| COEF.USO GLOBAL "Z" | 0,7534 | 0,7534 | 0,7534 |
| APROVECHAMIENTO (U.A.) | 12.277 | 31.332 | 36.959 |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 26 JUN. 1992 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suarez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 18 DIC. 1992 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

U. Suarez

TOTALES SECTOR: SUPERFICIE/SUELO (m2) "S" = 213.142 m2
 EDIFICABILIDAD (m2) = 0.5107 m2
 APROVECHAMIENTO (U.A.) = 80.563 m2

2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

$$A.m. = \frac{Si \times Ii \times Zi}{Si} = \frac{80.563 \text{ UGA} \times 0.5107}{213.142} = 0.378$$

Que resulta ser el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U. de Granada.

3. PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES

SUPERFICIES CONSTRUIDAS POLIGONOS
 (expresión del % sobre el total)

POLIGONO A (15,24%) POLIGONO B (38,84%) POLIGONO C (45,87%)

| USOS GENERICOS | A RESIDENCIAL | | B RESIDENCIAL | | C RESIDENCIAL | | TOTALES |
|--|---------------|------------|---------------|------------|---------------|---------|---------|
| | % | m2 constr. | m2 constr. | m2 constr. | m2 constr. | TOTALES | |
| RESIDEN- CIAL V.R.L. | 21,55 | 3.512 | 8.962 | 10.571 | 23.045 | | |
| RESIDEN- CIAL TIPO SOCIAL | 64,65 | 10.537 | 26.886 | 31.713 | 69.136 | | |
| TOTAL RESIDENC. | | 14.050 | 35.853 | 42.289 | 92.193 | 92.181 | |
| TERCIARIO (Equipamiento Comunitario) | 2,07 | 337 | 861 | 1.015 | 2.213 | | |
| Equip. Comunit. | 11,72 | 1.910 | 4.874 | 5.749 | 12.533 | | |
| TOTAL POLIGONOS | 100 | 16.298 | 41.588 | 49.053 | | | |
| TOTAL SECTOR | | | | | | | 106.939 |

Lo que supone un total de 106.939m2 a materializar en el sector.

No Total de Viviendas, con modulo de $125m^2/viv. = \frac{92.193m^2}{125} = 737$ Viviendas.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 18 DIC 1992
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

U. Smeir

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

U. Smeir

EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARÍA GENERAL
 ACTAS, RESOLUCIONES Y
 SERVICIOS

80
 M. Suárez

5.3. CESIONES DE SUELO Y EDIFICABILIDADES

5.3.1 Según el cuadro 7.3.b. de la Normativa del P.G.O.U. de Granada, para un nivel de 737 viviendas le corresponden las siguientes reservas de suelo y edificabilidades para equipamiento:

| | SUELO | EDIFICADO |
|--------------------------------|------------------|---------------|
| Jardines y plazas (15 m2/viv.) | 11.055 m2 | - |
| Áreas de juego (6 m2/viv.) | 4.422 m2 | - |
| Equipam. Docente (16 m2/viv.) | 11.792 m2 | 5.896 |
| Equipam. Deportivo (8 m2/viv.) | 5.896 m2 | 1.474 |
| Equipam. Comercial (3 m2/viv.) | 2.211 m2 | 2.211 |
| Equipam. Social (7 m2/viv.) | 5.159 m2 | 5.159 |
| TOTAL (55 m2/viv.) | 40.535 m2 | 14.740 |

La reserva de 15 m2/vivienda como Dotación General de Jardines y Plazas, se ubica en la zona de Espacios Libres de Sistemas Generales que en planos se grafia. (13,705m2 en el Plan Parcial, superior a los 11.055m2 exigidos).

Todos estos equipamientos se ubicarán en parcelas con uso exclusivo, excepto parte del equipamiento comercial que compatibiliza con el uso residencial y se sitúa en los bajos de dichas parcelas. En el plano correspondiente, se grafian y dimensionan las superficies a las que se les asigna los distintos usos.

La siguiente división de Cesiones, por Poligonos, debe repartirse de la forma siguiente:

CESIONES POLIGONO A:

| | Cesiones de Derecho | Redistribucion Cesiones |
|------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| JARDINES Y AREAS JUEGO 21m2/Viv. = | 2.352 m2 | - |
| CENTROS DOCENTES 16m2/Viv. = | 1.792 m2 | 6.384 m2 |
| DEPORTIVO 8m2/Viv. = | 896 m2 | - |
| SOCIAL 7m2/Viv. = | 784 m2 | 336 m2 |
| COMERCIAL 3m2/Viv. = | 336 m2 | - |
| <hr/> | | |
| CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA | = 5.824 m2 | 6.384 m2 |
| EQUIP. COMERCIAL | = 336 m2 | 336 m2 |
| TOTAL CESIONES | = 6.160 m2 | 6.720 m2 |

CESIONES POLIGONO B:

| | Cesiones de Derecho | Redistribucion Cesiones |
|------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| JARDINES AREAS DE JUEGO 21m2/Viv.= | 6.027 m2 | 7.715 m2 |
| CENTROS DOCENTES 16m2/Viv.= | 4.592 m2 | 5.968 m2 |
| DEPORTIVO 8m2/Viv.= | 2.296 m2 | 3.379 m2 |
| SOCIAL 7m2/Viv.= | 2.009 m2 | - |
| COMERCIAL 3m2/Viv.= | 861 m2 | 861 m2 |
| <hr/> | | |
| CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS | = 14.924 m2 | 17.062 m2 |
| COMERCIAL | = 861 m2 | 861 m2 |
| TOTAL CESIONES | = 15.785 m2 | 17.923 m2 |

EL SECRETARIO GENERAL,

M. Suárez

CESIONES POLIGONO C:

| | Cesiones de Derecho | Redistribucion Cesiones |
|--------------------------|------------------------|----------------------------|
| JARDINES AREAS DE JUEGO | 21m2/Viv.= 7.056 m2 | 7.999 m2 |
| CENTROS DOCENTES | 16m2/Viv.= 5.408 m2 | - |
| DEPORTIVO | 8m2/Viv.= 2.704 m2 | 2.967 m2 |
| SOCIAL | 7m2/Viv.= 2.366 m2 | 5.159 m2 |
| COMERCIAL | 3m2/Viv.= 1.014 m2 | 1.014 m2 |
| <hr/> | | |
| CESIONES OBLIGATORIAS | = 17.534 m2 | 16.125 m2 |
| RESERVA EQUIP. COMERCIAL | = 1.014 m2 | 1.014 m2 |
| <hr/> | | |
| TOTAL CESIONES | = 18.548 m2 | 17.139 m2 |

5.3.2 La distribución del suelo según usos pormenorizados y sus edificabilidades se grafia en el plano correspondiente, donde se asigna a cada manzana su edificabilidad. En el cuadro siguiente se relacionan los distintos usos pormenorizados:

POLIGONO A

| PARCELA No | USO PORMENORIZADO | SUPERFICIE NETA | EDIFICABILIDAD MAXIMA | TECHO EDIFICACION |
|---------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|
| 1 | Vivienda Unif.Intensiva | 18.396 | 0,6m2/m2 | 11.037 m2 |
| 2 | Manzana Cerr.Extensiva | 1.312 | 2,5541m2/m2 | 3.351 m2 |
| 3 | Equipamiento Docente | 6.384 | 0,4774m2/m2 | 3.048 m2 |
| TOTAL..... | | | | 26.092 m2 |
| | | | | 17.436 m2 |

POLIGONO B

| PARCELA No | USO PORMENORIZADO | SUP. NETA | EDIFICAB. MAXIMA | TECHO EDIFIC. |
|---------------|-------------------------|--------------|---------------------|------------------|
| 2 | Vivienda Unif.Intensiva | 6.533 | 1,3237m2/m2 | 8.648 |
| 3 | Vivienda Unif.Extensiva | 7.729 | 0,6408m2/m2 | 4.953 |
| 4 | Vivienda Unif.Extensiva | 3.885 | 0,60m2/m2 | 2.331 |
| 5 | Equipamiento Deportivo | 3.379 | 0,2169m2/m2 | 733 |
| 6 | Equipamiento Docente | 5.968 | 0,4774m2/m2 | 2.849 |
| 7 | Vivienda Unif.Intensiva | 13.772 | 0,7094m2/m2 | 9.770 |
| 8 | Manzana Cerrada Exten. | 4.476 | 2,0572m2/m2 | 9.208 |
| 9 | Manzana Cerrada Exten. | 711 | 2,54m2/m2 | 1.805 |
| TOTAL..... | | | | 46.453 |
| | | | | 40.297 |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 Dic. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suarez
ACTAS, RELAG. Y
SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suarez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
 Granada,



EL SECRETARIO GENERAL

PD
U. Suárez

POLIGONO C

| PARCELA No | USO PORMENORIZADO | SUPERFICIE NETA | EDIFICABILIDAD | TECHO EDIFICACION |
|------------|-------------------------------|-----------------|----------------|-------------------|
| 1 | Vivienda Unif. Exten. | 8.252 | 0,6m2/m2 | 4.951 |
| 2 | Equipamiento Social | 2.572 | 1,00m2/m2 | 2.572 |
| 3 | Vivienda Unif. Exten. | 5.612 | 0,6m2/m2 | 3.367 |
| 5 | Vivienda Unif. Exten. | 6.217 | 0,6m2/m2 | 3.730 |
| 6 | Equipamiento Deportivo | 2.967 | 0,2502m2/m2 | 742 |
| 7 | Vivienda Unif. Exten. | 3.605 | 0,6m2/m2 | 2.163 |
| 8 | Equipamiento Social | 2.587 | 1,00m2/m2 | 2.587 |
| 9 | Vivienda Unif.Intensiva | 4.188 | 1,1999m2/m2 | 5.025 |
| 10 | Vivienda Unif.Intensiva | 6.990 | 0,9054m2/m2 | 6.329 |
| 13 | Residencial Singular | 5.292 | 2,1918m2/m2 | 11.584 |
| 14 | Vivienda Unif. Exten. | 5.508 | 0,406m2/m2 | 2.236 |
| 15 | Vivienda Unif. Exten. | 790 | 0,5m2/m2 | 395 |
| 16 | Vivienda Unif. Exten. | 3.126 | 0,176m2/m2 | 550 |
| 17 | Vivienda Unif. Exten. | 6.795 | 0,406m2/m2 | 2.759 |
| 19 | Instalacion Terciaria General | 1.320 | 0,15m2/m2 | 200 |
| TOTAL..... | | 65.821 m2 | | 49.205m2 |

TOTAL TECHO EDIFICACION POLIGONOS

A, B Y C = 17.436+40.297+49.205M2 = 106.938m2

* La Edificabilidad Máxima de los cuadros, se entiende como tope de superficie a edificar, sin posibilidad, aunque el P.G.O.U. lo admita, de aumentar el volumen por sistemas de T.A.U. (Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico) ó similar.

5.3.3 JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE DE USO GLOBAL. VIVIENDA UNIFAMILIAR POR POLIGONOS.

| | POLIGONO A | POLIGONO B | POLIGONO C |
|---------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------------|
| m2 Edif. VIV. UNIFAMILIAR | 11.037 | 25.702 <i>13173</i> | 31.505 <i>45238 (42437)</i> |
| m2 Edif. Usos Resid.compatibles | 3.351 | <i>7.403</i> 11.013 <i>11367</i> | 11.799 = <i>23166 (4702)</i> |
| Total m2 Resid. | 14.388 | 36.715 | 43.304 <i>68464 (66636)</i> |
| % VIV. UNIFAMILIAR S/TOTAL | 76% | 70% | 72,75% <i>60% 71%</i> |

Como se puede comprobar todos ellos por encima del 70% mínimo exigido.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

PD
U. Suárez

5.3.4 APROVECHAMIENTO MEDIO

Según las previsiones de la ley del Suelo y del P.G.O.U. DE Granada, los propietarios de los terrenos cederán obligatoriamente, el 10% del aprovechamiento medio del Sector. o en su caso si el Ayuntamiento lo estima oportuno, podrá sustituirse por otras obligaciones equivalentes en metálico, o propuesta similar.

En caso de optarse por la primera, dicho suelo se cederá libre de toda carga o gravamen y totalmente urbanizado.

Siendo el aprovechamiento medio del sector 80.563 U.A., se tendrá como cesión: $10\% \text{ s } 80.563 = 8.056,3 \text{ U.A}$

La forma de materializar esta cesión se deja y necesidades del Excmo. Ayuntamiento, planteando desde los promotores la posibilidad de realizar los trabajos de urbanización de los sistemas generales de las inmediaciones del P-2.

5.3.5 CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Los propietarios del sector, cederán libre y gratuitamente al Ayuntamiento.

- a) El suelo destinado a SISTEMAS GENERALES, de espacios públicos, plazas y viales.
- b) El suelo destiando a SISTEMAS LOCALES propios del sector, que son:

6.346m² para uso Deportivo (5.896 m² Cesión exigida).

12.362m² para uso Docente (11.792 m² Cesión exigida).

5.159m² para uso Social (5.159m², Cesión exigida).


32.341m² para uso viario propio del sector

11.072m² para Plazas y Jardines (11.099 Cesión exigida).

4.642m² para Areas de Juegos (4.642 Cesión exigida).

- c) El 10% del aprovechamiento medio del sector, según las establecidas en el punto anterior, sería de 8.056 U.A.
- d) Igualmente se contempla la obligatoriedad de incluir todos los servicios y dotaciones urbanísticas en las parcelas de cesión destinadas a equipamientos.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,



J.D.
H. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

P. 25
H. Suárez

5.4 CALCULO DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS

Se establecen las hipotesis propias de las infraestructuras de acuerdo con las previsiones que el Plan General en el Capitulo 2 de las Ordenanzas y el artículo 5.1.2 de las Normas de Diseño y Calidad, incluidas en el título quinto de la Normativa

5.4.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Para este sector, definido con uso global residencial, se prevee un consumo medio de 400 litros por habitante y día, el consumo máximo resultará de multiplicar este consumo por el coeficiente 2.4.

Es decir que para un caudal medio de 8L/segundo, la demanda en horas punta será de $2,4 \times 8L/seg. = 19,2 L/seg.$

En Parques y Jardines, las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por hectarea.

Las bocas de riego serán de las homologadas por la Empresa Municipal suministradora de este servicio, conectadas a redes independientes de fundución derivadas de la red general.

Los hidratantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Servicio Municipal de Extinción de Incendios. Para su dimensionamiento, se considerarán las hipotesis de la Norma Básica sobre Protección de Incendios.

5.4.2 SANEAMIENTO

Se encuentra realizado una conducción diametro 800 mms. a lo largo de la Carreterra de la Sierra, al que se unirán los distintos ramales.

- La sección mínima de alcantarillado será de 0,40 m. de diámetro y la velocidad máxima admisible, con carácter general, será de 3,00 m. por segundo.
- La pendiente normal no será inferior al 0,5%. Cuando sea necesario descender por debajo de este limite se determinará la pendiente de forma que la velocidad mínima nunca sea inferior a 0,60 m. por segundo.
- En el cálculo del alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas fecales, los valroes medio y máximo previstos para el abastecimiento de agua.
Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una intensidad de precipitación obtenida según la fórmula

$$I = 532,5 t - 0,603$$

(t es el "tiempo de concentración" en minutos e I su intensidad en litros por segundo y hectárea).

- Los pozos de registro se situarán, al menos, sobre los cruces de calle, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o direcci'on y puntos inicial y final de los rápidos. Además se intercalarán otros de forma que no disten

entre ellos más de 50 m.

- Las acometidas a parcela serán de diámetro mínimo de 0,25 m. y desaguarán en pozos de registro de la red de colectores.

La acequia que actualmente discurre atravesando las fincas se entubará discurriendo paralela a la red de saneamiento, hasta su unión a la altura de la carretera de la Sierra, con un paso de acequia existente.

- Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.
- Las características de los materiales a utilizar en la red de saneamiento se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por la empresa municipal encargada del servicio.

5.4.3 SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

Incluye, además de la transformación y distribución de energía eléctrica del alumbrado público. Estas instalaciones se atenderán a las condiciones siguientes:

- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (en los edificios destinados a viviendas, según su grado de electrificación).
- Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios y el tendido deberá ser subterráneo. La ubicación y condiciones de volumen o estéticas de los centros de transformación se ajustarán a lo dispuesto en las Normas y Ordenanzas del presente Plan General o planes que lo desarrollen, no permitiéndose su ubicación sobre las vías públicas.
- La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento. Todos sus elementos (báculos, luminarias, conductores, etc..) habrán de ser homologados por el Ayuntamiento. Se dispondrán dos casetas de transformación, una en cada subsector que cubran todo el ámbito.

5.4.4 ALUMBRADO PUBLICO

Utilizando los estándares medios que el Ayuntamiento considera como Nivel de Iluminación, se considera en calles con tráfico rodado un nivel de 5 lux, con una uniformidad de 0,3 y en calles peatonales, un nivel de 5 lux y uniformidad de 0,15, utilizando como fuente luminosa, lamparas de valor de mercurio o sodio, color corregido.

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

16 DE JUNIO DE 1992
P.D.
M. Suárez
SECRETARÍA GENERAL
SERVICIOS DE ASESORIA JURÍDICA Y RELACIONES

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

Granada,

26 JUN. 1992

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
M. Suárez

6. ANEXO 2. OTRAS DETERMINACIONES

6.1 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL PLAN PARCIAL.

Tal como se prescribe en el artículo 64.2, este punto se incluye como anexo a la memoria, y justifica suficientemente la necesidad de su formulación. Este Plan Parcial además de estar previsto en el P.G.O.U su puesta en marcha en el primer cuatrienio de desarrollo del Plan, tiene la particularidad de que se trata de unos terrenos limítrofes con el núcleo urbano consolidado, en una longitud de unos metros, por lo que resulta un crecimiento absolutamente normal y natural de la ciudad sin saltos ni discontinuidades. De otro lado el grado de urbanización de las calles proximas es suficiente y adecuado para proceder a la continuación del viario y de las redes existentes, que por otro lado tienen capacidad suficiente para soportar el abastecimiento de las 737 viviendas que supondrán el desarrollo del Plan Parcial, P-2.

Por último, la creciente demanda de viviendas, especialmente de tipo unifamiliar, justificaria sobradamente la iniciativa de desarrollar este Plan Parcial.

6.2 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS .

A continuación se expresa la relación de propietarios que quedan afectados por el presente Plan Parcial, con las superficies de sus propiedades y el porcentaje que sobre el total poseen. Tomando como fuente de datos los que posee el Instituto Geográfico y Catastral, y contrastados éstos sobre el terreno con objeto de conocer las variaciones que aquéllos puedan haber sufrido, hemos obtenido la siguiente relación de parcelas con sus correspondientes propietarios y la extensión que las mismas poseen dentro del sector.

| PARCELA | PROPIETARIO | EXTENSION |
|---------|---|-----------|
| 1 | EMILIA HITA MARTINEZ/ EMILIANO RODRÍGUEZ CARRILLO, C.B. C/Pintor Zuloaga, 4. Granada 18005. | 66.808 |
| 2 | SOCIEDAD COOPERATIVA LA COLMENA San Antón, 22. Granada 18005. | 1.164 |
| 3 | SOCIEDAD COOPERATIVA LA COLMENA San Antón, 22. Granada 18005. | 1.122 |
| 4 | ANTONIO BARQUERO FERNANDEZ Ctra. Sierra, 27. Granada 18008. | 8.108 |
| 5 | GABRIEL BARQUERO FERNANDEZ Ctra. Sierra, 27. Granada 18008. | 9.165 |
| 6 | MARIA LUISA BARQUERO FERNANDEZ Palmeras, 7. Lancha del Genil. Granada | 11.372 |
| 7 | GABRIEL BARQUERO FERNANDEZ Ctra. Sierra, 27. Granada 18008. | 653 |
| 8 | ANTONIO BARQUERO FERNANDEZ | 605 |
| 9 | SILVERIO PORCEL LUQUE Camino Ronda, 74. Granada 18004. | 2.330 |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 JUN. 1992
Granada, EL SECRETARIO GENERAL



EL SECRETARIO GENERAL,

U. Suárez

| | | |
|-----------|---|--------|
| 10 | FRANCISCO ANGEL CARMONA CUELLAR Sos. R. Catolicos, 4. Granada 18006. | 800 |
| 11 | JOSE MUNOZ FERRIZ Recogidas, 63. Granada 18002. | 770 |
| 12 | | 690 |
| 13 | FRANCISCO MUNOZ JIMENEZ Emperatriz Eugenia, 22. Granada 18003. | 3.530 |
| 14 | CANDIDO CASTILLO LASTRA C/Pavia, 1. Granada 18007. | 2.775 |
| 15a y 15b | FCO. DE PAULA LOPEZ CANOVAS/ ANDRES AVELINO LOPEZ CANOVAS Crta. Sierra Nevada, Km 2. Barranco Bermejo. | 2.949 |
| 16 | MARIA PECHE MEDINA Quijote, 12. Granada. | 1.045 |
| 17 | JUAN PECHE MEDINA Cjon. Arenas, 7. Granada 18805. | 1.050 |
| 18 | JOSEFA PECHE MEDINA Carrera Genil, 52. Granada 18005. | 1.125 |
| 19 | ENCARNACION PECHE MEDINA Carrera Genil, 52. Granada 18005. | 1.115 |
| 20 | DOLORES PECHE MEDINA Grupo Paz Bl. 46, 3 ^o Puerta. Barcelon 08020. | 1.070 |
| 21 | JOSE PECHE MEDINA Cjon. Angel, 5. Granada 18006. | 560 |
| 22 | GABRIEL BARRIOS GARNICA | 225 |
| 23 | HERMENEGILDO ROMERO GRANADOS Dr. Severo Ochoa, 3. Granada 18001. | 16.080 |
| 24 | SOCIEDAD COOPERATIVA LA COLMENA | 13.455 |
| 25 | SOCIEDAD COOPERATIVA LA COLMENA San Antón, 22. Granada 18005. | 20.370 |
| 26 | JUAN PECHE MEDINA Cjon. Arenas, 7. Granada 18005. | 3.230 |
| 27 | COMUNIDAD DE REGANTES DE LA ACEQUIA GORDA Camino Ronda, 101. Granada 18003. | 1.820 |

 TOTAL SUPERFICIE P. PRIVADA..... 213.142m²

6.3. OTRAS DETERMINACIONES

6.3.1. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION. SISTEMAS DE ACTUACION.

El presente punto se redacta en cumplimiento de lo previsto en el art. 64-c) y 46-a) del Reglamento de Planeamiento. En cuanto al modo de ejecución de las obras de urbanización, queda suficientemente explicado en el punto o apartado del Plan en que se trata el Plan de Etapas. No obstante, cabe decir que las obras se ajustarán a lo previsto en el mismo, es decir, desarrollando las que corresponden a la Etapa 1, 2 ó 3 e Independientemente la ejecución del Sistema General de espacios libres.

Se reduce, pues, el presente Plan Parcial a Tres Polígonos que se desarrollan mediante las Etapas 1, 2 y 3. Dichas Etapas están jerarquizadas en su orden de ejecución.

EL SECRETARIO GENERAL,

U. Suárez

obstante se podrían desarrollar simultaneamente si la gestión de los distintos poligonos lo requiere así.

Los proyectos de urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se encargarán por los propietarios y el pago de los mismos se hará por parte de la misma como gasto de urbanización. La contratación de las obras será de cuenta de las mismas, para la empresa que ésta determine suscribiendo un contrato con ella de acuerdo con las previsiones que se señalan en el art. 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los gastos de urbanización que se generen serán sufragados por los promotores proporcionalmente y conforme a la Ley del Suelo y el R. de Gestión, y, en su momento, las fincas resultantes quedarán gravadas con caracter real al pago de los costes de Urbanización que corresponda a cada finca, conforme a los artículos 58 y 178 del R. de Gestión.

En cuanto a sistema de actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por el art.119 de la Ley del Suelo, se establece el sistema de compensación.

Para todos los Poligonos, se seguirán todos los pasos que la Ley del Suelo, Reglamentos y Normativa del P.G.O.U. de Granada especifica, con su posterior Junta de Compensación.

6.3.2. COMPROMISOS ENTRE URBANIZADORA Y AYUNTAMIENTO Y ENTRE URBANIZADOR Y FUTUROS PROPIETARIOS.

Los propietarios, promotores del Plan Parcial P-2 aceptan el Plan de Etapas propuesto, por el cual se comprometen a realizar las obras de urbanización que en él mismo se fijan, así como las correspondientes implantaciones de servicios que sean necesarios para el correcto funcionamiento de cada una de ellas.

Las dotaciones de equipamiento comunitario, que se refieren a suelo para uso deportivo, social y comercial, ni legalmente ni en el Plan General llevan implícita la obligatoriedad de construcción en los mismos de edificación alguna por parte de los propietarios promotores, por lo que no cabe hacer a este respecto previsión alguna de compromiso.

En cuanto a la ejecución de las obras de urbanización, todo ello será de acuerdo a lo previsto en los epígrafes anteriores, debiendo llevarse a cabo dichas obras en los plazos que para la ejecución de los Poligonos se fijan en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial o dejar garantizada su correcta implantación.

En cuanto a la conservación de las obras de urbanización, los promotores respecto al polígono, conservarán las obras de urbanización durante el plazo de TRES MESES a contar de la recepción definitiva de las mismas citada; y una vez finalizado dicho periodo se procederá a la recepción de las obras por el Ayuntamiento, en cuyo momento será de aplicación lo previsto en el art. 180 del Reglamento de Gestión Urbanística.

No obstante, si los propietarios se constituyeran en entidad urbanística de conservación y mantenimiento de la urbanización, el Ayuntamiento podrá acordar ceder a la misma tales competencias, especificando en este caso, cuales serán las mismas, así como las obligaciones y compromisos que a este respecto implica para los propietarios.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 18 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
M. Saez

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
M. Saez

De la misma forma, y en lo que a cesiones obligatorias y gratuitas se refiere, la Junta de Compensación o los promotores formalizará tales cesiones a través del Proyecto de reparcelación, cuya aprobación definitiva determinará la cesión de derecho al Municipio en pleno dominio y libre de carga de todos los terrenos de cesión obligatoria. Los costes de urbanización de los sistemas Generales, correran a cargo del Ayuntamiento.

En relación con las posibles intervenciones en el ámbito comprendido por las zonas de desmontes y terraplenados generados por el nuevo vial de acceso a la Alhambra, los promotores asumen cualquier coste que se derive de las mismas si este fuese necesario para el acondicionamiento de dichos espacios.

Igualmente se establece el compromiso del desarrollo y ejecución de todos los servicios urbanísticos generales del sector (abastecimiento de agua, saneamiento, accesos y energía eléctrica) que hagan viable en cualquier caso el posterior desarrollo independiente de las distintas etapas, garantizando así la no dependencia de unos polígonos respecto a otros a la hora de implantar y poner en servicio las infraestructuras de cada uno de ellos.

A éste fin se establecen los siguientes mecanismos:

RED VIARIA. En los viales que limitan 2 polígonos como es el caso del vial tipo B entre polígonos A y B y el del vial tipo A en su primer tramo hasta la primera rotonda, la ejecución se realizará siempre, sea cual sea el polígono que primero se desarrolle, hasta la línea de bordillo opuesta al polígono que se ejecute, de forma que se permita la implantación de redes en dicho vial así como al tráfico por el mismo, garantizándose así la autosuficiencia entre polígonos.

Entre polígonos B y C donde no existe vial rodado se prevee la circulación de servicios por el ámbito de una senda peatonal que se ejecutará en la línea divisoria.

En relación con el resto de los servicios, se adjuntan planos de dichas redes en los que se grafian estos ramales generales a cuya ejecución se alude.

NOTA:

El vial de acceso a la Alhambra está contemplado en el presente Plan Parcial sin alteración de las características previstas por el proyecto que lo desarrolla y que en la actualidad se encuentra en ejecución por parte de la Junta de Andalucía, si bien en contacto mantenido con los responsables del mismo se confirma la viabilidad del planteamiento en cuanto a conexiones a dicha vía siempre y cuando éstas se realizasen una vez dicha obra se hubiese finalizado y con la consiguiente coordinación.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DE JUN. 1992
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

PD
M. M. *[Firma]*
31
SECRETARÍA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Firma]

6.3.3. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS POR IMPORTE DEL 6%.

El cumplimiento de los compromisos enumerados en el epigrafe anterior quedará garantizado mediante la presentación, por parte de la Junta de Compensación, o de los promotores de la actuación, de un aval bancario por importe equivalente al 6% del costo total de las obras de urbanización, que más adelante desarrolla el Estudio Económico-Financiero. La presentación del aval se formalizará dentro del plazo de UN MES, desde el requerimiento que, a tal efecto, practique el Ayuntamiento a la entidad promotora del Plan.

6.3.4. MEDIOS ECONOMICOS CON QUE CUENTA EL PROMOTOR.

La ejecución de las obras de urbanización con arreglo a las previsiones del planeamiento se realizará con cargo a los medios económicos propios de los titulares afectados. Dichos medios económicos quedan garantizados al tratarse, en todo caso, de personas o sociedades con capacidad suficiente para acometer los gastos de Urbanización y de Gestión que se deriven del desarrollo del Plan Parcial. Serán los promotores los que habrá de responsabilizarse de todos los costos; constituyendo ingresos de la citada las aportaciones de los miembros de la misma, la autofinanciación parcial o total mediante la venta de parcelas que la re-parcelación atribuya a la Junta de Propietarios con tal finalidad y la enajenación de suelo de propiedad privada en uso de la facultad fiduciaria de disposición prevista por el art. 129.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Granada, Mayo 1991.

LOS ARQUITECTOS:

Fdo.: Eduardo Jimenez Artacho.

Fdo.: Yolanda Brasa Seco.

Fdo.: Carlos Quintanilla Moreu.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **26 JUN. 1992** Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

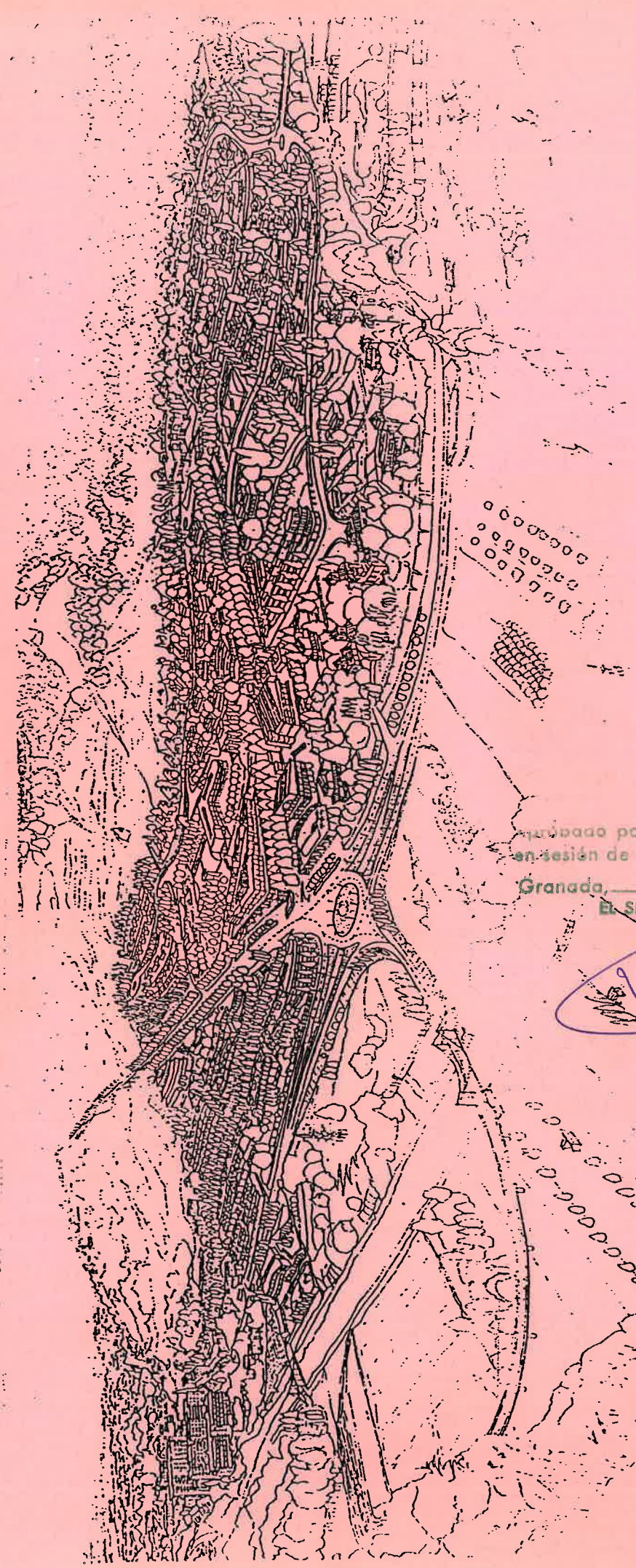
P.D.
U. Suárez

Y. Brasa

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de **18 DIC. 1992** Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Suárez



PLAN PARCIAL P-2

DEL

P.G.O.U.G.

PROMOTOR
LA COLMENA
SOC. COOP.

Y

EMILIANO RODRIGUEZ
CARRILLO C.B.

aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
en sesión de fecha de 8 DIC. 1992
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL

P9

U. Suarez

ORDENANZAS

EDUARDO JIMENEZ ARTACHO
YOLANDA BRASA SECO
CARLOS QUINTANILLA MOREU
arquitectos

estudio
QVATRO

San Antón, 73 2ª Izda
46005 GRANADA 172002

PLAN PARCIAL P-2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GRANADA

ORDENANZAS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL.

I N D I C E



P.D.
M. Suárez

- 1.- Definición de conceptos y generalidades.
 - 1.1. Referencia al planeamiento general.
 - 1.2. Documentación que compone el Plan Parcial. Valor de cada documento.
 - 1.3. Sistemática de las determinaciones del Plan Parcial.
 - 1.4. Procedimiento. Normas no previstas en el Plan General.
- 2.- Normas de actuación.
 - 2.1. Gestión urbanística y Sistemas de actuación.
 - 2.2. Intervenciones en la edificación y usos del suelo.
 - 2.3. Derechos y deberes de los propietarios.
- 3.- Régimen urbanístico del suelo.
 - 3.1. Referencia a calificaciones globales.
 - 3.2. Calificación pormenorizada y detallada.
 - 3.2.1. Régimen de compatibilidades.
 - 3.2.2. Transformaciones/cambio de usos.
 - 3.3. Desarrollo del Plan Parcial.
 - 3.4. Parcelaciones.
 - 3.5. Proyectos de urbanización: Condiciones para su redacción y contenido mínimo.
 - 3.6. Proyectos de edificación. Contenido documental exigible.
- 4.- Normas de edificación.
 - 4.1. Condiciones Generales de la Edificación.
 - 4.2. Condiciones Particulares de la Edificación.
 - 4.2.1. Agrupación de viviendas unifamiliares.
 - 4.2.2. Manzana Cerrada.
 - 4.2.3. Residencial Singular.
 - 4.2.4. Equipamiento Terciario.
 - 4.2.5. Equipamiento Comunitario o Institucional.
 - 4.2.6. Catalogo.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL.

P.D.
M. Suárez

PLAN PARCIAL P-2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE GRANADA

ORDENANZAS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de

Granada,

26 JUN. 1992

EL SECRETARIO GENERAL.

1.- DEFINICION DE CONCEPTOS Y GENERALIDADES.

1.1. REFERENCIA AL PLANEAMIENTO GENERAL.

Tal y como la Normativa sobre Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Granada exige, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13 de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, se redactan las presentes Ordenanzas Regulatorias, sobre la reglamentación y uso de los terrenos en los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, naturales de cada zona. El Plan Parcial de Ordenación contiene la documentación que exige la Ley del Suelo. A efectos de estas Ordenanzas obligan tales documentos, que han sido aprobados mediante el procedimiento que establece la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

1.2. DOCUMENTACION QUE COMPONE EL PLAN PARCIAL. VALOR DE CADA DOCUMENTO.

A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan Parcial los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación:

La Memoria expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación.

Los Planos de Información integran la documentación en que queda reflejada la actual realidad urbanística del territorio estudiado y de la que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan Parcial.

Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan por tanto los preceptos integrados en las ordenanzas.

Las Ordenanzas constituyen el documento en que se fijan normativamente, las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones en el área delimitada, ya sean de

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

2 en sesión de fecha de

18 DIC. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL.

U. Suárez

edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los planos de ordenación que las complementan prevalecen sobre el resto de los documentos.

El Plan de Etapas se ocupa de los elementos y actuaciones a ejecutar, analizando los Polígonos de Actuación, y el orden de ejecución de dichos polígonos, por los sistemas correspondientes.

El estudio económico-financiero en el que se establecen:

- Los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto de Particulares como de Organismos Públicos.
- Las necesidades acumuladas de inversión y las derivadas de las determinaciones del propio Plan Parcial.
- El estudio presupuestario de lo que supone llevar físicamente a efecto el Plan Parcial, desarrollando, principalmente, la urbanización.

Primacía en caso de discrepancia. En el caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y cuando lo sea entre documentos gráficos, al de mayor escala sobre el de menor (salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario).

Cuando la discrepancia sea entre documentos escritos prevalecerá siempre el texto de Ordenanzas.

Ambito de Aplicación. Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo del Sector que el presente Plan Parcial ordena. Denominado P-2 por el P.G.O.U de Granada.

Interpretación. Las presentes Ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidad del mencionado Plan.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL.

M. Suárez

1.3. SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial, a través de sus Ordenanzas, establece las condiciones que deberán ser cumplidas en todas y cada una de las actuaciones urbanísticas o edificatorias que se ejecuten a su amparo, y por tanto, del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

Estas condiciones que definen el marco jurídico en el que se producirán las determinaciones del Plan Parcial son de tres tipos:

- a) Condiciones relativas a las actuaciones urbanísticas o de edificación, referidas a la naturaleza, forma y tipo de estas.
- b) Condiciones relativas al suelo, referidas a todas aquellas determinaciones localizables e imputables a una concreta unidad de actuación o a parcelas específicas.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL.

M. Suárez

c) Condiciones relativas al diseño y calidad, referidas a las prescripciones garantes del cumplimiento en las actuaciones urbanísticas o de edificación de las reglas de calidad y buena técnica.

1.4. PROCEDIMIENTO. NORMAS NO PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL.

En cuanto a las Normas de Procedimiento, habrán de observarse, todas aquellas que, como Plan Parcial de Ordenación, afecten de las especificadas en el TITULO 2 del Texto Principal de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, del que destacamos el siguiente esquema general:

INFORMACION Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

- INFORMACION URBANISTICA:
 - a) Solicitud y cédula urbanística.
 - b) Consulta previa.
 - c) Otras informaciones urbanísticas.
 - d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- DESARROLLO DEL PLAN POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO:
 - a) Clases de suelo previstas en la ordenación.
 - b) Desarrollo en suelo urbano.
 - c) Desarrollo en suelo urbanizable.
- SITUACIONES REALES DE REFERENCIA DE QUE PARTE LA ORDENACION:
 - a) Etapas y fases del proceso de desarrollo urbano.
 - b) Tipos de actuación posibles por relación a la situación real de partida.
 - c) Procedimiento administrativo para el desarrollo de una actuación.

Aprobada por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Sicaín

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

18 DIC. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Sicaín

2.- NORMAS DE ACTUACION.

2.1. GESTION URBANISTICA Y SISTEMAS DE ACTUACION.

La Junta de propietarios del Plan Parcial, se constituye en gestora, a través del Excmo. Ayuntamiento de Granada y de las Administraciones Públicas que hayan de tener competencias en el desarrollo y gestión del Plan Parcial; Dicha Junta promotora, será la capacitada para la ejecución de todas las funciones de gestión urbanística y económica, en ambas subzonas del Plan Parcial y el Excmo. Ayuntamiento.

Se actuará por el sistema de Compensación.

Esta actuación, se atenderá al menos a las siguientes reglas:

1) La adecuación de la actuación a las previsiones del Plan Parcial y por supuesto a las del Plan General, en cuanto a su desarrollo y aplicación, y a los programas y estrategias establecidas en función de las circunstancias concretas sobrevenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas previstas.

2) La coordinación permanente de los servicios municipales en orden a una administración integrada del término municipal.

3) Asegurar el cumplimiento de las previsiones de este Plan Parcial, mediante su desarrollo Proyectos de Urbanización y Edificación.

4) La exigencia del estricto cumplimiento de los plazos de ejecución del sistema de actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el Plan Parcial, procediendo, en caso de incumplimiento y según los casos, a:

- La sustitución del sistema de actuación conforme a las pautas legales.

- La declaración formal del incumplimiento de estos plazos y el replanteamiento de la ordenación del área correspondiente, siempre que así lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.

5) En especial, la estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

6) La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, imponiendo las medidas pertinentes a través de ordenes de ejecución.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P. D.

SISTEMAS DE ACTUACION

Los sistemas de actuación, que para la justa distribución de cargas y beneficios contempla el Plan General son los siguientes:

U. Suarez

- Compensación.
- Cooperación.
- Reparcelación.
- Transferencia de aprovechamiento urbanístico.
- Acumulación de volumen.
- Expropiación (con imposición o no de contribuciones especiales).
- Adquisición.

En el presente Plan Parcial, y dada la situación de propietarios y sus intereses, se decide por el Sistema de Compensación como más idóneo, que podemos resumir de la siguiente manera:

En el sistema de Compensación los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización, en los términos y condiciones determinados en el Plan.

Los procedimientos se regirán por lo dispuesto en la L.S., Reglamentos que la desarrollan y la presente normativa en lo que sea de aplicación.

La Zona de jardines y plazas que es parte de un sistema general, se cederá al Ayuntamiento y para su desarrollo se estará a lo dispuesto por el P.G.O.U. con el artículo 7.1.3 de su normativa.

2.2. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO.

Será vigente en este Plan Parcial, las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada que, como TITULO 1: "Intervención en la edificación y uso del Suelo" desarrolla el Índice o esquema que a continuación reproducimos. Por tanto, habrán de observarse todas las normas, preceptos y ordenanzas incluidas en dicha documentación del P.G.O.U. de Granada.

TITULO 1.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

INFORMACION URBANISTICA

- SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES:
 - a) Ejecución del señalamiento.
 - b) Plazos.

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS

- CONTENIDO DE LA LICENCIA:
 - a) Normas y condiciones aplicables.
 - b) Plazos en que debe concluirse la obra.
- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA.
- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS:
 - a) Iniciación de las obras o instalaciones.
 - b) Incumplimiento de los plazos de ejecución.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

6

P.D.
U. Suárez

PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCION DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA

- CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA.
- DOCUMENTACION NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA:
 - a) De parcelación.
 - b) De obras de Urbanización.
 - c) De movimiento de tierras.
 - d) De obras de edificación.
 - e) De transformación o cambio de uso.
 - f) De derribo.
 - g) Para actividades industriales.
 - h) De obras menores.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL.

M. Saez

- REQUISITOS DEL PROYECTO TECNICO.
- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES.
- NOTIFICACION Y PUBLICACION.

EJECUCION DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

- REGIMEN APLICABLE A LA EJECUCION DE OBRAS E INSTALACIONES.
- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCION DE LAS OBRAS.
- DIRECCION FACULTATIVA:
 - a) Renuncia y nueva designación de técnicos.
- CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA.
- MODIFICACIONES DEL PROYECTO.
- DOCUMENTACION EN EL LUGAR DE LA OBRA O INSTALACION.
- EXIGENCIA DEL PREVIO SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS.
- SUSPENSION DE LAS OBRAS.
- OBLIGACION DE COMUNICAR LA TERMINACION DE LAS DISTINTAS FASES DE EJECUCION.
- ABANDONO O PARALIZACION DE LAS OBRAS.
- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL CONCLUIRSE LAS OBRAS.
- EJECUCION SUBSIDIARIA.
- COMUNICACION DE LA CONCLUSION DE LAS OBRAS O INSTALACIONES.
- DEVOLUCION DE DEPOSITOS Y CANCELACION DE AVALES.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL.

M. Saez

2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

INTERVENCION DE LOS PROPIETARIOS EN EL DESARROLLO Y GESTION

El desarrollo del Plan Parcial por parte de los particulares se efectuará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización que se indican en el Plan de Etapas y de acuerdo con el régimen jurídico propio del sistema de compensación elegido. De igual manera podrán redactar proyectos de edificación y todas sus variantes reforma, ampliación, ect. de acuerdo con las presentes ordenanzas.

En caso de ser necesario por parte de los propietarios, modificar alguna de las determinaciones previstas en el Plan Parcial, deberá realizarse mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, según la entidad de la modificación y deberán contener las determinaciones establecidas por la

legislación del suelo, especialmente las señaladas en los artículos 53.2 de la Ley de Suelo y 46.64 del Reglamento de Planeamiento.

REGIMEN JURIDICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO

En uso de la remisión contenida en la propia Ley del Suelo las presentes normas urbanísticas concretan el régimen jurídico-urbanístico de la propiedad del suelo, según la clasificación del Plan Parcial y dentro del marco de lo dispuesto en los artículos 76-88, ambos inclusive de la Ley del Suelo.

CONSOLIDACION DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO

La aprobación del presente Plan Parcial comportará, para los propietarios, el derecho a incorporar a su propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, mediante la realización de las obras correspondientes a la implantación de los usos autorizados por el mismo, siempre que no penda proceso alguno de justa distribución de cargas y beneficios, estén cumplidos o se cumplan los deberes de cesión obligatoria de terrenos (derivados del presente Plan) y el suelo correspondiente tenga la condición de solar según el Plan Parcial, de faltarle la ultimación de algún servicio de urbanización, se asuma la realización de la obra correspondiente conforme a lo establecido legalmente. Solo la realización de la edificación o implantación del uso, conformes al Plan, comportará la patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Como Norma específica, los propietarios del suelo del ámbito correspondiente al presente Plan Parcial, una vez en marcha y aprobado, con la correspondiente condición de ser suelo urbano, deberán cumplir todas y cada una de las Normas y Ordenanzas, así como las especificaciones de los planos, del presente Plan Parcial, y siempre teniendo en cuenta todas aquellas Normas del P.G.O.U. de Granada que complementen las anteriores.

Plazos para la ejecución del planeamiento:

A efectos del deber de cumplimiento de estos plazos se establecen las siguientes reglas:

a) El Plan Parcial, Precisa los plazos en que hayan de ejecutarse, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso, las de edificación.

b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 1 año.
- Aprobación definitiva del proyecto de compensación o reparcelación: 2 años.
- Ejecución de la urbanización: 4 años.
- Solicitud de licencia de edificación: 5 años.

Estos últimos según art. 33.2.c de la normativa del P.G.O.U.G.

Todos los plazos se contarán desde la fecha de publicación definitiva del Plan Parcial.

Aprobado por el Excmo. Ayunmt. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 18 DE JUN. 1992

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
M. Saura

Aprobado por el Excmo. Ayunmt. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
M. Saura

SECRETARÍA GENERAL
ACTAS, RELACIONES
SERVICIOS

b) Se adjunta los cuadros de compatibilidades del P.G.O.U., que se establecen como propios por el Plan Parcial.

| USO DETALLADO | 1. RESIDENCIAL | | | | 2. INDUSTRIAL | | | 3. TERCIARIO | | | | | | 4. INST. EQUIP. | | | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|--------------|------------|-------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------|---------------------------|-------------------------|---|
| | 1. Vivienda unifamiliar | 2. Vivienda colectiva | 3. Residencia comunitaria | 4. Alojamiento hotelero | 1. Taller | 2. Industria | 3. Almacén | 1. Bajo comercial | 2. Edificio comercial | 3. Bajo de oficinas | 4. Local de oficinas | 5. Edificio de oficinas | 6. Local repetitivo/reunión | 7. Instalación singular | 8. Canje | 1. Local de uso colectivo | 2. Instalación singular | |
| 1. RESIDENCIAL | 1. Manzana cerrada extensiva - cuatro manzanas | 2 | 3 | 1 | 1 | 2 | | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | 2 | 1 | 3 | 2 |
| | - cuatro manzanas | 2 | 3 | 3 | 2 | | | 1 | | 1 | | 3 | 1 | | 2 | | | 2 |
| | - cuatro manzanas | 2 | 3 | 2 | 2 | | | 2 | 1 | 2 | 3 | 1 | 3 | | 1 | | | |
| | - cuatro manzanas | 2 | 3 | 3 | | 1 | | 2 | | | | | 2 | | 2 | | | 2 |
| | 2. Manzana cerrada intensiva - cuatro manzanas | | 3 | 4 | 2 | | | 1 | 1 | | 3 | 1 | | 2 | | | | 2 |
| | - cuatro manzanas | | 3 | 4 | 1 | | | 2 | | | | 2 | | 2 | | | | 2 |
| 2. INDUSTRIAL | 3. Agrupación bloques aislados | | 4 | 4 | | 1 | | 1 | | 2 | 1 | | | 2 | | | | |
| | 4. Agrup. ind. vici. unifamiliar - cuatro manzanas | 2 | 1 | 1 | 2 | | | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| | - cuatro manzanas | 2 | 1 | 1 | 2 | | | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | | 1 | 2 | 2 | 2 |
| | 5. Agrup. cul. vici. unifamiliar - cuatro manzanas | 2 | 1 | 1 | | | | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 |
| | - cuatro manzanas | 2 | 1 | 1 | 2 | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | | 1 | 2 | 2 | 2 |
| | 6. Residencial singular | 2 | 3 | 3 | 1 | | | 1 | 2 | | 2 | 1 | | 2 | 1 | | | |
| 3. TERCIARIO | 1. Edificio industrial múltiple | 4 | | | | 2 | 1 | 2 | | 2 | | | 2 | | 1 | 2 | | |
| | 2. Agrupación industrial en manzanas | 4 | | | | 3 | 3 | 2 | | | | 1 | 2 | | | 2 | | |
| | 3. Industria urbana singular | 4 | | | | 3 | | 2 | | | | | 2 | | 1 | | | |
| | 4. Industria aislada singular | 4 | | | | 6 | | 2 | | | | | 2 | | 1 | | | |
| | 5. Industria aislada, insular o periférica | 4 | | | | 6 | | | | | | | | | 1 | | | |
| | 6. Industria agropecuaria | 3 | | | | 7 | | 1 | | | | | 2 | | 1 | | | |
| 4. INSTITUCIONAL 3. EQUIPAMIENTOS | 1. Centro comercial singular | 4 | | | 2 | 2 | 1 | 3 | | | | | | | 2 | | | |
| | 2. Centro oficinas singular | 4 | | | 2 | 2 | 1 | | | 3 | 3 | | | | 2 | | | |
| | 3. Instalación terciaria en general | 4 | | 2 | 2 | 2 | 1 | | | | | | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| | 4. Instalación singular abierta | 4 | | | | | 1 | 1 | | | | | 2 | 3 | 3 | 1 | 3 | 1 |
| 4. INSTITUCIONAL 3. EQUIPAMIENTOS | 1. Centro cívico-social | 4 | | | | | | 2 | | 2 | | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | |
| | 2. Centro cultural | 4 | | | | | | 1 | | 2 | | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | |
| | 3. Centro docente | 4 | | | | | | | | | | | | 1 | 3 | 3 | 3 | |
| | 4. Centro sanitario | 4 | | | | | | | | | | | | 1 | 3 | 3 | 3 | |
| | 5. Centro asistencial | 4 | | | | | | 2 | | 2 | | 1 | 1 | 1 | 3 | 3 | 3 | |
| | 6. Centro deportivo | 4 | | | | | | | | | | | | 2 | 3 | 3 | 3 | |
| | 7. Centro comercial | 4 | | | | 1 | | 1 | 2 | | | | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 | |
| | 8. Centro administrativo | 4 | | | | | | 2 | | 2 | | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 | |
| | 9. Centro religioso | 4 | | | | | | | | | | | | | 1 | 3 | 3 | 3 |
| | 10. Sin especificar | 4 | | | | | | | | | | | | | 1 | 3 | 3 | 3 |

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 26 JUN. 1992 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 18 DIC. 1992 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

P.D. *M. Suárez*

3.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

3.1. REFERENCIA A CALIFICACIONES GLOBALES.

El ámbito del presente Plan Parcial, se ha calificado por parte del Plan General de Ordenación Urbana de Granada como Suelo Urbanizable Programado, con un área de planeamiento de SECTOR, correspondiente a un PLAN PARCIAL, en donde se sitúa un uso global, AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, aparte de los ESPACIOS LIBRES.

3.2. CALIFICACION PORMENORIZADA Y DETALLADA.

En el presente Plan Parcial, se desarrollan los siguientes usos pormenorizados:

| USO GLOBAL | USO PORMENORIZADO | USO DETALLADO |
|--|---|-----------------------|
| Subzonas 1 y 2 Desarrollo de Vivienda Unifamiliar | Manzana Cerrada | Vivienda colectiva. |
| | Equipamiento Deportivo | Instalación singular |
| | Centro civico-social | Instalación singular |
| | Instalacion terciaria | |
| | General. | Bajo Comercial |
| | Areas de juegos | |
| Subzona Espacios libres Sistema General: Jardines | Agrupación intensiva y extensiva de vivienda. | Vivienda Unifamiliar. |
| | Residencial singular | |
| | Centro docente | Instalación singular. |
| | | |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 26 JUN. 1992



EL SECRETARIO GENERAL,

M. Sraen

3.2.1. REGIMEN DE COMPATIBILIDADES.

Los tres niveles de asignación de usos global, pormenorizado y detallado, concurrentes en un determinado ámbito habrán de ser compatibles entre sí. Las compatibilidades de uso se reflejan, relacionando unos niveles con otros de nivel superior, en los cuadros del correspondiente Documento (Normativa de Usos), del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, que serán vigentes en su totalidad. Para establecer estas relaciones a tres escalas distintas, los cuadros se refieren a:

a) Las relaciones de compatibilidad entre distintos usos básicos que puedan coexistir en una misma parcela (singular o no).

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 18 DIC. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

M. Sraen



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
 Granada.
 EL SECRETARIO GENERAL,

U. Suárez

| USO DETALLADO (Básico predominante 60%) | | 1. RESIDENCIAL | | | | 2. INDUSTRIAL | | | 3. TERCIARIO | | | | | | | | 4. INST. 5. EQUIP. | |
|--|---------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|--------------|------------|-------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------|---------------------------|-------------------------|
| | | 1. Vivienda unifamiliar | 2. Vivienda colectiva | 3. Residencia comunitaria | 4. Alojamiento hotelero | 1. Taller | 2. Industria | 3. Almacén | 1. Bajo comercial | 2. Edificio comercial | 3. Bajo de oficinas | 4. Local de oficinas | 5. Edificio de oficinas | 6. Local especs./reunión | 7. Instalación singular | 8. Garaje | 1. Local de uso colectivo | 2. Instalación singular |
| 1. RESIDENCIAL | 1. Vivienda unifamiliar | 1 | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | |
| | 2. Vivienda colectiva | 3 | 1 | 2 | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | |
| | 3. Residencia comunitaria | 4 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | 4. Alojamiento hotelero | 4 | 4 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| 2. INDUSTRIAL | 1. Taller | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| | 2. Industria | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| | 3. Almacén | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| 3. TERCIARIO | 1. Bajo comercial | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| | 2. Edificio comercial | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| | 3. Bajo de oficinas | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| | 4. Local de oficinas | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| | 5. Edificio de oficinas | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| | 6. Local especs./reunión | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| | 7. Instalación singular | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| | 8. Garaje | 4 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| 4. INST. 5. EQUIP. | 1. Local de uso colectivo | 4 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |
| | 2. Instalación singular | 4 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | |

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,

U. Suárez

3.2.2. TRANSFORMACIONES/CAMBIO DE USOS.

Se entiende por transformación de uso la alteración del uso pormenorizado asignado a una unidad básica o del global de una zona/subzona por otros distintos del mismo nivel, pormenorizado o global.

A diferencia de una transformación, el cambio de uso implica sólo una alteración del uso detallado de una parcela individual o de la composición de usos básicos que integran el citado uso detallado.

En el periodo de vigencia del Plan podrán plantearse transformaciones o cambios de uso, que habrán de atenerse, en lo esencial, a los mismos criterios y condiciones, comunes y específicas de cada clase de suelo, con que han sido planteadas las que el Plan incorpora. En ningún caso podrán plantearse transformaciones que incluyan aumento de la edificabilidad máxima propuesta, por sistema de T.A.U., ó similares.

Condiciones generales de transformación.
Que el uso atribuido previo a la transformación/cambio no forme parte de los compromisos, obligaciones o cargas específicamente establecidos por un planeamiento anterior.

Que no se aumente el aprovechamiento total del ámbito objeto de la transformación/cambio, teniendo en cuenta para ello lo especificado en los artículos 3.1.3.d) (Transferencias de aprovechamiento urbanístico) y 4.3.3. (Concesión de aprovechamientos superiores al normal) del P.G.O.U. de Granada. A tal fin se aplicarán los coeficientes de uso del cuadro que se incluye en la Normativa específica, en función de los usos genéricos en que estén encuadrados el inicialmente asignado y el nuevo uso propuesto.

Que se acepten, en suelo urbano, cargas similares a las del suelo urbanizable (excepto la cesión del 10% del aprovechamiento) si la transformación afecta, al menos a una unidad básica completa. Estas cargas se refieren a la cesión de suelo para Equipamientos y Espacios Libres (que podrán ser sustituidas por indemnización en metálico si por el tamaño de la actuación no se justificaran) y a la contribución de los costes de urbanización y conservación.

Que la transformación/cambio no sea contraria a la política municipal de conservación de usos basada, cuando menos, en:

- Mantener el suelo para Equipamientos y Espacios Libres en las zonas que presenten déficit de ellos.
- Mantener los enclaves de industrias urbanas en el núcleo urbano para así atender a las demandas de actividades productivas dentro del perímetro urbano.

Que se verifiquen, en todo caso, las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado al nivel superior.

3.3. ESTUDIOS DE DETALLE.

Si bien, este Plan Parcial contiene todas las determinaciones que son necesarias para la total implantación del Polígono P-2, si en algún caso fuese necesario, podrán redactarse, dentro de este ámbito, Estudios de Detalle para reajustar, corregir alineaciones, rasantes y ordenaciones de volúmenes, además de

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. de Granada
en sesión de fecha de 18 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. de Granada
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suárez

variar la parcelación prevista, siempre de los límites de parcelas mínimas establecidas por el Plan Parcial, y cumpliendo todas aquellas condiciones que asimismo, el P.G.O.U. de Granada especifique.

Dichos estudios de Detalle se redactarán según lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, y Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo y comprendiendo como mínimo una unidad básica de las definidas en el Plan Parcial.

3.4. PARCELACIONES.

La parcelación que habrá de respetarse es la que, en planos, este Plan Parcial propone.

La parcelación PRINCIPAL es la que se corresponde con UNIDADES BASICAS, y el resultado exacto de la correspondencia con las parcelas catastrales, suprimidas cesiones, resultado del repar-reparto según indique la Junta de Compensación, y el Proyecto posterior.

Esta parcelación, se puede ejecutar, automáticamente, sin necesidad de operación urbanística alguna. Cualquier otra modificación o reorganización necesitará su correspondiente trámite con la figura urbanística necesaria.

Solo si se pretende variar dichas parcelaciones, habrá de ejecutarse la figura, que según el Plan General de Ordenación Urbana haya lugar, y que claramente se establece en el Texto principal de su Normativa.

En todo caso, serán los proyectos de reparcelación los que, con su aprobación definitiva definan dichas parcelaciones.

La parcelación SECUNDARIA en la que puede subdividirse cada unidad básica, será la que indique cada proyecto sancionado por la correspondiente licencia de obra.

3.5. PROYECTOS DE URBANIZACION. CONDICIONES PARA SU REDACCION Y CONTENIDO MINIMO.

Será el paso siguiente y definitivo en el desarrollo del Plan Parcial previo al Proyecto de edificación.

Concepto y Contenido.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación, que será como mínimo el de un sector o polígono aunque incluya sólo una de las infraestructuras, o bien a un ámbito más reducido que el de sector pero desarrollando todas las infraestructuras que se especifica el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento.

Se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, hidrantes, evacuación de agua pluviales y residuales, y proyecto de arbolado y jardinería de espacios libres con sus correspondientes servicios.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, Pleno
en sesión de fecha de 18 Dic. 1992
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento, Pleno

en sesión de fecha de

26 JUN. 1992

Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suárez

Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse de acuerdo a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Condiciones generales.

En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización, contarán al menos con la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

De cualquier manera, habrán de cumplirse las especificaciones del TITULO 4, CAPITULO 2, sobre Obras de Urbanización, que se señalan en el Documento de "Ordenanzas" del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

3.6. PROYECTOS DE EDIFICACION. CONTENIDO DOCUMENTAL EXIGIBLE.

Habrà de cumplirse lo especificado en el TITULO 1, CAPITULO 2 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Granada, destacando lo referente a obras de nueva planta.

Los proyectos de Edificación de dichas obras, contendrán los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL

Al. Sualis

Aprobada por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL

Al. Sualis



a) Memoria en la que se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubiera de ejercerse actividades industriales, deberá consignarse la categoría y situación de las mismas, y solicitar licencia de apertura de actividades Industriales previstas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas, con la documentación que el P.G.O.U. de Granada exige.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada.

c) Plano topográfico, a la misma escala con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

d) Plano a escala 1:500, de las construcciones existentes en las fincas colindantes, con expresión de los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que, para la licencia solicitada, puedan derivarse.

e) Planos de plantas y alzados con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 ó 1:100, según la menor o mayor capacidad del edificio; estarán acotados y en ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma gráfica, y también numéricamente, si fuera posible, todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación.

f) Indicación de los canales de acceso y de las conexiones de carácter obligatorio, con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales necesarios en cada uno de dichos servicios.

g) Justificación expresa de que el proyecto cumple con la Normativa específica que en su caso sea de aplicación.

h) Presupuesto General por capítulos.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL,



P.D.
U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada, _____

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Suárez

- f) Marquesinas y Loldos
- TRATAMIENTO DE LOS BAJOS. RECLAMOS PUBLICITARIOS
 - a) Portadas, escaparates y vitrinas
 - b) Anuncios y muestras
 - c) Banderines
- PASAJES COMERCIALES
- CERRAMIENTOS Y CERCAS



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Guate

4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

A continuación se recogen las ordenanzas de carácter particular en cuanto a los tipos de edificación, según su uso detallado. En el documento del Plan Parcial, quedan detallados aquellos usos que tienen cabida con la propuesta que se realiza y que a continuación se expone, quedando los restantes usos, tal y como en el P.G.O.U. de Granada se aplican, todo ello siempre que exista una transformación de uso.

4.2.1 AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES (INTENSIVA Y EXTENSIVA).

DEFINICION:

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 APLICACION:

Queda perfectamente definida en el plano de ordenación correspondiente, las manzanas a las que se les asigna ese uso pormenorizado.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

USOS: El uso característico que debe ser al menos el 60% del total, de este tipo de ordenación es el de vivienda unifamiliar en sus niveles 1 y 2. 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 EL Cuadro 5.3.2. de la Memoria y en el Plano de Edificabilidad, como Edificabilidad Máxima.

ALINEACIONES Y RASANTES:

Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente

RETRANQUEOS Y SEPARACIONES DE LINDEROS:

Serán las fijadas por el P.G.O.U. para este tipo de edificación.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
U. Guate

4.- NORMAS DE EDIFICACION.

4.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Habrán de cumplirse todas las Condiciones Generales que se especifican en las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, en el momento de aprobación de este plan y referidas a los siguientes aspectos:

- SOLARES Y PARCELAS

- a) Solar
- b) Parcela edificable o neta
- c) Parcela mínima

- ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEOS

- a) Alineaciones oficiales
- b) Alineaciones exteriores
- c) Alineaciones interiores
- d) Alineaciones actuales
- e) Fincas fuera de línea
- f) Finca remetida
- g) Rasantes oficiales
- h) Rasante del terreno
- i) Retranqueos

- ALTURAS

- a) Altura de la edificación
- b) Altura de piso
- c) Altura libre de piso
- d) Altura de patios de parcela
- e) Altura de la edificación abierta, aislada o exenta
- f) Altura de la edificación unifamiliar
- g) Construcciones permitidas por encima de la altura
- h) Entreplantas

- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- a) Superficie ocupada
- b) Superficie máxima de ocupación
- c) Superficie total edificada
- d) Edificabilidad
- e) Espacio abierto privado
- f) Espacio libre privado

- PATIOS

- a) Patio de manzana
- b) Patio de parcela
- c) Patios cerrados
- d) Patios abiertos
- e) Patios mancomunados

- ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

- a) Generalidades
- b) Cuerpos volados cerrados
- c) Balcones o voladizos abiertos
- d) Limitación de los voladizos
- e) Aleros y cornisas

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,



P.O.
M. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.O.
M. Suárez

PARCELA MINIMA;

En agrupaciones intensivas la parcela minima será de 75m2 y un frente mínimo de 3,60 metros lineales.

En agrupaciones extensivas, la parcela minima será 200m2 y el frente mínimo 8mts. lineales.

OCUPACION EN PLANTA:

Esta será la fijada por el P.G.O.U. para este tipo de edificación.

ALTURA DE LA EDIFICACION:

La altura máxima permitida para las agrupaciones de viviendas unifamiliares extensivas e intensivas es de dos plantas, altura que no podrá superarse salvo en los supuestos contemplados en la Normativa del P.G.O.U. de Granada, ó en el caso de elevación de torreones, que cumplan las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima sobre la planta de la vivienda: 30%
- Retranqueos: 3mts. mínimo, sobre la fachada principal.
- Se admite la posibilidad de adosar torreones.

Igualmente los criterios de medición serán los establecidos por el P.G.O.U.G.

PATIOS:

Cuando existan patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas Ordenanzas, si estos patios interiores, estuviesen rodeados 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, para lo cual será necesario la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

APARCAMIENTOS:

Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100m2 de local edificado. En cualquier caso se estará a lo dispuesto por la normativa modificada en este aspecto del P.G.O.U.G.

En ordenaciones de caracter intensivo, se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas en intensivas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana, cuando se actua por manzanas completas. Los accesos a los garages podrán realizarse através del viario previsto. A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios del Plan General establece para garages.

CONDICIONES ESTETICAS:

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.

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

18 DIC. 1992

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

U. Sureda
SECRETARÍA GENERAL
ACTAS, RELAC.
SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

U. Sureda

CONDICIONES DE TRANSFORMACION:

- a) La actuación abarcará como mínimo una manzana completa, aunque incluya más de una unidad básica.
- b) No podrá incrementarse la edificabilidad normal de la unidad básica o suma de unidades básicas que integren el ámbito de actuación. No pudiendo asignarla a ninguna de las parcelas edificables resultantes, una edificabilidad superior a la máxima establecida por el Plan Parcial para el tipo de ordenación propuesto.
- c) Si el uso propuesto pertenece a un uso genérico distinto, la transformación deberá realizarse mediante un Plan Especial.
- d) En las rectificaciones de alineaciones, las superficies tomadas de la vía pública serán siempre iguales o menores que las cedidas.
- e) En ningún caso las rectificaciones de alineaciones podrán producir vías públicas inferiores a 6 metros de anchura.
- f) La altura máxima será la correspondiente al tipo de ordenación propuesto.

4.2.2. MANZANA CERRADA.

Definición:

Se define como manzana cerrada a aquellas unidades básicas con uso característico residencial cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en el P.P. debiendo ajustarse a ellas la edificación.

Si se prevee realizar manzanas cerradas con patio de manzana, se entiende por manzana cerrada con patio aquella que además de la alineación exterior tiene definida unas alineaciones interiores con un fondo edificable máximo de 24 m. y entre los que se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor de 12 m. o de la mitad de la altura total del edificio. Este patio deberá ser de uso comunitario.

Ambito de aplicación

Este tipo de ordenación se extiende a todas aquellas unidades básicas así definidas por el P.P. en el plano de usos.

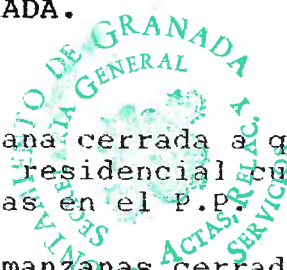
Condiciones de aprovechamiento

1. Usos: El uso característico, que debe ser al menos el 60% del total, de este tipo de ordenación es el de vivienda colectiva.

En las plantas bajas podrá ubicarse uso terciario y comercial. El resto de los usos permitidos o prohibidos estarán de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y cuadros de compatibilidad.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL.



P.D.
U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL.

P.D.
U. Suárez

2. Edificabilidad: Será la establecida en el cuadro 5.32 de la Memoria y en Plano de la Edificabilidad.

Edificabilidad Máxima
Manzana cerrada extensiva 3,00m²/60m²

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Alineaciones y rasantes

Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.



80.
M. Suárez

Retranqueos y patios abiertos a fachada

Se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza 3.1.1. e del Plan General.

Parcela mínima

1. La parcela mínima deberá constar, además, con un frente de fachada mayor de 3,60 m. lineales y una superficie de parcela mayor o igual a 120 m².
2. Cuando la parcela sobre la que se solicite licencia de edificación sea el resultado de una agregación, subdivisión o parcelación a aquella que cumpla las condiciones anteriores.

Ocupación en planta

1. En las manzanas cerradas, la edificación podrá como máximo el 80% de la superficie de la parcela, pudiendo en planta baja ocupar el 100% de la superficie de la misma cuando esta planta se destine a un uso distinto del de vivienda.
2. En los patios de manzana no se permitirán más construcciones que las subterráneas (por debajo de las rasantes exteriores) en las condiciones que se establecen en el O. 2.1.5.a. de las Ordenanzas del P.G.O.U.

Altura de la edificación

1. La altura máxima permitida para cada manzana cerrada es la que ha quedado reflejada en el plano correspondiente con las excepciones que se establecen en la Normativa del Plan General.
2. Con carácter general se ha fijado un límite de cuatro plantas para la manzana cerrada extensiva.
3. En los casos en que se permita una altura mayor de la recogida en los planos o de la establecida con carácter general, nunca supondrá un aumento del aprovechamiento asignado.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

20
M. Suárez

Patios de parcela

1. Los patios cerrados de parcela cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que con carácter general se han establecido en estas Ordenanzas.

Los patios cerrados de parcela no tendrán la condición de espacio exterior, salvo en aquellos casos que sean asimilables a patios de manzana por cumplir todas las condiciones de dimensión, ocupación, etc... impuestos a éstos. En este caso será obligatorio el tratamiento estético de las medianerías colindantes con el patio por el promotor de la edificación.

2. Los patios de manzana, establecidos en este Plan Parcial, tendrán la consideración de espacio exterior, deberán permitir la inscripción de un círculo de 12 m de diámetro mínimo o de la altura total del edificio.

Vivienda exterior

Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, está deberá cumplir la condición de vivienda exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos dos habitaciones vivideras abiertas a la vía pública o a un espacio con consideración de "espacio exterior", esta norma solo variará con las posteriores que en el P.G.O.U. se incluyan.

Aparcamientos

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de locales construidos, dentro de la propia parcela.

A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios que el Plan General establece para garages.

Condiciones estéticas

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

Condiciones de transformación

Deberán atenerse a lo dispuesto en la Ordenanza 3.1.1. u del Plan General.

4.2.3. RESIDENCIAL SINGULAR INTENSIVA

Definición.

1. Se definen como residencial singular aquellas parcelas singulares o unidades básicas que responden a tipologías residenciales con uso distinto al de vivienda, o bien a viviendas con características muy peculiares (residenciales, palaciegas, edificios, singulares, etc...).

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

U. Mañer

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

Granada, **18 DIC. 1992**

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

U. Mañer

Ambito de Aplicación.

1. Se extiende el mismo a todas aquellas unidades básicas así definidas por el presente Plan Parcial.

Condiciones de Aprovechamiento.

1. Usos: El uso característico, al menos el 60% del total, estará constituido por cualquiera de los Usos Detallados residenciales. El resto de usos permitidos o prohibidos quedan establecidos en la Normativa de compatibilidad de usos y sus cuadros.

2. Edificabilidad: Será la establecida en el Cuadro 5.3.2. de la Memoria y en el plano de Edificabilidad, como Edificabilidad máxima.

Alineaciones y rasantes.

1. Son los fijados por el Plan Parcial en el plano correspondiente para las manzanas donde se ubique dicho tipo edificatorio.

Patios y retranqueos.

1. Deberán cumplir en cuanto a patios las condiciones particulares correspondientes a la edificación residencial tipo "Manzana Cerrada Extensiva".

En cuanto a retranqueos, las fachadas podrán separarse de los linderos, con libertad de composición, con la única condición de no crear medianerías vistas.

2. Cuando la unidad básica definida como Residencial Singular coincida con una manzana completa u ocupe la mayor parte de la superficie de la misma, deberá cumplir las condiciones que con carácter general se establecen en las presentes Ordenanzas, teniendo en cuenta su integración con las edificaciones de su entorno.

Parcela Mínima.

1. Será que se corresponda con la parcela calificada con este uso pormenorizado.

Ocupación en Planta.

1. La ocupación en planta será inferior o igual al 80% de la superficie de la parcela en planta baja y del 50% como máximo en el resto. Para una ocupación mayor del 80% en Planta Baja será necesario el correspondiente estudio de detalle de Alineaciones, al superarse el 50% de ocupación previsto por el P.G.O.U. para este tipo de ordenación.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

M. Suárez
22
SECRETARÍA GENERAL
SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

M. Suárez

Altura de la edificación.

1. La altura máxima permitida será la que se establezca en el Plan Parcial para la unidad básica en el plano correspondiente fijándose una altura de 4 plantas.

Aparcamientos.

1. Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos dentro de la propia parcela.

A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios que el Plan General establece para garages.

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.

1. Se habrán de cumplir íntegramente las normas técnicas y de diseño específicas que puedan existir según el tipo de instalación de que se trate.

Condiciones estéticas.

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

4.2.4. EQUIPAMIENTO TERCIARIO.

Se recogen aquí las condiciones particulares de la edificación que han de cumplir las ordenaciones detalladas, referidas a unidades básicas de uso pormenorizado terciario, en cualquiera de sus tipos. En todo aquello que no se estipule en este capítulo, deberán atenerse a lo establecido en las condiciones generales de la edificación.

DEFINICION

Se definen como ordenaciones de carácter terciario aquellas que se corresponden con instalaciones dedicadas a actividades que, con carácter lucrativo, se orienten al comercio de bienes de consumo o prestación de servicios privados al público (incluso garages) y a toda actividad administrativa, burocrática o similar de empresas privadas o particulares así mismo de carácter lucrativo.

Tipos:

Dentro del uso pormenorizado correspondiente al uso genérico terciario se han definido los siguientes tipos:

- Centro comercial singular
- Centro de oficinas singular
- Instalación terciaria en general
- Instalación singular abierta

La definición específica de cada uno de estos tipos se efectúa en la Normativa de usos del Plan Parcial.

Ambito de aplicación:

El Ambito de aplicación para cada uno de los tipos de ordenación terciaria se corresponde con las unidades básicas así definidas por el Plan General.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Usos:

El uso característico para cada tipo de uso pormenorizado terciario y el porcentaje mínimo en que debe darse son los que a continuación se transcriben:

| | min. | uso característico |
|------------------------------------|------|---|
| - Centro comercial singular | 60% | bajo comercial y edificio comercial. |
| - Centro de oficinas singular | 60% | bajo de oficinas, local de oficinas y edificio de oficinas. |
| - Instalación terciaria en general | 60% | Local de espectáculo o reunión, instalación singular, garaje. |
| - Instalación singular abierta | 80% | local de espectáculos o reunión al aire libre. |

El resto de usos permitidos o prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y sus cuadros para cada uno de los tipos anteriores.

Edificabilidad:

La edificabilidad será la establecida en el cuadro de edificabilidades pormenorizadas 5.3.2. de la Memoria y en el Plano de Edificabilidad.

Cuando la instalación terciaria tenga unas características tipológicas, constructivas, etc... motivadas por el uso a que esté destinada, que haga necesario alturas de piso superiores a 5 m. incluido forjado, la edificabilidad se medirá calculando el volumen total de la edificación con estas características y dividiendo por 5 m., en el resto del edificio la edificabilidad se medirá sobre los metros cuadrados realmente construidos.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Las ordenaciones de carácter terciario que estén situadas dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial,

Aprobado por el Excmo. Ayunmta. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

M. Suárez

deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes al tipo de ordenación residencial de que se trate.

Cuando estas ordenaciones se extienden a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberán cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general, sin perjuicio de que siempre que por las características de la instalación sea posible, ésta se podrá asimilar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

Cuando una instalación terciaria, por necesidades técnicas, de diseño o de otro tipo, no pueda ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general y particular para el tipo de ordenación correspondiente, podrá proponer la modificación de dichas condiciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación:

Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.

Parcela mínima:

Será la que se corresponda con la parcelación existente en el momento de la aprobación del Plan Parcial.

Ocupación en planta:

La ocupación podrá ser del 100% en la planta baja y del 80% en las demás plantas.

Aparcamientos:

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, situados dentro de la propia parcela.

A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios que el Plan General establece para garages.

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas:

Las edificaciones terciarias deberán cumplir las regulaciones establecidas por la Normativa de carácter nacional, autonómico, provincial y municipal que específicamente les afecte, en todos sus aspectos.

Condiciones estéticas:

En la medida de lo posible por condiciones técnicas, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubique.

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

U. Sualer

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
ACTIVIDAD
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
EL SECRETARIO GENERAL
U. Sualer

18 DIC. 1992

4.2.5 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O INSTITUCIONAL.

Recogemos aquí las condiciones particulares de la edificación que tienen que cumplir las ordenaciones detalladas, referidas a unidades básicas de uso pormenorizado institucional o equipamiento, en cualquiera de sus tipos. En aquello que no se especifique en este capítulo, deberá cumplirse lo establecido con carácter general en el título segundo de las presente Ordenanzas.

DEFINICIONES.

Se definen como ordenaciones de carácter institucional a aquellas que se correspondan con instalaciones dedicadas a actividades propias de determinadas entidades institucionales (ejército, universidad, iglesia, ...) reservadas al uso de la propia institución, pudiendo incluir la prestación de servicios públicos, participando del carácter que es propio de los equipamientos comunitarios.

Se entiende por ordenaciones de equipamiento comunitario aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto infraestructuras) necesarios para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).

Tipos:

Tanto para el uso institucional como para el de equipamiento comunitario se han definido los mismos tipos de uso dentro del uso pormenorizado correspondiente. Estos tipos son los que siguen:

- Centro cívico-social
- Centro cultural
- Centro docente
- Centro sanitario
- Centro asistencial
- Centro deportivo
- Centro comercial
- Centro administrativo
- Centro religioso
- Sin especificar

La definición específica de cada uno de estos tipos en la Normativa de usos. Las diferentes de aprovechamiento entre cada uno de ellos se exponen más adelante.

Ambito de aplicación:

El ámbito de aplicación para cada uno de los tipos de ordenaciones institucionales o de equipamiento comunitario se corresponde con las unidades básicas así definidas por el Plan Parcial.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

PD
H. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,
PD
H. Suárez

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Usos:

El uso característico para cada uno de los tipos, ya sean institucionales o de equipamiento comunitario, deberá ser al menos el 80% del total, siendo válido para la obtención de este porcentaje cualquiera de los usos institucionales o de equipo.

El resto de usos permitidos o prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y sus cuadros para cada uno de los tipos anteriores.

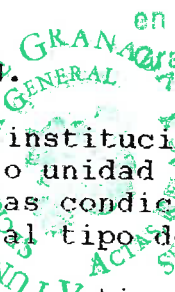
Edificabilidades:

La edificabilidad será la establecida en la Normativa y en el cuadro de edificabilidades pormenorizados 5.3.2. de la Memoria y en el Plano de Edificabilidades.

Cuando la instalación institucional o de equipo comunitario tenga unas características tipológicas, constructivas, etc.... motivadas por el uso a que esté destinada, que haga necesario alturas de piso superiores a 5 m. incluido forjado, la edificabilidad se medirá sobre los metros cuadrados realmente construidos.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992

CONDICIONES DE LA EDIFICACION.



EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

Al. Mañer

Las ordenación de carácter institucional o de equipo comunitario dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes al tipo de ordenación residencial de que se trate.

Cuando estas ordenaciones se extiendan a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberán cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general sin perjuicio de que siempre que por las características de la instalación sea posible, ésta se podrá asimilar al tipo de ordenación residencial predominante en el en el entorno.

Cuando una instalación -institucional o de equipo comunitario por necesidades técnicas, tipológicas o de otro tipo no pueda ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general y particular para el tipo de ordenación correspondiente, podrá proponer la modificación de dichas condiciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle, en el que se deberá justificar detalladamente la necesidad de tal alteración, incluso mediante estudios de impacto medio-ambientales.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

Al. Mañer

Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación:

Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.

Parcela mínima:

Será la que se corresponda con la parcelación del plano correspondiente.

Se considerará mínima aquella que tenga una superficie mínima de 120 m² y un frente de fachada mayor de 5 metros lineales.

Ocupación en planta:

La ocupación en planta será igual o inferior al 100% de la superficie total de la parcela, en planta baja, y del 80% en resto de las plantas.

Aparcamientos:

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, situados dentro de la propia parcela.

A efectos de su edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios que el Plan General establece para Garages.

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas:

Las edificaciones institucionales o de equipamiento comunitario deberán cumplir las regulaciones establecidas por la Normativa de carácter nacional, autonómica provincial y municipal, que específicamente les afecte, en todos sus aspectos.

Condiciones estéticas:

En la medida de lo posible por condicionantes técnicas, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubique.

4.2.6. CATOLOGO

En el ámbito del Plan Parcial, existe un edificio catalogado por el Plan General con nivel tres que es recogido por el Plan Parcial con las mismas condiciones y características. El edificio se ha situado en el interior de una parcela exenta que delimita su propio ámbito de protección ya que incluye parte de la arboleda existente, según se describe en la ficha adjunta.

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Suárez

18 DIC. 1992 GRANADA

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL DE SERVICIOS

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

Granada,

26 JUN. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

M. Suárez

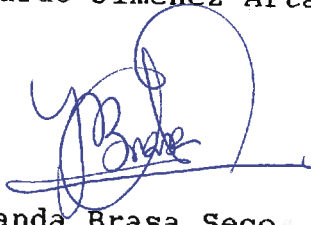
El uso asignado es el de terciario o residencial hotelero y las obras permitidas, son las que indica el Plan General para edificios de nivel tres de protección. Es decir que se admite las obras definidas como: Restauración, reforma y reestructuración.

Granada, Mayo 1991.

LOS ARQUITECTOS:



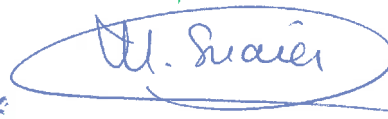
Fdo: Eduardo Jimenez Artacho.



Fdo: Yolanda Brasa Seco.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada,

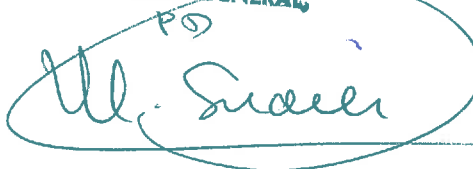
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

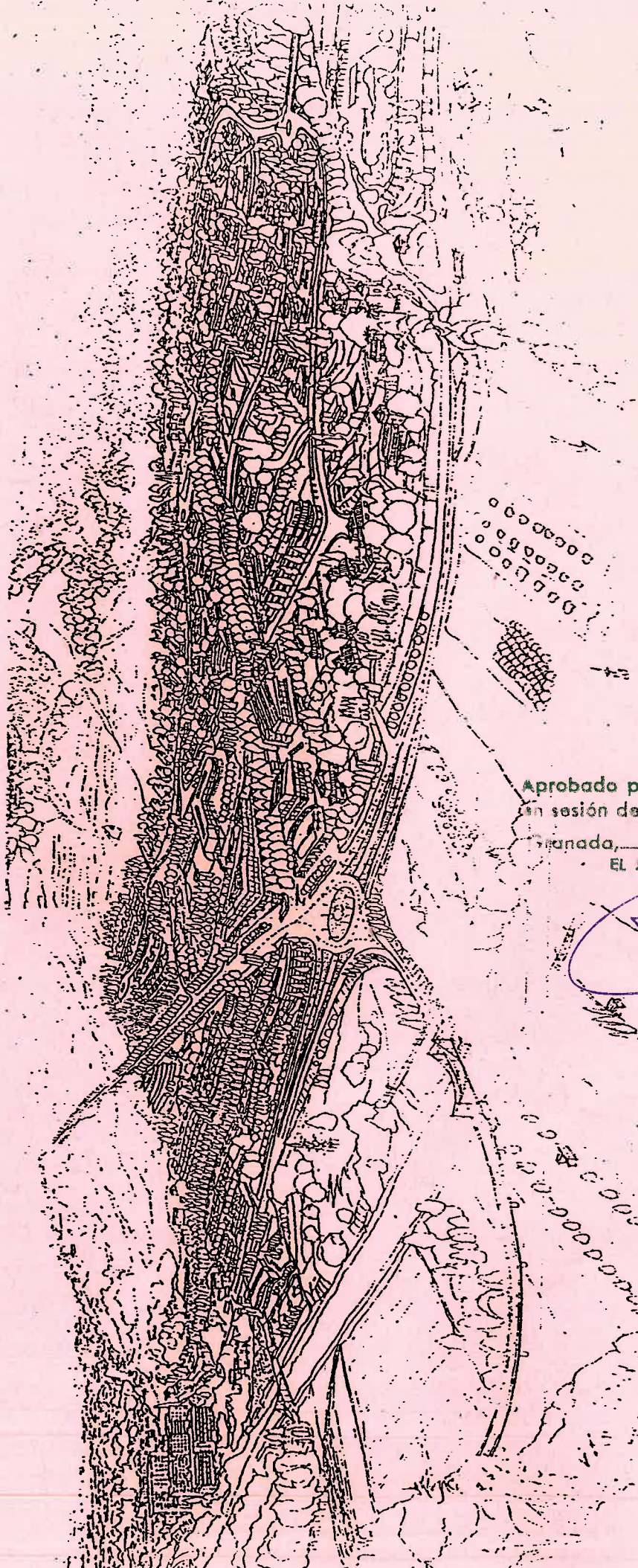


Fdo: Carlos Quintanilla Moreu.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.





PLAN PARCIAL P-2

DEL

P.G.O.U.G.

PROMOTOR
LA COLMENA
SOC. COOP.
Y
EMILIANO RODRIGUEZ
CARRILLO C.B.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

M. Suarez

PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO
ECONOMICO
FINANCIERO

EDUARDO JIMENEZ ARTACHO
YOLANDA BRASA SECO
CARLOS QUINTANILLA MOREU
arquitectos

estudio
QVATRO

San León, 75 21401
19005 GRANADA 126102

PLAN DE ETAPAS

1.- INTRODUCCION.

En relación con lo especificado en el artículo 13.2.h) de la Ley del Suelo, ha de incluirse como documento en el presente Plan Parcial, el Plan de Etapas para la ejecución de las obras de Urbanización y de la Edificación.

Por otro lado, se aclaran en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, las determinaciones que se han de incluir en el Plan de Etapas, lo cual se va completando con lo que se prescribe en el artículo 62 del mismo Reglamento. De este modo, en cada una de las etapas, se ha de prever:

- 1) La duración (referida al inicio de los plazos).
- 2) Obras de urbanización que correspondan.
- 3) Reservas de suelo correspondientes a cada equipamiento que se establezca.
- 4) Niveles de servicios urbanísticos que permitan la utilización de los terrenos sucesivamente urbanizados.

Por otra parte, si hay diferenciación en polígonos, se debe definir el orden de prioridad en el desarrollo de los mismos, señalando el sistema de actuación a aplicar en cada uno. Además, en el artículo 62.3. del Reglamento de Planeamiento, se nos dice que el Plan de Etapas debe atender a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado edificable se acompañe de las correspondientes dotaciones.

De esta manera, una vez conocidas las determinaciones legales que afectan al documento del Plan de Etapas, se define cada una de ellas en los siguientes puntos que a continuación se expresan.

2.- DESCRIPCION DE ELEMENTOS Y ACTUACIONES A EJECUTAR. DIVISION DE ETAPAS.

En este caso, y como solución más lógica y operativa dada la estructura del territorio y la propiedad, se divide el Plan en tres etapas o polígonos y dada la relación con la trama urbana existente, habrán de desarrollarse según la numeración definida, primero Etapa I, II y III respectivamente, sin que este carácter jerárquico impida que las tres pudiesen acometerse simultáneamente.

Así pues el orden de ejecución de las 3 etapas es el siguiente:

Etapa I..... Poligono A
Etapa II..... Poligono C
Etapa III..... Poligono B

Estos polígonos no coinciden a su vez con las dos Subzonas en que estaba dividido el sector tomando como eje de divisiones el del nuevo acceso a la Alhambra.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

ACTAS, RELAC. SERVICIOS
M. Sualén

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

M. Sualén

ETAPA I.

Esta etapa, correspondiente físicamente con el polígono A, tiene previsto su desarrollo durante el primer trienio y tras la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización del polígono.

Se iniciará la dotación de infraestructura desde el frente del Polígono con la carretera de Sierra Nevada, continuándose con el desplazamiento y encauzamiento de la acequia gorda por el eje del vial de 16m que divide los polígonos A y B.

Se desarrollan en esta etapa 32.479,50m² de suelo de uso residencial estando también incluidos en el ámbito del polígono 7.229m² de suelo sin aprovechamiento correspondientes al trazado actual de la carretera de sierra nevada.

Las cesiones de suelo una vez realizado el ajuste entre polígonos suponen en esta etapa un solar de 5.824m² de uso docente.

En esta etapa y en las 2 restantes será preciso desarrollar con carácter conjunto al margen del desarrollo de cada polígono las obras para el desplazamiento de una línea de alta tensión aérea que atraviesa el sector perpendicularmente a la carretera de la sierra, así como ejecutar el puente peatonal de conexión a través del genil con las zonas verdes que quedan al margen izquierdo del río Genil.

No se prevén etapas de edificaciones, dejando a las propiedades libertad para el desarrollo en el tiempo de las mismas en los plazos que establezcan las respectivas licencias de edificación.

El coste tal y como se especifica en el estudio Económico-Financiero adjunto para el Polígono es de 59.682.286 pts. valor estimado de la urbanización a desarrollar.

En este polígono se constituirá la correspondiente Junta de Compensación entre los 3 propietarios afectados.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada.

ETAPA II.

Esta etapa, correspondiente con el polígono C, tiene previsto su desarrollo durante el primer trienio y tras su aprobación del correspondiente proyecto de urbanización.

En este caso el inicio del desarrollo está muy ligado igualmente al nuevo tratado del acceso a la Alhambra pues el mudo de conexión y arranque de este con la carretera de la sierra dan acceso al polígono por el vial principal de 20m que como se ha escrito es compartido con el polígono B el resto del trazado secundario va a partir de este y se desarrollará a continuación.

Se ordenan en esta etapa un total de 97.774,50m² de uso residencial además 7869m² de suelo sin aprovechamiento correspondiente al trazado actual de la carretera de la sierra.

Las cesiones de suelo una vez realizado el correspondiente ajuste entre los 3 polígonos suponen un total de 17.534m² de suelo repartidos en 9.408 m² de deportivo.

Afecta a esta Etapa proporcionalmente y como se ha mencionado en las 2 anteriores la ejecución del puente peatonal sobre el río Genil y la modificación del trazado de la línea de alta tensión.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL,

H. Suárez

No se establecen etapas en cuanto al desarrollo de la edificación y se deja por tanto libertad a la iniciativa privada para su desarrollo con las limitaciones que se mencionan para las etapas anteriores.

El coste total estimado de las obras de urbanización para este polígono es de 168.659.400 pts.

En el polígono se constituirá la correspondiente Junta de Compensación que agrupa a los 22 propietarios integrantes.

ETAPA III.

Esta etapa, correspondiente con físicamente con el polígono B, tiene previsto igualmente su desarrollo durante el primer trienio y tras la aprobaciones del correspondiente proyecto de urbanización del polígono.

Dado que el ámbito del polígono esta literalmente cruzado en diagonal por el nuevo acceso a la Alhambra que en la actualidad se encuentra en fase de inicio de obras, y habiendo quedado manifiesto por parte del propietario del mayoritario del polígono a través de comunicación formal al Ayuntamiento de Granada de fecha 22 junio 1990 la cesión de los terrenos ocupados por dicho vial reservándose el aprovechamiento urbanístico de los mismos, al desarrollo del polígono va en parte ligado a la ejecución de dicha vía. El otro vial fundamental para acometer por el eje con el polígono anteriormente mencionado.

A continuación se irán ejecutando las vías secundarias en el sentido perpendicular la de la máxima pendiente una vez se haya desarrollado el gran eje perpendicular al de la carretera de la sierra cuyo desarrollo se compartirá en su caso con el del polígono C, siendo este el punto de arranque de todas las vías secundarias mencionadas.

Afectan a estas etapas independientemente de su desarrollo interno lo relativo al puente peatonal y desplazamiento a la línea de alta mencionado en la Etapa i.

Se desarrollan en las mismas un total de 82.888m² de suelo residencial además de 983,50m² correspondientes a la carretera de la Sierra y 10.532m² del río genil ambas sin aprovechamiento. Las cesiones que correspondientes al polígono B en m² de suelo para equipamientos y zonas verdes una vez realizada la distribución correspondiente son 6.027m² de zonas verdes, 5.968m² de suelo docente y 2.929 de equipamiento deportivo con un total de 14.924m².

Tampoco en este polígono se establecen prioridades o etapas en el desarrollo de la edificación, desarrollándose pues con las mismas condiciones que en la etapa I.

El coste estimado de las obras de urbanización del polígono asciende a la cantidad de 173.668.750 pts.

En este polígono se constituirá la correspondiente Junta de Compensación entre los 2 Propietarios afectados.

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

Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

18 JUN. 1992

M. Saura

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

M. Saura

3.- ORDEN DE LA EJECUCION DE POLIGONOS DE ACTUACION. SISTEMAS DE ACTUACION ELEGIDOS.

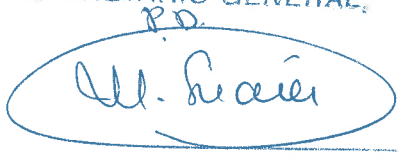
Como ya se ha mencionado el orden de ejecución de Poligonos corresponden a las etapas definidas como:


- Etapa I..... Poligono A
- Etapa II..... Poligono C
- Etapa III.... Poligono B

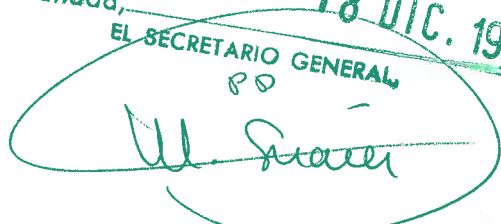
El sistema de actuación elegido es el de Compensación, mediante el cual los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización. Los trabajos de urbanización se desarrollarán de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que en su momento apruebe el Excmo. Ayuntamiento, pudiendo ejecutarse como posterioridad a la licencia de edificación de los distintos solares.

En este supuesto, el Excmo. Ayuntamiento exigirá a los promotores las garantías oportunas, para la implantación de la urbanización de manera que se cumplan todas las determinaciones del Proyecto de Urbanización.

Respecto al desarrollo del sistema de compensación elegido, los propietarios, a instancias de la mayoría o del Ayuntamiento, procederán a constituir la Junta de Compensación que serán las que produzcan las reparcelaciones y distribuyan las cargas y beneficios de los respectivos poligonos entre los propietarios de suelo.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.




Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.


ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

SECRETARIA GENERAL
RELACIONES EXTERNALES
SERVICIOS
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
U. Suárez

1.- OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO.

El estudio económico que se realiza a continuación tiene por objeto determinar el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector, haciendo hipótesis realistas en base a unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

2.- COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS.

2.1. MODULOS DE VALORACION UTILIZADOS. JUSTIFICACION.

Ya que no se conoce exactamente la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollará la urbanización, todos los cálculos se refieren al actual estado de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

Los módulos utilizados, por tanto, son los precios aproximados de metros cuadrados lineales, o cúbicos, que en comparación con los facilitados por el Excmo. Ayuntamiento, resultan similares. Son, por tanto, valores reales que solo la variación de mercado, y, por supuesto, la competencia en contrataciones, podrán aumentar o disminuir.

2.2. VALORACION DE LOS COSTOS DE EJECUCION DEL PLAN DE ETAPAS.

A continuación se desarrolla un resumen de presupuesto que, dividido por Etapas, nos dará la valoración total de éstas, y la suma final del costo en cuanto a todo el Plan Parcial.

2.2.1. EVALUACION DEL COSTO DE URBANIZACION.

Movimiento de tierras.

M2.- Desbroce, limpieza del terreno y apertura de cajado en superficie de viales efectuada por medios mecánicos, con una profundidad media adaptada a topografía modificada reflejada en planos de proyecto. incluso compactación de superficie resultante, carga sobre camión y transporte a vertedero, con p.p. de demolición de

6 Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 18 DIC. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.
U. Suárez

pavimentaciones y acerado a modificar a 245 pts/m2.

ETAPA I (Pol.A) 7.014 m2 x 350 pts/m2 = 2.454.900 pts.
ETAPA II (Pol.B) 20.977 m2 x 350 pts/m2 = 7.341.950 pts.
ETAPA III (Pol.C) 18.238 m2 x 350 pts/m2 = 6.383.300 pts.

Pavimentación.

M2 Pavimentación de viales y áreas de circulación en general, estando formados los viales por sub-base y base granular compactada en tongadas siendo el espesor total de la misma de 50cms. acabado con aglomerado en frío tratamiento superficial posterior, y las aceras por baldosa hidráulica sobre base de hormigón en masa H-100 de 10cms. de espesor, con remate perimetral de bordillo granítico ataluzado de 15 x 30 cms. y rigola de doble hilera de adoquín, incluso p.p. de adecuación de pasos de peatones para minusválidos.

ETAPA I (Pol.A) = 7.014m2 x 3.100pts/m2 = 21.743.400 pts.
ETAPA II (Pol.B) = 18.907m2 x 3.100pts/m2 = 58.611.700 pts.
ETAPA III (Pol.C) = 18.238m2 x 3.100pts/m2 = 56.537.800 pts.

Pavimentaciones.

M2.- Acerado suplementario formado por baldosas hidráulica sobre solar de hormigón en masa H-100 de 10cm. de espesor incluso p.p. de adecuación de pasos de peatones para minusválidos y muros de contención en zonas de terraplenes ejecutados con Hormigón armado para ampliación de sección del vial de acceso a la Alhambra en su acerado perimetral previsto de 1,5m y 4,5m.

ETAPA II (Pol.B) 2.070 m2 x 8.000 pts/m2 = 16.560.000 pts.

Señalización.

Ud.- Señalización vertical y horizontal en red viaria, mediante señales y discos de circulación la primera, y a base de pintura reflectante homologada la segunda.

ETAPA I (Pol.A) = 570.000 pts
ETAPA II (Pol.B) = 1.540.000 pts
ETAPA III (Pol.C) = 1.490.000 pts.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL.

Ajardinamiento.

M2.- Ajardinamiento de zonas verdes, definidas en polígonos, según características a definir en proyecto de urbanización, con limpieza y preparación de terreno, aporte de tierra vegetal, abonado y plantación de especies.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL.

U. Srañi

ETAPA II (Pol.B) 7.435 m² x 1.000 pts/m² = 7.435.000 pts.
ETAPA III (Pol.C) 9.408 m² x 1.000 pts/m² = 9.408.000 pts.

Abastecimiento de agua.

ML.- De red general para abastecimiento del sector realizada en fundición dúctil diámetro 200 incluso enganche a las redes locales de cada polígono. (Total 1250 ml).

ETAPA I (Pol.A).....p/p = 2.286.000
ETAPA II (Pol.B).....p/p = 5.826.000
ETAPA III(Pol.C).....p/p = 6.888.000

Abastecimiento, riego e hidrantes.

ML.- Red de abastecimiento de agua potable realizada con tubería de fundición dúctil de diámetro \geq 80 mm., incluso excavación en zanja, lecho de arena, relleno y compactado de la misma, con p.p. de registros, válvulas, bocas de riego, hidrantes y acometidas, todo ello según prescripciones de la Empresa Municipal de Aguas y conexiones a la red general.

ETAPA I (Pol.A) 1.252ml x 9.500 pts/ml = 11.894.000 pts.
ETAPA II (Pol.B) 2.971ml x 9.500 pts/ml = 28.224.500 pts.
ETAPA III(Pol.C) 3.283ml x 9.500 pts/ml = 31.188.500 pts.

Saneamiento.

ML.- Red general de saneamiento con tubería de hormigón vibroprensado de 400 mm. de diámetro mínimo con junta de goma, p.p. de sumideros, pozos de registro, cámaras de descarga y conexiones a la red general, incluso cámara aliviadero y apertura de zanja, solera de 15 cms. de hormigón H-100, colocación y posterior relleno y compactación de la misma, realizado según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

ETAPA I (Pol.A) 450ml x 5.500pts/ml = 2.475.000 pts.
ETAPA II (Pol.B) 1.416ml x 5.500pts/ml = 7.788.000 pts.
ETAPA III(Pol.C) 1.516ml x 5.500pts./ml = 8.338.000 pts.

Electrificación y Alumbrado.

ML.- Conducción general para electrificación (220/380 V) y alumbrado público, embutida en canalización subterránea de P.V.C. rígido, con guías de alambre para posterior cableado, realizada a una profundidad mínima de 60-100 cm. con reforzamiento en pasos de calzada, incluso apertura y posterior relleno y compactación de zanja, con p.p. de registros acometidos y centros de transformación (obra civil, maquinaria y acometida AT.) así como farolas de alumbrado público tipo municipal, realizado según la Normativa aplicable e indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y empresa suministradora.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 18 DE DIC. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL
W. Sierra

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL
W. Sierra

ETAPA I (Pol.A) 1.252 ml x 7.000 pts/ml = 8.764.000 pts.
ETAPA II (Pol.B) 2.664 ml x 7.000 pts/ml = 18.648.000 pts.
ETAPA III(Pol.C) 3.283 ml x 7.000 pts/ml = 22.981.000 pts.

Telefonia

Ml.- Conducción para telefonía, realizada con tubo de P.V.C. rígido en canalización subterránea con guías de alambre para posterior cableado a una profundidad de 40-60 cms., con refuerzo de pasos de calzada, apertura y posterior relleno y compactación de zanja con p.p. de cámara de registro y arquetas, según las instrucciones de la C.T.N.E.

ETAPA I (Pol.A) 1.252ml x 3.000pts/ml = 3.756.000 pts.
ETAPA II (Pol.B) 2.664ml x 3.000pts/ml = 7.992.000 pts.
ETAPA III(Pol.C) 3.283ml x 3.000pts/ml = 9.849.000 pts.

Ml.- Encauzamiento de acequia mediante la ejecución de vaso de hormigón armado de 3 metros de lado por dos de alto, tapa superior en hormigón armado prefabricado apta para el tráfico rodado incluso p/p de excavación estribaciones y sellados perimetrales.

ETAPA I (Pol.A) = 415ml x 12.400pts/ml = 5.146.000
ETAPA II (Pol.B) = 40ml x 12.400pts/ml = 496.000

UD.- Modificación trazado de línea de alta tensión de 66Kv, con desplazamiento de 2 postes a espacios incluyendo todas las obras necesarias para su total puesta en servicio. (coste total 16.000.000 pts.).

ETAPA I (Pol.A)..... p/p 2.438.400 pts.
ETAPA II (Pol.B)..... p/p 6.214.400 pts.
ETAPA III(Pol.C)..... p/p 7.339.200 pts.

UD.- Puente peatonal sobre río Genil para salvar una luz de 25 metros, con ancho de tres metros, ejecutado con vigas cajón losa de hormigón, con cimentación y protecciones laterales y de acceso coste total 18.000.000.

ETAPA I (Pol.A)..... p/p 2.743.700 pts.
ETAPA II (Pol.B)..... p/p 6.991.200 pts.
ETAPA III(Pol.C)..... p/p 8.256.600 pts.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 18 JUN. 1992
Granada, EL SECRETARIO GENERAL
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de 26 JUN. 1992
Granada, EL SECRETARIO GENERAL
U. Suárez
U. Suárez

URBANIZACION

RESUMEN GENERAL POR ETAPAS:

| | ETAPA I (Pol.A) | ETAPA II (Pol.B) | ETAPA III (Pol.C.) |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|
| Movimiento de tierras.. | 2.454.900 | 7.341.950 | 6.383.300 |
| Pavimentacion..... | 21.743.400 | 75.171.700 | 56.537.800 |
| Señalización..... | 570.000 | 1.540.000 | 1.490.000 |
| Ajardinamiento..... | | 7.435.000 | 9.408.000 |
| Abastecimiento..... | 14.180.000 | 34.050.500 | 38.076.500 |
| Saneamiento..... | 2.475.000 | 7.788.000 | 8.338.000 |
| Electrificación y Aflumbrado..... | 8.764.000 | 18.648.000 | 22.981.000 |
| Telefonía..... | 3.756.000 | 7.992.000 | 9.849.000 |
| Encauzamiento Acequias..... | 5.146.000 | 496.000 | |
| Modificación Línea A.T.2. | 2.438.400 | 6.214.400 | 7.339.200 |
| Puente Peatonal..... | 2.743.200 | 6.991.200 | 8.256.600 |
| ----- | | | |
| TOTAL PRESUPUESTO | | | |
| EJECUCION MATERIAL..... | 64.360.900 | 173.668.750 | 168.659.400 |
| G.G. + 17% B.I..... | 10.941.353 | 29.523.687 | 28.672.098 |
| ----- | | | |

PRESUPUESTO GLOBAL

POR POLIGONOS..... 75.302.253Pts. 203.192.437Pts. 197.331.498Pts.

PRESUPUESTO TOTAL EJECUCION..... 475.826.188Pts. (CUATRO-CIENTAS SETENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTAS VEINTISEIS MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO).

2.2.2. COSTE DE REDACCION DE PLAN PARCIAL.

Los Honorarios Técnicos de Redacción del Plan Parcial, obtenidos según la tarifa II de R.D. 2512/77 son:

$$H = 6000 \times Fa \times Fp \times S$$

$$\text{donde } Fa = 3,85 \quad Fp = 11,90 \quad S = 23,97$$

$$H = 6000 \times 3,85 \times 11,90 \times 23,97 = 6.589.113$$

$$12\% \text{ IVA} = 790.694$$

$$\text{Honorarios Totales} = 7.379.807$$

2.2.3. COSTE DE REDACCION Y DIRECCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION.

Los Honorarios obtenidos en funcion de los presupuestos obtenidos para cada etapa son:

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 26 JUN. 1992

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suárez

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 18 DIC. 1992

EL SECRETARIO GENERAL

U. Suárez

| | | | | |
|-----------|----------|-------------|------------|-------|
| ETAPA I | P.E.M. = | 64.360.900 | Coef. Cu = | 4,25% |
| ETAPA II | P.E.M. = | 173.668.750 | Coef. Cu = | 3,25% |
| ETAPA III | P.E.M. = | 168.659.400 | Coef. Cu = | 3,25% |

I ETAPA
Honorarios Arquitecto = 2.735.338 pts.
Honorarios Aparejador = 820.601 pts.

II ETAPA
Honorarios Arquitecto = 5.644.234 pts.
Honorarios Aparejador = 1.644.425 pts.

III ETAPA
Honorarios Arquitecto = 5.481.417 pts.
Honorarios Aparejador = 1.644.425 pts.

TOTAL..... = 18.019.285 pts.

2.2.4. RESUMEN TOTAL DE COSTOS.

Presupuesto Total Contrata.... 475.826.188 pts.
Redacción Plan Parcial..... 7.379.807 pts.
Proyecto Urbanización..... 18.019.285 pts.

TOTAL COSTES GENERAL..... 501.225.280 pts.

* Estas estimaciones de costos no incluyen Tasas, Licencias o Impuestos Municipales.

Asciende el coste evaluado total a la cantidad de QUINIENTOS UN MILLONES DOSCIENTAS VEINTICINCO MIL DOSCIENTAS OCHENTA pesetas.

GRANADA, Mayo 1991.
LOS ARQUITECTOS:



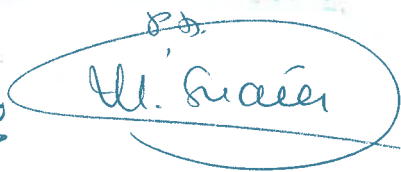
Fdo.: Eduardo Jimenez Artacho.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **26 JUN. 1992**
Granada.



Fdo.: Yolanda Brasa Seco.



PD


Fdo.: Carlos Quintanilla Moreu.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **18 DIC. 1992**
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL

PD
