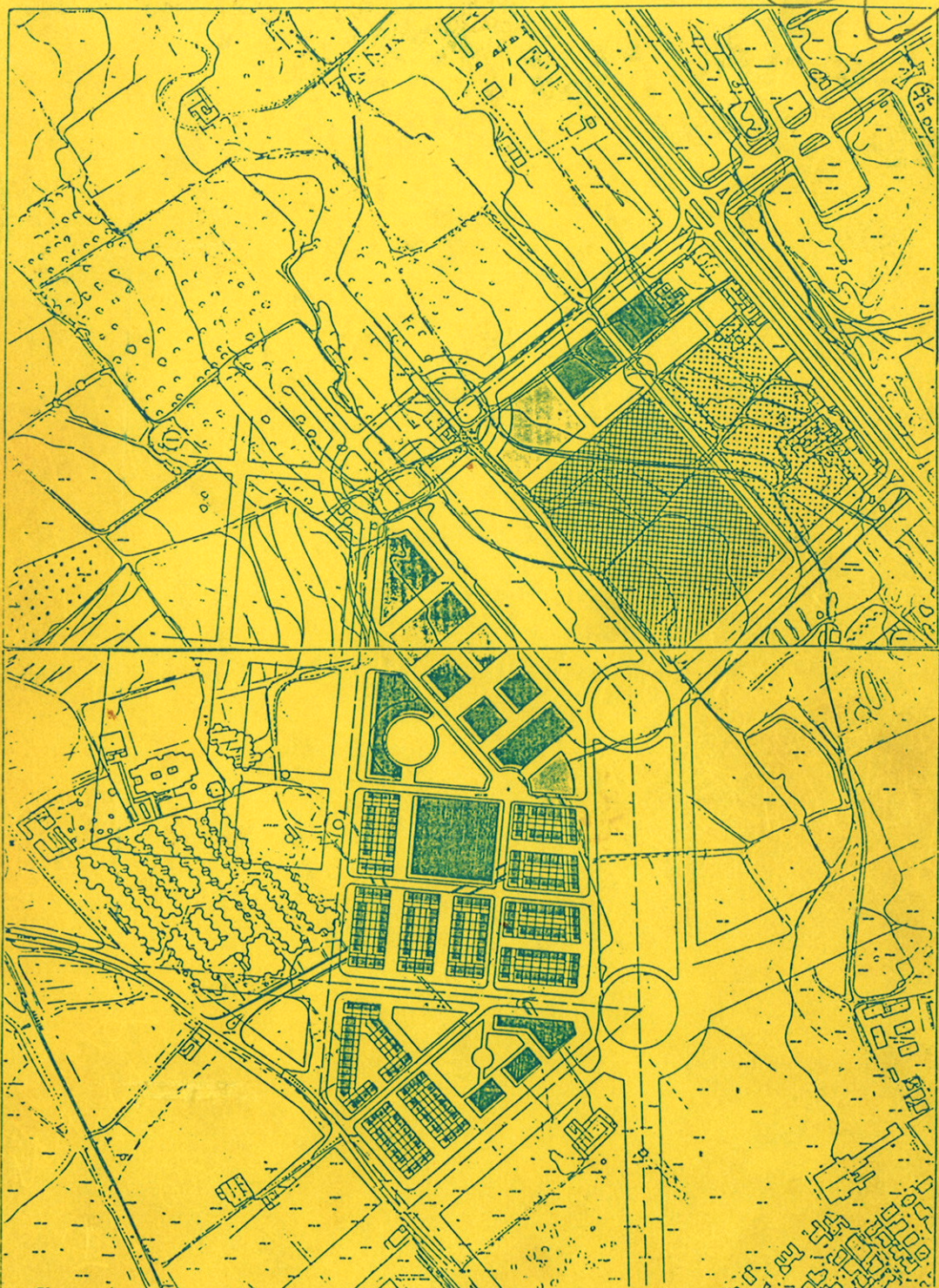
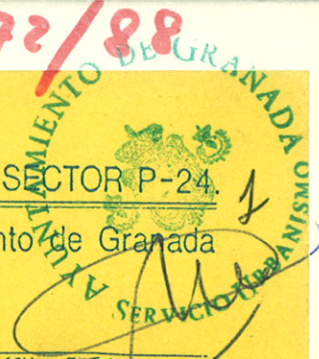


2872/88

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR P-24.

Exmo. Ayuntamiento de Granada



1

Francisco Alcon
Ricardo Bajo
Santiago Ollveras

ARQUITECTOS

Granada, Octubre de 1989

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 22 DIC. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS
P.D.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-24

SUMARIO

I. - MEMORIA

- 0.- INTRODUCCION
- 1.- PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL
- 2.- INFORMACION URBANISTICA
 - 2.0.- DELIMITACION DEL SECTOR
 - 2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES
 - 2.2.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
 - 2.3.- RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS
 - 2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
 - 2.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
 - 2.6.- CONCLUSIONES
- 3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION
- 4.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS
- 5.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS
 - 5.1.- DELIMITACION
 - 5.2.- DETERMINACIONES GLOBALES. USOS
 - 5.3.- RESERVAS DE SUELO
- 6.- ANEXOS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS
P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, Pleno
en sesión de fecha de 22 DIC. 1989



EL SECRETARIO GENERAL,
ACTAS, RELAC. SERVICIOS

PD.
M. Suárez

EL SECRETARIO GENERAL,

PD.
[Signature]

IV.- ORDENANZAS REGULADORAS

0.- PREAMBULO

1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACION DEL SUELO.
USOS PORMENORIZADOS.

2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE

2.3.- PARCELACIONES

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION

3.- NORMAS DE EDIFICACION

3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS
EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

3.2.- CONDICIONES COMUNES.

3.2.- NORMAS PARTICULARES.

V.- PLAN DE ETAPAS

0.- INTRODUCCION

1.- SISTEMA DE GESTION

2.- ORDEN Y PLAZOS DE EJECUCION

3.- COMPATIBILIDAD CON EL PROGRAMA DE
ACTUACION DEL PLAN GENERAL

VI.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

0.- INTRODUCCION

1.- ESTUDIO ECONOMICO

2.- ESTUDIO FINANCIERO



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

PD.
[Signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELACIONES Y SERVICIOS
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 22 DIC 1989
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. *[Signature]*

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELACIONES Y SERVICIOS
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 31 JUL 1982
EL SECRETARIO GENERAL
P.D. *[Signature]*

PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-24
I MEMORIA

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR P-24.

Excmo. Ayuntamiento de Granada
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 22 DIC. 1989
EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992
EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
M. Suárez
O INTRODUCCION

[Handwritten signature]

El presente documento, redactado por encargo del Ayuntamiento de Granada, constituye el Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector P-24 de los definidos en el P.G.O.U. de Granada y trata de concretar su ordenación, establecer las directrices de su diseño urbano y plantear la estrategia de gestión que ha de permitir su desarrollo. Todo ello de acuerdo con lo establecido por la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976, los Reglamentos que la desarrollan y las Normas del propio Plan General de Granada.

Con carácter previo a la redacción de este documento se elaborò un Avance de Planeamiento, presentado en Octubre de 1988 con soluciones alternativas que fueron estudiadas por la C.M.I de Urbanismo y Obras Públicas en sesiones de 8 de Febrero y 19 de Julio de 1989. En esta última se acordò dar conformidad a la segunda de las alternativas presentadas en el Avance, que establecía la posibilidad de ubicar en el sector la Estación Terminal de Transportes y, consecuentemente, proceder a la modificación puntual del Plan General para que ello fuera posible.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 31 JUL 1992
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

[Handwritten signature]

Excmo. Ayuntamiento de Granada

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

Granada, 22 DIC. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
06 MAR. 1992



1 PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada recibió aprobación definitiva por resolución de 24 de Enero de 1985 del Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía.

El ámbito que se trata de ordenar corresponde al sector P-24 de Suelo Urbanizable Programado, cuyo desarrollo figura en el Programa del P.G.O.U. para el segundo cuatrienio, comenzado a partir de Enero de 1989.

En consecuencia, la formulación del Plan Parcial P-24 resulta del desarrollo del Programa establecido por el Plan General de Granada.

La oportunidad de acometer la ordenación del Sector P-24, ha sido estimada por el Ayuntamiento de Granada en función de las operaciones de planeamiento y gestión de los terrenos comprendidos entre la Avenida de Andalucía y el tramo La Cueva - Beiro de la Carretera de Madrid. En este ámbito se encuentran en diversos momentos de planeamiento o gestión los sectores P-19, I-20, P-21, I-22 y P-23.

Por otra parte, el resto de los terrenos de este área, incluidos en la categoría de suelo urbanizable programado (P-25) y no programado (PA-9) se encuentran en proceso de recalificación (en el marco de la revisión cuatrienal del Plan General) para su ordenación como nuevo polígono universitario.

Este conjunto de operaciones de planeamiento agota prácticamente, pues, el área considerada hasta el límite del término municipal.



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

Granada, 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992
EL SECRETARIO GENERAL,
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

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

Granada, 22 DIC. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,

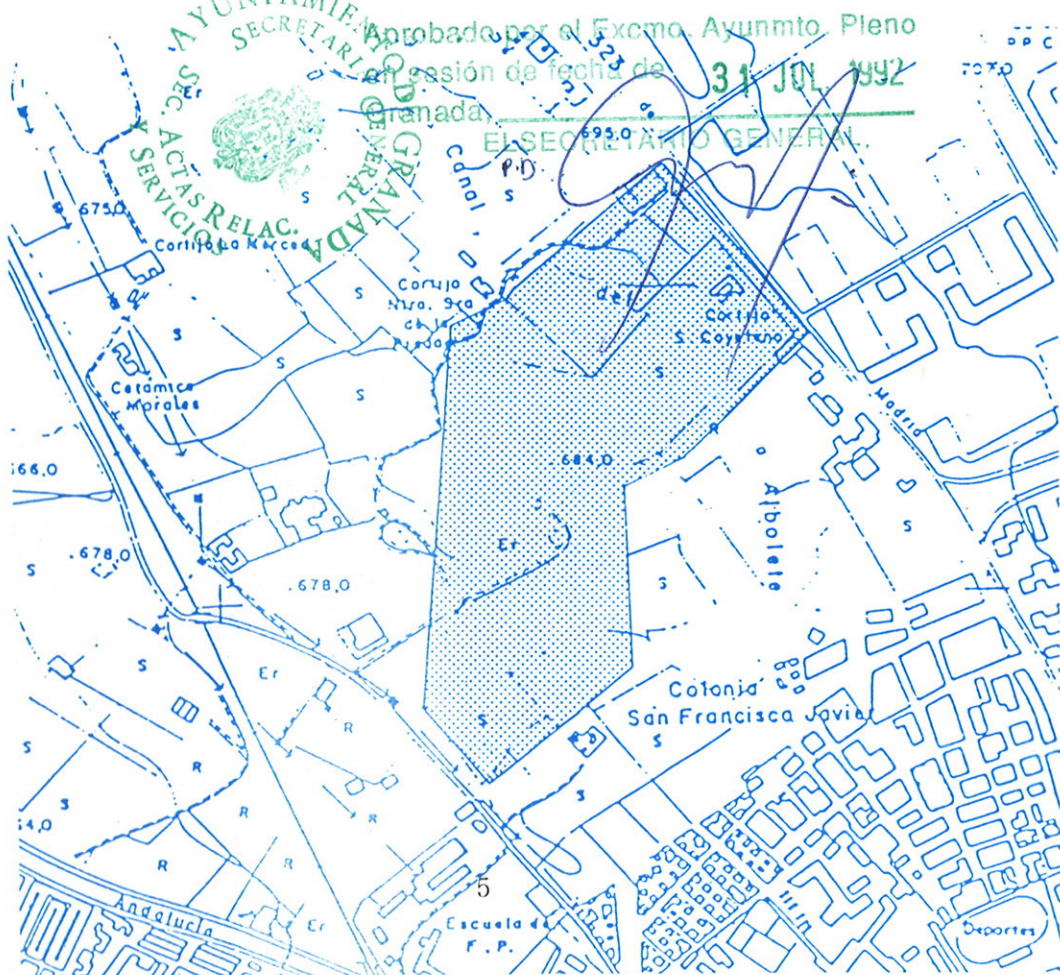
2 INFORMACION URBANISTICA

2.0.- DELIMITACION DEL SECTOR

Los terrenos objeto de planeamiento limitan al Norte con la Carretera de Jaén y el Sector P-25, al Este con el Camping Sierra Nevada y otros terrenos incluidos en el Sector P-22, al Sur con el Sector P-21 y la Carretera de Maracena y al Oeste con resto de terrenos del desaparecido barrio de la Virgencica y otros del Sector P-25.

La delimitación exacta del ámbito se refleja en los Planos de Información y Proyecto y resulta de un ajuste de detalle de los linderos grafiados en la documentación del Plan General, que mas adelante se justifica.

La superficie total de los terrenos incluidos en el ámbito asi definido es de 204.400 m².



Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
 Granada, 22 DIC 1989

EL SECRETARIO GENERAL
M. Guari

ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

SERVICIO URBANISMO

9

2.1.- CARACTERISTICAS NATURALES

a) Topografía

Los terrenos comprendidos dentro del ámbito de ordenación del Plan Parcial presentan una configuración topográfica sensiblemente horizontal, sin formaciones de relieve, con suaves pendientes en la dirección Noreste-Suroeste de gradiente decreciente.

Tales pendientes van desde un 4% en la zona aneja a la Carretera de Jaén, hasta un 2% en los alrededores de la Carretera de Maracena.

Especialmente en la zona norte, los terrenos se presentan en abancalados, como corresponde a su cultivo, excepto aquellos anteriormente ocupados por el barrio de la Virgencica, en su día explanados.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
 Granada, 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL
[Signature]

ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARIA GENERAL

9.0



Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 22 JUL. 1992



EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
M. Inca

pp
[Signature]
10

b) Geología y Suelos

En la zona se encuentran representados materiales Neógenos y Cuaternarios de la Depresión de Granada, que la rellenan y se extienden formando una extensa área al Este de Granada, discurriendo en esa misma dirección hacia las localidades de Peligros, Atarfe, Chauchina y Santa Fe.

La diferencia existente entre los materiales de la zona de estudio y las localidades citadas, se cifra en la tonalidad cromáticas de los epipedones, rojiza en los primeros, mientras los segundos presentan un matiz grisáceo dominante.

La naturaleza aluvial de los depósitos de edad cuaternaria confiere un carácter propio a los suelos. La matriz rojiza, carbonatada, junto a los restos heterométricos que van alternando, dan al "solum" del suelo una serie de discontinuidades granulométricas atribuibles al material inicial de los mismos.

Los suelos presentes se pueden catalogar como Regosoles calcáricos, consecuencia de la evolución edáfica de los primitivos Fluvisoles calcáricos mas cercanos a los cursos de agua y rios que disectan la zona de estudio.

Un análisis de la secuencia de horizontes desde la superficie revela:

- Un horizonte A de coloración pardo rojiza, textura predominantemente fina (arcillo-limosa), con un porcentaje de arena medio, mal estructurado y fuertemente carbonatado.

- Un horizonte C, que se puede calificar de Ck, por el elevado contenido en carbonatos con una gran cantidad de grava, de formas redondeadas que evidencian su origen aluvial y que presenta un límite o contacto brusco y plano con el horizonte suprayacente, consecuencia de las diferentes etapas de deposición fluvial.

- Un nuevo horizonte C con un menor contenido en elementos gruesos y que tiene una gran similitud con el horizonte superficial en cuanto a su color, textura y estructura.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Signature]

Excmo. Ayuntamiento de Granada

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

Granada, 22 DEC 1989

EL SECRETARIO GENERAL

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

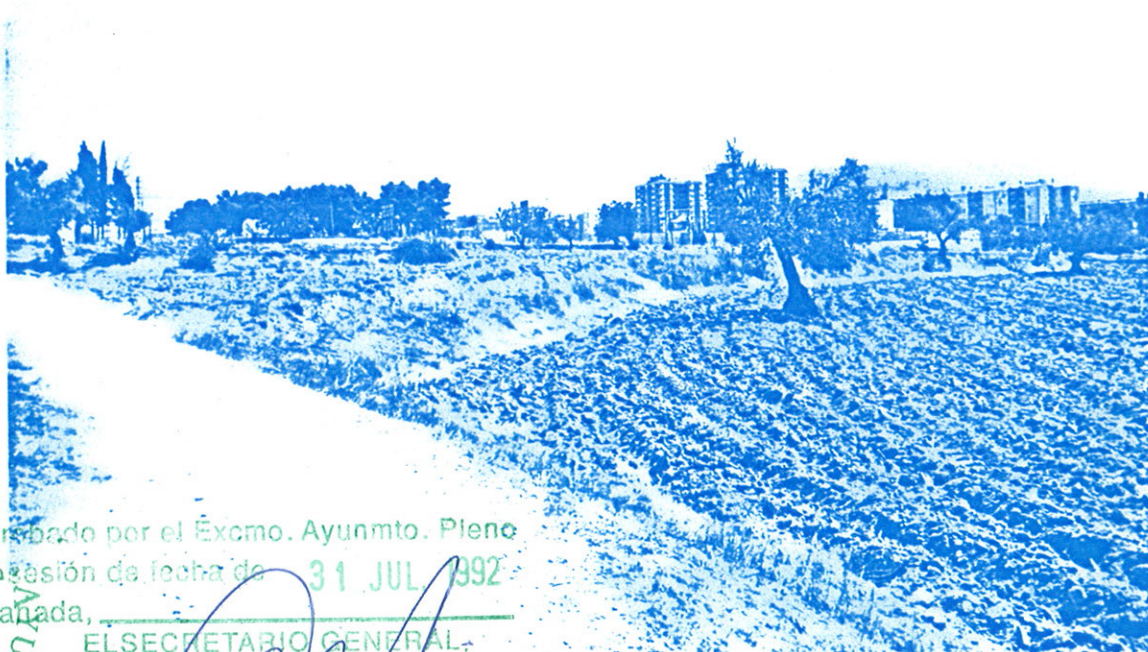
Granada, 6 MAR 1992

SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELACIONES Y SERVICIOS

P.D.

H. Mañá

En general, la zona presenta una gran uniformidad en cuanto a la naturaleza del material geológico presente, así como en lo que respecta a la tipología de los suelos existentes.



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

Granada, 31 JUL 1992

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

H. Mañá

2.2.- USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En el plano correspondiente se expresan los usos actuales en el ámbito del Plan Parcial.

Se trata de terrenos de vega, cultivados en su mayor parte, salvo los resultantes de la demolición del barrio de la Virgencica, que acusan los efectos del abandono. (vertidos, etc.)

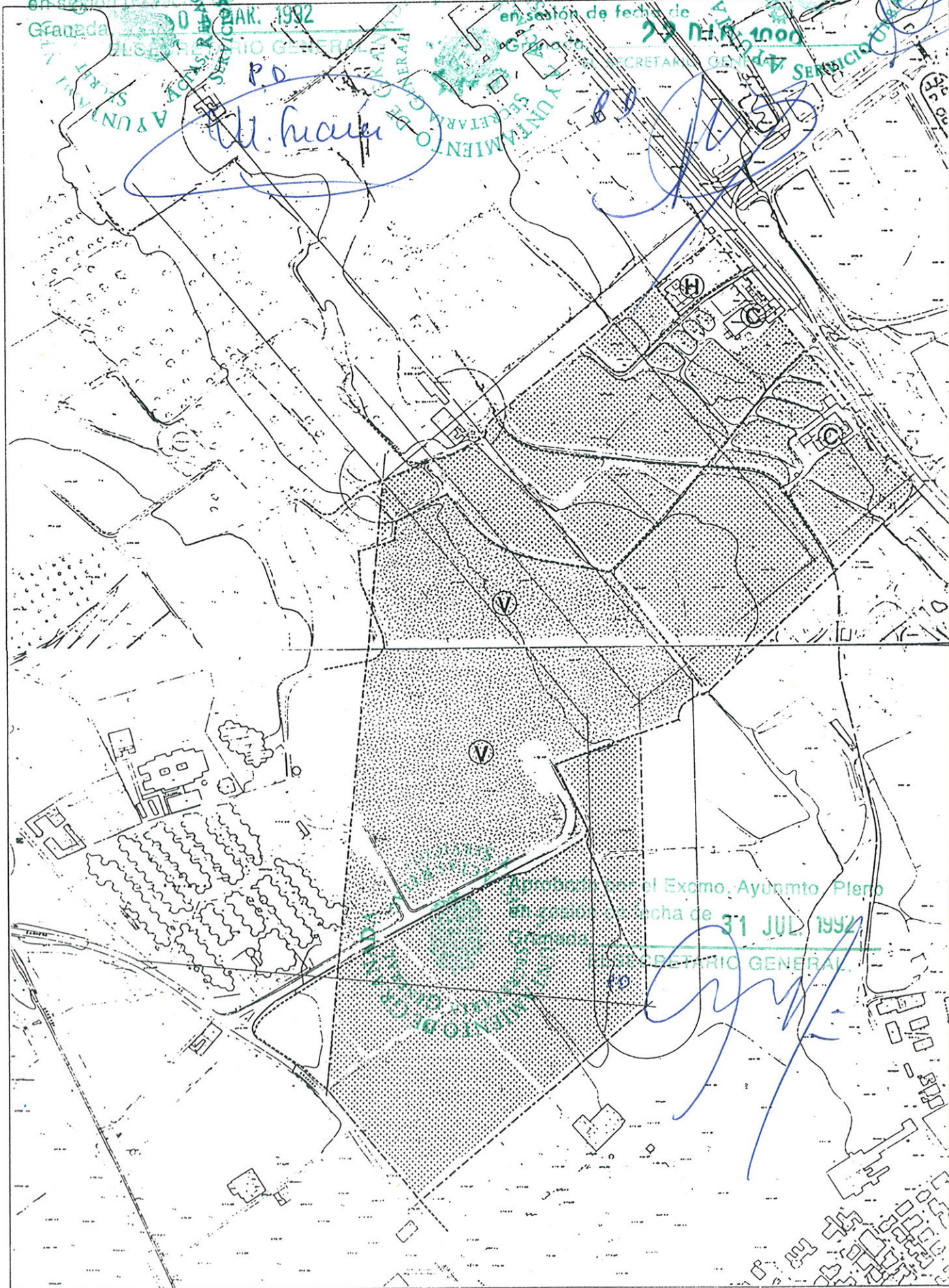
Junto a la carretera de Jaén, se situa la edificación correspondiente a la venta los Rosales, en explotación como Hostal. (Se incluye documentación fotográfica). Existen asimismo otras edificaciones de caserías, señaladas en el plano citado. Una de ellas, en ruina largo tiempo, fué demolida para el ensanche de la carretera de Jaén.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR P-24.

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 23 MAR. 1992
Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 23 MAR. 1992
Granada



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada
SECRETARÍA GENERAL

12

Excmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 22 DIC 1989

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,



EL SECRETARIO GENERAL,

M. Saáez

P.D.

13

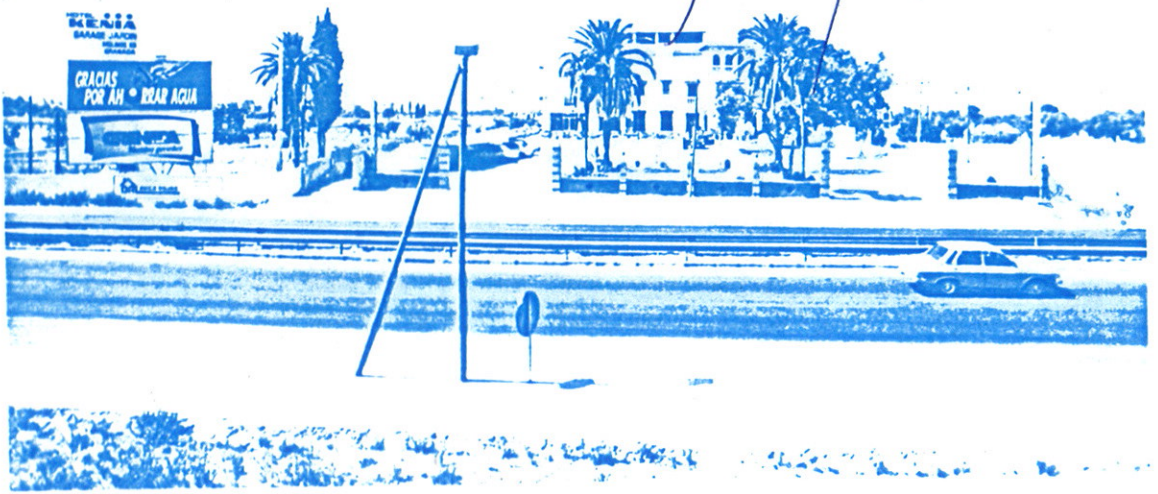


Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

[Signature]



Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992
 EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de Granada, 22 DIC. 1989
 EL SECRETARIO GENERAL

GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ACTAS, RELAC. SERVICIOS URBANISMS

M. Suarez

PD

24

2.3.- RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

El sector se encuentra, como ya se ha dicho comprendido entre las carreteras de Jaèn y la de Maracena, con las que linda al norte y al sur respectivamente.

Dentro del àmbito considerado no existe una red viaria propiamente dicha. Subsiste, sin embargo la via de acceso principal al repetido barrio de la Virgencica, de 6 m. de calzada. Esta calle deberà desaparecer en la nueva ordenación.

Existen también caminos de acceso e interiores de las fincas rústicas. La zona norte queda además surcada por el canal de Albolote.

En cuanto a infraestructuras, no existen redes urbanas utilizables ya que las que sobreviven de la demolición de la Virgencica no pueden recuperarse.

Figuran en los planos de información, puès, no las redes existentes sino las previstas por los organos competentes. En el caso de las de agua y saneamiento, se grafian las previsiones de la Empresa Municipal de Agua y Saneamiento de Granada en cuanto a tramos de sistemas generales a los que deberàn acometer la redes locales que se proyecten. Si bien tales sistemas generales no coinciden exactamente con las redes previstas por el Plan General, se consideran, sin embargo, vigentes en el momento de redacción del presente Plan Parcial.

La red electrica existente da servicio, únicamente a las fincas rústicas existentes en la zona. Deberà, puès, proyectarse una nueva red.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de Granada, 31 JUL. 1992
 EL SECRETARIO GENERAL

GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ACTAS, RELAC. SERVICIOS URBANISMS

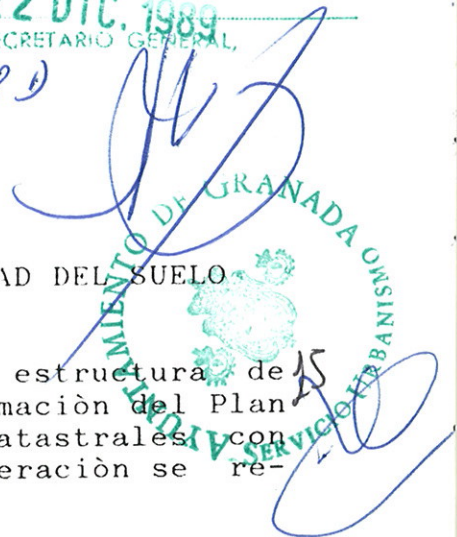
[Signature]

PD

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 06 MAR. 1992

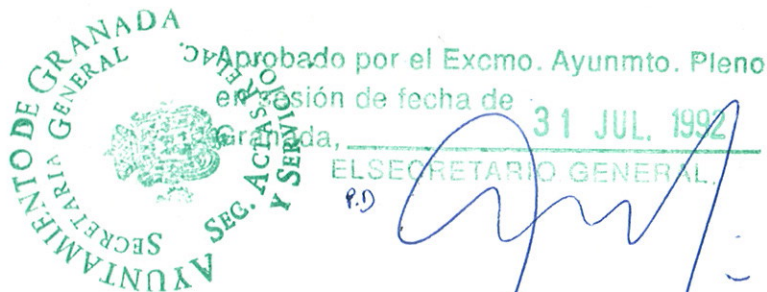
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 22 DIC. 1989
 EL SECRETARIO GENERAL



2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La zona conserva en parte su estructura de propiedad rústica. Entre los planos de información del Plan se hace figurar el Plano de propiedades catastrales con numeración correlativa de fincas. A tal numeración se refiere el listado de propiedades siguiente.

FINCA	PROPIETARIO	SUP. AFECTADA (m2)
1	Venta Los Rosales	2.170
2	Hnos. Davila Calvo	2.810
3	Avila Rojas	20.850
4	Antonio Montoro Aivar	14.480
5	Avila Rojas	18.740
6	Antonio Montoro Aivar	20.135
7	Administracion (La Virgencica)	68.215
8	Hdros. Rosario Lopez Soler	7.820
9	Manuel Garcia Creus y Hnos.	47.945
10	Camino a finca de Ma. Caridad Mateo Mnez. Carrasco	1.235
	TOTAL SUPERFICIE AFECTADA	204.400



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 31 JUL. 1992

SECRETARÍA GENERAL, EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

SECRETARÍA GENERAL, EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

2.5.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Las determinaciones del Plan general vigente sobre el sector P-24 del Suelo Urbanizable Programado se resumen en la correspondiente ficha de programa, en que se desarrolla un programa de usos y edificabilidades indicativo.

PROGRAMA DE SUELO URBANIZABLE (1) SECTOR P-24		CUATRIENIO 2				
0. AREAS QUE LO INTEGRAN (2) VIII. 19, 22, 23						
I. 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	Zona Industrial	29.713	0,6275	18.645	0,69	12.865
2	Equipamiento (Z. deportiva)	35.875	0,7420	26.619	0,513	13.655
3	Residencial 1 (D. Viv. Unif.)	71.578	0,7363	52.702	0,760	40.054
4	Residencial 1 (D. Viv. Unif.)	23.859	0,5106	12.182	0,760	9.258
5	S.G. (E. libres)	39.601	—	—	—	—
TOTALES SECTOR		200.626	—	110.148	—	75.832

2. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO (7)

$$A.m. = \frac{\sum Si \times li \times Zi}{\sum Si} = \frac{75.832}{200.626} = 0,378$$

3. PROGRAMA DE USOS Y EDIFICABILIDADES (8)

USOS GENERICOS incluyen usos porme./detall.	SUPERFICIES CONSTRUIDAS ZONA-SUBZONA (expresion del % sobre el total)				TOTAL SUM. CONST. (m2)		N.º DE VIV.		
	1 Industrial	2 Equip. Comunit.	3 Residencial 1	4 Residencial 1	CONST.	VIV.			
Residencial V.R.L.	—	—	17,5	9.223	17,5	2.132	11.355	114	
Residenc. VFO (10)	15	2.797	—	52,5	27.669	52,5	6.396	36.862	369
Industrial	60	11.187	—	—	—	—	—	11.187	—
Terciario	5	932	10	2.662	—	—	—	3.594	—
Equip. Comunit. (11)	3,5	653	78,3	20.843	—	—	—	21.496	—
Equip. Comunit. (12)	6,5	1.212	1,7	452	13,5	7.114	13,5	1.644	10.422
Otros	10	1.865	10	2.662	16,5	8.696	16,5	2.010	15.223
TOTAL SECTOR	100	18.645	100	26.619	100	52.702	100	110.148	483

4. OBSERVACIONES

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 division 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 expresion de calculo 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.º 2.2.3). (6) Resultado del producto edificabilidad por coeficiente de uso global. (7) Cálculo realizado en función de los valores estimados del apartado I (características globales del sector). (8) Referido el programa solo a aquellas zonas/subzonas con edificabilidad techadas las destinadas a servicios generales de espacios libres. (9) Los porcentajes de edificabilidad según uso respetarán los mínimos establecidos en N.C. n.º 2.2 de la Normativa. (10) Se refiere a viviendas "con características" de las viviendas de protección oficial y no necesariamente que concuerden 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 contemplan en N.C. 2.3 de la Normativa del Plan General.

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. *U. Macer*

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 22 DIC. 1989
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. *[Signature]*

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SERVICIO GENERAL DE ACTAS Y SERVICIOS

En todo caso, el plan parcial debe cumplir:

- Las determinaciones en cuanto a programa de usos del cuadro 7.2.
- Normativa de compatibilidad de usos.
- Reservas de suelo para equipamiento y espacios libres de los cuadros 7.3
- Ajuste del aprovechamiento medio.
(0.378 U.A./m²)

Las determinaciones en cuanto a ordenación física del sector figuran en los planos del Plan General, "Clasificación y Calificación del suelo" y "Ordenación física", correspondientes a la zona que nos ocupa. Tales planos se reproducen entre los de Información del Plan Parcial.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 31 JUL. 1992
EL SECRETARIO GENERAL,
P.D. *[Signature]*

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SERVICIO GENERAL DE ACTAS Y SERVICIOS

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 22 DIC 1989
 EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 06 MAR. 1992
 EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 Y ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 Y ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

P.D. *M. Saiz*

4. ANALISIS DE ALTERNATIVAS

Con los criterios expuestos, y a fin de facilitar la toma de decisiones de los órganos municipales, se presentó, con carácter previo a este documento, un Avance de Planeamiento con un estudio de alternativas de usos y ordenación que evidenciaban las distintas posibilidades a considerar y su evaluación en función de su adecuación a los objetivos perseguidos y su viabilidad urbanística.

Las alternativas consideradas fueron las siguientes de acuerdo a la documentación contenida en el documento de avance:

ALTERNATIVA 1.-

La primera alternativa estudiada, representa una solución de ordenación en los términos de las determinaciones globales del Plan general.

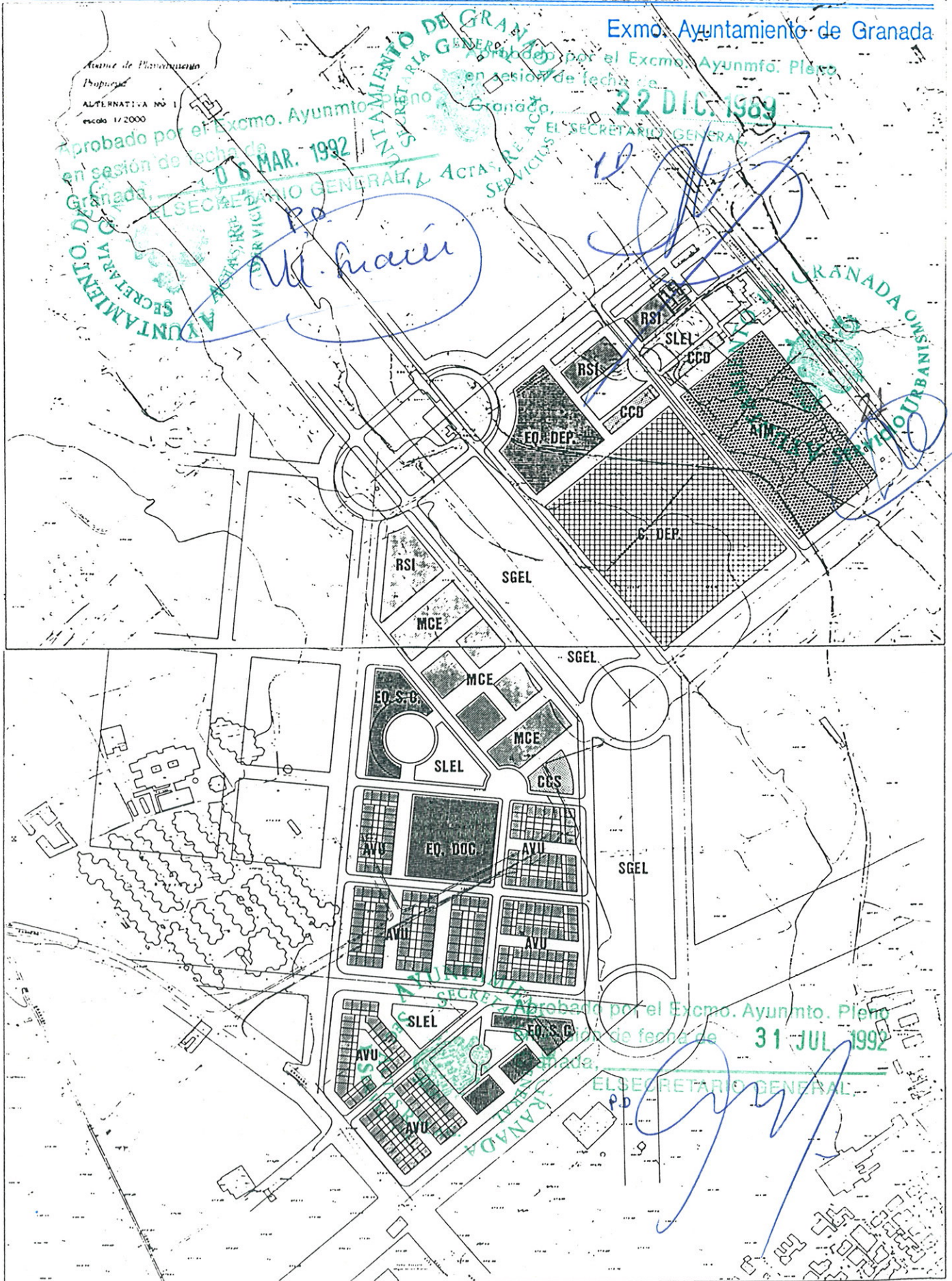
Se trata, pues, de un desarrollo directo de aquellas determinaciones. La solución de trazados adoptada se ajusta también en lo posible a la ordenación general sugerida por el P.G.O.U. de manera que no se producen problemas de integración con los sectores adyacentes.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
 Granada, EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 Y ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

P.D. *[Signature]*

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR P-24.



Excmo. Ayuntamiento de Granada

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

Granada, 22 DIC. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

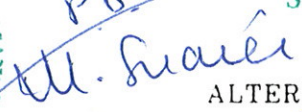


Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de

Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.



ALTERNATIVA 2.-

Se estudia una segunda alternativa de asignación de usos con las previsiones expuestas anteriormente en cuanto a ubicación de la Estación de Autobuses.

En este caso el cambio de uso global de la Zona requiere una modificación puntual del P.G.O.U., ya que el nuevo uso previsto para la zona no pertenece al mismo uso genérico.

La merma de aprovechamiento que conlleva el cambio de uso, así como la conveniencia de dotar a la zona deportiva de una edificabilidad mas realista en cuanto a sus posibilidades de agotamiento, hace necesario el aumento del aprovechamiento residencial, creando una nueva zona con uso Global Ordenacion Libre que permita la ordenación mediante manzanas cerradas de mayor edificabilidad.

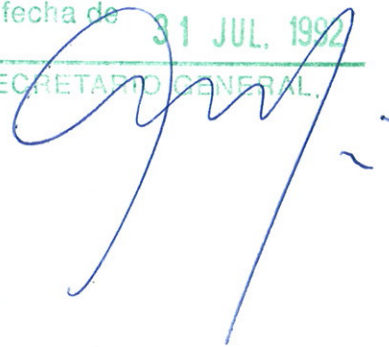


Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR P-24.



Excmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 22 DIC. 1989
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL, SERVICIOS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SERVICIOS
ACTAS, RELAC. Y
SERVICIOS
P.D.
U. Suárez

Como se ha expuesto anteriormente, la C.I.M. de Urbanismo y Obras Públicas, en sesiones de 8 de Febrero y 19 de Julio de 1989, debatió el estudio sometido a su consideración, acordando dar conformidad a la segunda de las alternativas presentadas en el Avance.

Se establecen, por consiguiente, como marco para la redacción del presente documento de Planeamiento, las bases que, en cuanto a usos, ordenación y aprovechamientos, quedaban diseñadas en aquella solución, incluyendo la inclusión en el sector de una Estación Terminal de Transportes y su ubicación propuesta.

Consecuentemente con lo anterior, se acordó proceder a la modificación puntual del Plan General para que ello fuera posible. El presente Plan Parcial debe, pues, tramitarse como tal reforma puntual.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

[Signature]

Exmo. Ayuntamiento de Granada
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 22 DIC. 1989
Granada, EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
Granada, EL SECRETARIO GENERAL, SERVICIOS
P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

5 JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS

Las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan resultan del desarrollo sistemático de la ordenación aprobada por la Comisión Municipal de las contenidas en el avance.

Tal desarrollo requiere el ajuste y concreción de los diversos aspectos de la ordenación. Se exponen y justifican a continuación los temas que resultan significativos.

5.1 DELIMITACION

La delimitación de los terrenos incluidos en el sector P-24, tal como aparece en el Plan General, se deriva de los trazados que el mismo Plan propone, y no se corresponde, en general, con la parcelación y usos actuales. Como consecuencia, diversas fincas quedan afectadas por distintos sectores de planeamiento.

Durante el periodo de información al público del P.G.O.U. subsiguiente a la aprobación inicial de 6 de Febrero de 1984 se produjo una alegación a su delimitación, en el sentido de solicitar el ajuste de la misma a los linderos de las fincas existentes en su límite con el sector P-22. Dicha alegación fué informada favorablemente y estimada en la aprobación provisional del Plan General, producida por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 11 de Septiembre de 1984. En la documentación publicada del P.G.O.U. no figura grafiada, sin embargo tal ajuste.

Por otra parte, la Norma 4.2.6 del Plan General, prevé que los Planes Parciales introduzcan los ajustes en sus límites que sean necesarios, siempre que la alteración de la superficie total del sector no sea superior a un 5% .

En consecuencia, se ajusta el lindero del sector en su colindancia con el I-22 según lo previsto en la aprobación del Plan General y, correlativamente, se introducen también ajustes de detalle en el lindero con el Sector P-25, con el mismo criterio de evitar en lo posible afectaciones o exclusiones de pequeñas superficies de fincas.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR P-24.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha Granada, 22 DIC. 1989
 Exmo. Ayuntamiento de Granada
 Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha Granada, 31 JUL. 1992
 EL SECRETARIO GENERAL

U. Maire

[Signature]

De esta manera se facilita la gestión urbanística del Plan, y se evita el aumento de superficie del sector, que de producirse en el lindero con el I-22, requeriría un aumento correlativo del aprovechamiento del Plan para permitir el correcto reparto de cargas y beneficios, lo que resulta difícil de conseguir dadas las características de los usos previstos.

En todo caso, la aprobación del presente Plan Parcial conlleva la de su delimitación en los términos previstos por el Art. 118 de la Ley del Suelo.

La expresión gráfica exacta de los linderos ajustados figura en los diversos planos de Información y, normativamente, en el plano de Proyecto nº 1 "ORDENACION GLOBAL".

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha Granada, 31 JUL. 1992
 EL SECRETARIO GENERAL

[Signature]

Exmo. Ayuntamiento de Granada

5.2.- DETERMINACIONES GLOBALES

El Plano de Proyecto nº 1 "ORDENACION GLOBAL" contiene la división en zonas del sector con expresión de los usos globales adoptados, de acuerdo a los criterios antes expuestos.

La nueva asignación de usos globales, constituye modificación de los correspondientes del Plan General en lo que concierne a la Zona 1. El Plano de Proyecto nº1 constituye, pues, documento de modificación del Plan General.

En el siguiente cuadro se sintetiza esta distribución en zonas y la extensión superficial de cada una:

DISTRIBUCION DE SUPERFICIE POR ZONAS

ZONA	USO GLOBAL	SUPERFICIE
1.	COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	32.202 M2
2.	ZONA DEPORTIVA	40.175 "
3.	RESID. ORDENACION LIBRE	30.605 "
4.	RESID. V. UNIFAMILIAR	35.830 "
5.	RESID. V. UNIFAMILIAR	27.524 "
6.	ESPACIOS LIBRES	38.064 "
TOTAL		204.400 M2

El uso global asignado a la zona 1, permite situar en la misma el uso pormenorizado "Terminal de Transportes". La rectificación parcial del lindero de la zonal con la 2, tiene como finalidad facilitar el cumplimiento del porcentaje mínimo del uso característico deportivo en esta última.

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

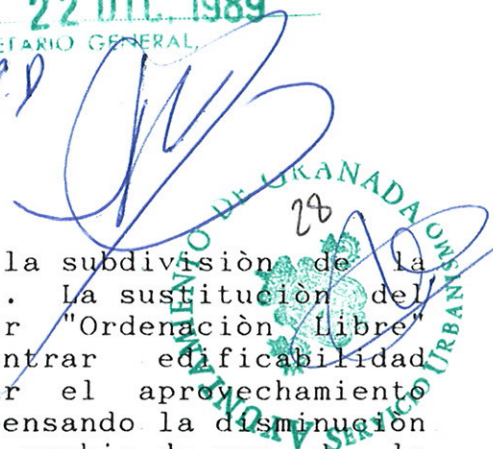
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno

en Sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

en Sesión de fecha de
Granada, 22 DIC. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

EL SECRETARIO GENERAL,



La zona 3 resulta de la subdivisión de la zona correspondiente del Plan General. La sustitución del Uso Global "Vivienda Unifamiliar" por "Ordenación Libre" atiende a la necesidad de concentrar edificabilidad destinada a vivienda a fin de alcanzar el aprovechamiento medio exigido por el Plan General compensando la disminución del aprovechamiento producida por el cambio de uso de la Zona 1. Al mismo tiempo se pretende cierta concentración de población en la zona aneja al Sistema General de Espacios Libres.

5.3.- RESERVAS DE SUELO ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

De acuerdo a las determinaciones del Plan General y al Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, las superficies de suelo de reserva obligatoria se derivan del siguiente cuadro:

RESERVAS DE SUELO ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en Sesión de fecha de
Granada, 31 JUL. 1992
EL SECRETARIO GENERAL

	RESIDENCIAL (<2000 vdas.) m2 suelo/ vda.	TERCIARIO m2 edific./ 100 m2 edif.	m2 suelo/ 100 m2 edif.	m2 edific./ 100 m2 edif.
DOTACION GENERAL				
jardines, plazas	15,00	0,00	14,00	0,00
centros docentes	4,00	2,00	0,00	0,00
equip. social	2,00	2,00	4,00	4,00
equip. comercial	1,00	1,00	2,00	2,00
DOTACION LOCAL BASICA				
jardines	15,00	0,00	15,00	0,00
áreas de juego	3,00	0,00	0,00	0,00
centros docentes	12,00	6,00	0,00	0,00
parque deportivo	6,00	1,50	6,00	1,50
equip. social	3,00	3,00	3,00	3,00
equip. comercial	1,00	1,00	1,00	1,00
DOTACION LOCAL COMPL.				
areas de juego	3,00	0,00	0,00	0,00
parque deportivo	2,00	0,50	0,00	0,00
equip. social	2,00	2,00	0,00	0,00
equip. comercial	1,00	1,00	0,00	0,00

Todas las superficies de suelo destinadas a reservas para espacios libres y equipamientos se consideran de cesión obligatoria y gratuita, excepto las destinadas a equipamiento comercial, de acuerdo al Art.84 de la Ley del Suelo. Se sitúan con las precisiones de las notas al Cuadro 7.3 de la Normativa del Plan General.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR P-24.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992

Excmo. Ayuntamiento de Granada
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 22 DIC 1991



P.S.
M. Inca

PP
[Signature]

Aplicados estos estándares a los datos de vivienda y edificación terciaria proyectados, resultan los siguientes valores mínimos absolutos de superficies de suelo y edificación que el Sector debe cumplir:

COMPUTO DE RESERVAS MINIMAS DE SUELO

	RESIDENCIAL		TERCIARIO		TOTALES	
	500,00 vdas.		12.839,00 m2 constr			
	m2 suelo	m2 edif.	m2 suelo	m2 edif.	m2 suelo	m2 edif.
DOTACION GENERAL						
jardines, plazas	7.500,00 ⁸⁸⁵⁰	0,00	1.797,46	0,00	9.297,46	0,00
centros docentes	2.000,00 ²³⁶⁰	1.000,00	0,00	0,00	2.000,00	1.000,00
equip. social	1.000,00 ¹¹⁸⁰	1.000,00	513,56	513,56	1.513,56	1.513,56
equip. comercial	500,00 ¹⁹⁰	500,00	256,78	256,78	756,78	756,78
DOTACION LOCAL BASICA						
jardines	7.500,00 ⁸⁸⁵⁰	0,00	1.925,85	0,00	9.425,85	0,00
áreas de juego	1.500,00 ¹⁹⁷⁰	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00
centros docentes	6.000,00 ⁷⁶⁶⁰	3.000,00	0,00	0,00	6.000,00	3.000,00
parque deportivo	3.000,00 ³⁵⁴⁰	750,00	770,34	192,59	3.770,34	942,59
equip. social	1.500,00 ¹⁹⁷⁰	1.500,00	385,17	385,17	1.885,17	1.885,17
equip. comercial	500,00 ⁵⁹⁰	500,00	128,39	128,39	628,39	628,39
DOTACION LOCAL COMPL.						
areas de juego	1.500,00 ¹⁹⁷⁰	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00
parque deportivo	1.000,00 ¹¹⁸⁰	250,00	0,00	0,00	1.000,00	250,00
equip. social	1.000,00 ¹¹⁸⁰	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
equip. comercial	500,00 ⁵⁹⁰	500,00	0,00	0,00	500,00	500,00
TOTALES	35.000,00	10.000,00	5.777,55	1.476,49	40.777,55	11.476,49



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 31 JUL. 1992

RESUMEN DE SISTEMAS LOCALES

RESUMEN S. LOCAL	SUELO (m2)	EDIF. (m2 c.)
jardines	9.425,85	0,00
areas de juego	3.000,00	0,00
centros docentes	8.000,00	4.000,00
parque deportivo	4.770,34	1.192,59
equip. social	4.398,73	4.398,73
equip. comercial	1.885,17	1.885,17
totales	31.480,09	11.476,49

PP
[Signature]

Jardines = 17.700. - 38.069 + 10.423. = 3.378
Areas de juego = 3.570. - 3.378 = 1.940.71
P. Deportivo = 1770. - 4.800 = 3.030
Eq. Social = 4180. - 4.398,73 = 781,27
Eq. Comercial = 1770. - 1.885,17 = 884,83

Exmo. Ayuntamiento de Granada



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
M. Maciá

La dotación general de espacios libres queda sobradamente cumplimentada con la presencia en el Sector de la zona 6 ESPACIOS LIBRES con una extensión superficial de 38.064 m².



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

Granada, 22 DIC. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

[Signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

[Signature]

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR P-24.

Excmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 31 JUL. 1992

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL, SEC. ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS. M. Sauer P.D. 6 ANEXOS

EL SECRETARIO GENERAL, f.d.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL, SEC. ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS. (Signature)

Se incluyen a continuación cuadros expresivos de la cuantificación en superficie de suelo y edificabilidad de las determinaciones del Plan Parcial en cuanto a usos globales y pormenorizados, por zonas.

Las superficies construidas figuran distribuidas por usos genéricos, tanto por zonas como totales, en valores absolutos y porcentuales. De esta manera se explicita el cumplimiento del Programa de Usos e Intensidades en Suelo Urbanizable Programado del cuadro 7.2 de la Normativa del Plan General.

Las superficies construidas totales por usos genéricos se afectan de los coeficientes de homologación establecidos en el cuadro 4.5 de la misma Normativa, para determinar el aprovechamiento por usos y total medido en unidades de aprovechamiento tal como ésta se define en el Plan General (equivalente a 1 m2 de edificación residencial de vivienda libre).

Figura igualmente el cálculo del aprovechamiento medio del Plan Parcial, quedando justificado su ajuste al valor 0,378 u.a./m2. obligatorio.

Finalmente, se resume el cómputo de superficies de suelo de cesión obligatoria y gratuita para explicitar su adecuación a los valores mínimos calculados anteriormente.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA GENERAL, SEC. ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL, f.d.

(Signature)

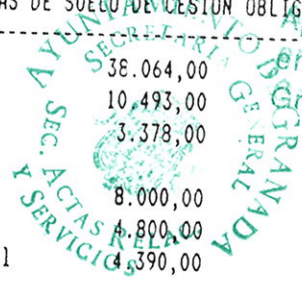
PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR P-24

Exmo. Ayuntamiento de Granada



RESUMEN DE RESERVAS DE SUELO DE CESSION OBLIGATORIA

parque urbano	38.064,00
jardines	10.493,00
areas de juego	3.378,00
centros docentes	8.000,00
parque deportivo	4.800,00
equipamiento social	4.390,00



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 06 MAR. 1992
 EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
M. Maín



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 22 DIC. 1989
 EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 31 JUL. 1992
 EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Signature]

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR URBANO 24.

Exmo. Ayuntamiento de Granada

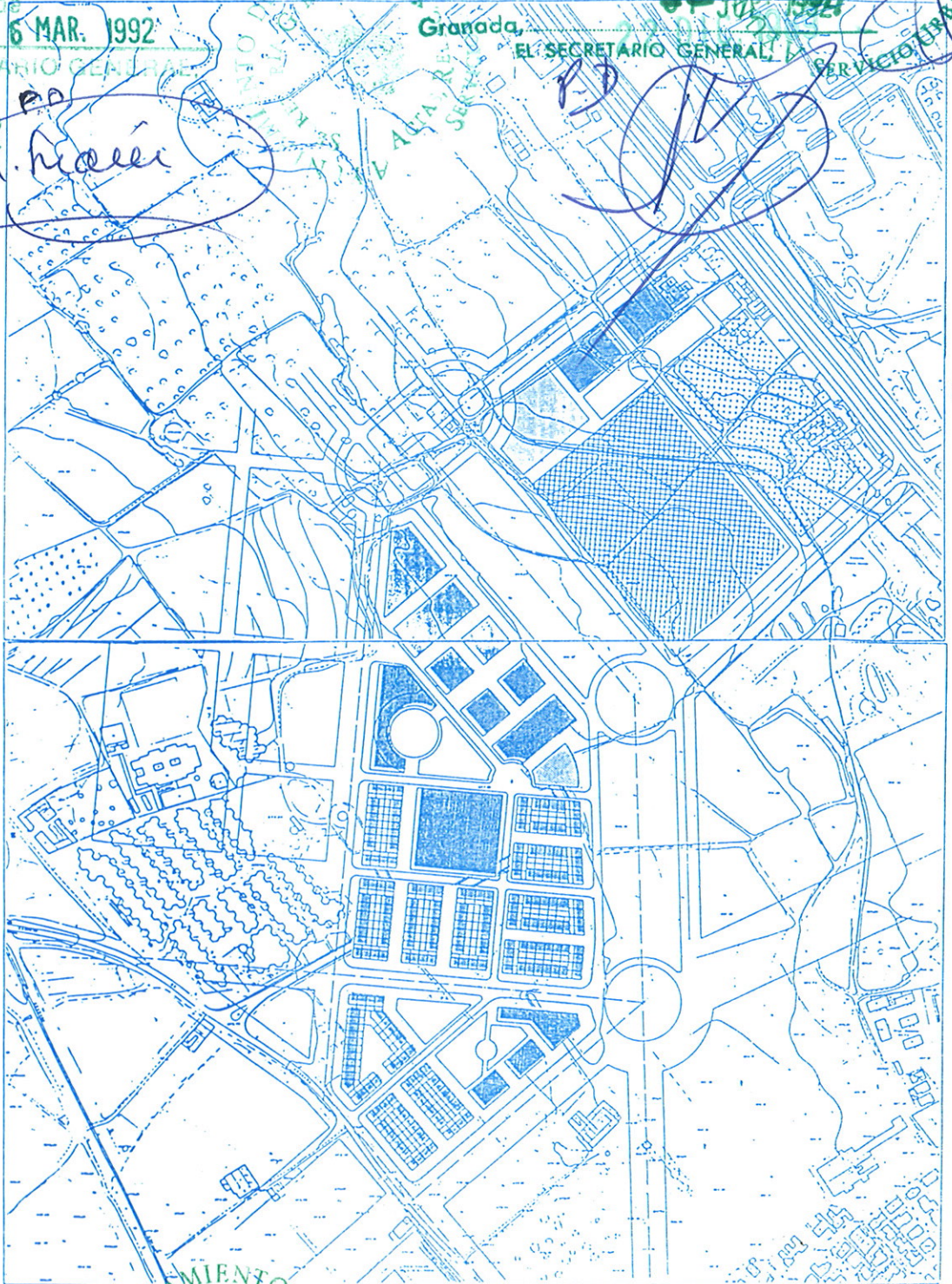
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, DE GRANA

06 MAR. 1992

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 22 JUL. 1992
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL

SERVICIO URBANISMO



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL

P.D

Francisco Alcon
Ricardo Bajo
Santiago Olliveras

ARQUITECTOS

Granada, Octubre de 1989

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 22 JUL 1992
EL SECRETARIO GENERAL

P.D.

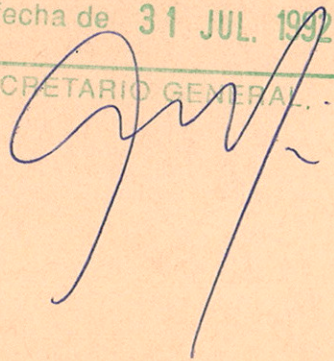


AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SERVICIO URBANISMO



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL

P.D.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SEC. ACTAS RELAC.
Y SERVICIOS



PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-24
IV ORDENANZAS

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992



M. Inca

0 PREAMBULO

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 22 DIC. 1989

[Signature]



Las presentes Ordenanzas Regulatoras se redactan en el marco de lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos, así como de las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, derivandose de tales disposiciones su obligatoriedad y vinculación.

Contienen las reglamentaciones previstas en el Art. 61 de Reglamento de Planeamiento, desarrolladas en los siguientes apartados:

- 1.- DISPOSICIONES GENERALES
 - 1.1.- AMBITO DE APLICACION
 - 1.2.- VIGENCIA
 - 1.3.- CRITERIOS DE INTERPRETACION
- 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
 - 2.1.- CALIFICACION DEL SUELO. USOS PORMENORIZADOS.
 - 2.2.- ESTUDIOS DE DETALLE
 - 2.3.- PARCELACIONES
 - 2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION
- 3.- NORMAS DE EDIFICACION
 - 3.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.
 - 3.2.- CONDICIONES COMUNES.
 - 3.2.- NORMAS PARTICULARES.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 31 JUL. 1992



[Signature]

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha de Granada, 22 JUL. 1989

SECRETARIO GENERAL

SECRETARIO GENERAL

P.D.

M. Maier

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIO GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIO GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

1 GENERALIDADES

1.1.- AMBITO DE APLICACION

Las Ordenanzas Reguladoras que constituyen el presente documento serán de aplicación en el ámbito territorial definido en la documentación gráfica, correspondiente al Sector P-24 de Suelo Urbanizable Programado, de los definidos en el P.G.O.U. de Granada.

1.2.- VIGENCIA

Entrarán en vigor en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial y sus determinaciones constituirán un marco de referencia de obligado cumplimiento para el desarrollo del Sector.

En todo caso, su vigencia solo quedará interrumpida, parcial o totalmente, en caso de producirse la modificación del propio Plan Parcial o del planeamiento de rango superior por los procedimientos establecidos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

1.3.- CRITERIOS DE INTERPRETACION

La Plan Parcial se compone de los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

Las Ordenanzas regulan los diversos aspectos del desarrollo urbano del territorio y tienen como referencia los Planos de Proyecto del Plan Parcial. Estos Documentos, junto con el Plan de Etapas serán de obligado cumplimiento.

Para su interpretación, o en caso de discrepancia, prevalecerá, en general, la documentación escrita sobre la gráfica, la mayor escala sobre la menor, y la cota grafiada sobre la medición a escala.

La Memoria y el Estudio Económico-Financiero, constituyen documentos de referencia para la mejor interpretación del contenido y alcance del Plan.

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayuntmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 22 DIC. 1989
 EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada
 en sesión de fecha de
 Granada, 6 MAR. 1992
 EL SECRETARIO GENERAL,

M. Saiz

2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO 37

2.1.- CALIFICACION SISTEMATICA DEL SUELO.

El suelo comprendido dentro del ámbito de actuación queda sometido a tres escalones de determinaciones de acuerdo a lo previsto por la Ley del Suelo y el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada:

- DETERMINACIONES GLOBALES.

El territorio del Plan Parcial queda dividido en 6 Zonas, cuyas características en cuanto a delimitación, superficie y usos globales quedan definidas en los cuadros incluidos en la Memoria del Plan y en el Plano de Proyecto nº1 "ORDENACION GLOBAL".

Este nivel de calificación corresponde a la ordenación de Plan General. La asignación de usos globales contenida en el presente Plan Parcial, una vez producida la tramitación previstas en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento y recaídas las aprobaciones oportunas, quedará incorporada al Plan General que quedará modificado en consecuencia.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada
 en sesión de fecha de
 Granada, 31 JUL. 1992
 EL SECRETARIO GENERAL,

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

El Plan Parcial produce una ordenación física superficial de cada una de las zonas de determinaciones globales, cuyos elementos son el sistema viario, el sistema de espacios libres de uso y dominio público y los conjuntos urbanos a los que asigna usos pormenorizados de acuerdo a lo previsto en el Programa de Usos e Intensidades en Suelo Urbanizable Programado, a la Normativa de Compatibilidad de Usos y de Reservas de Suelo.

Excmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha de 22 DIC. 1989
Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

SECRETARIA DE ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS
M. Guadalupe

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA ORGANISMO DE PLANIFICACION URBANISTICA

Las determinaciones pormenorizadas del Plan Parcial quedan explícitamente definidas en los Planos de Proyecto nº2 "ORDENACION PORMENORIZADA", nº 3 "RESERVA VIARIA" y nº 4 "ALINEACIONES Y RASANTES", en el Cuadro Anexo del punto 6 de la Memoria y en las Normas de edificación de las presentes Ordenanzas.

La asignación de determinaciones pormenorizadas al suelo producirá los siguientes efectos:

a) Dotar a las distintas superficies susceptibles de edificabilidad lucrativa con una asignación de aprovechamiento urbanístico. La cuantificación de este aprovechamiento urbanístico se efectúa mediante la asignación de edificabilidad pormenorizada correspondiente al uso y su corrección mediante el oportuno coeficiente de uso determinado por el Plan General.

b) Definir la forma y situación de las distintas superficies que deben ser cedidas de forma obligatoria y gratuita por los propietarios de suelo. De acuerdo al Art. 84 de la Ley del Suelo tales cesiones estarán constituidas por:

- Suelo destinatario al sistema viario, tanto general como local, rodado y peatonal.
- Suelo asignado al Sistema General de Espacios Libres, constituido por el Parque Urbano que forma la Zona 6.
- Suelo asignado al Sistema Local de Espacios Libres, constituido por las superficies destinadas a Jardines y Areas de Juego, distribuidas por las Zonas 1,2,3 y 5.
- Parcela destinada a Parque Deportiva, incluida en el conjunto "Centro Deportivo" de la Zona 2.
- Equipamiento social incluido en las zonas 3 y 5.

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmt. Pleno en sesión de fecha de Granada, 22 DIC. 1989

Aprobado por el Excmo. Ayunmt. Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992

SECRETARIO GENERAL, EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA Y SERVICIOS ACTAS, RELACIONES Y SERVICIOS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA Y SERVICIOS ACTAS, RELACIONES Y SERVICIOS

AYUNTAMIENTO DE GRANADA SECRETARIA Y SERVICIOS ACTAS, RELACIONES Y SERVICIOS

39

- Equipamiento docente incluido en las zonas 3, 4 y 5.

Los propietarios de suelo comprendido en el Sector cederán además a título obligatorio y gratuito una superficie de suelo cuyo aprovechamiento sea el 10% del aprovechamiento del sector. La determinación de la situación y forma de este suelo se efectuará en el marco de la gestión urbanística que más adelante se trata.

c) Las asignación de uso pormenorizado determina, igualmente, la aplicación de las Normas de Edificación correspondientes al uso tanto comunes como específicas.

La ordenación detallada contenida en el Plan Parcial solo podrá modificarse mediante la reforma del propio Plan aprobada según lo dispuesto en la ley del Suelo.

Los usos pormenorizados asignados por el Plan de acuerdo a la Normativa Específica de Usos del Plan General y, en concreto en su Norma 1.4, son los siguientes:

RESIDENCIALES

- MCI -Manzana Cerrada intensiva (MCI)
- AVU -Agrupación intensiva de vivienda unifamiliar
- RSE -Residencial Singular extensiva

TERCIARIOS

- CCS -Centro Comercial Singular

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Centro Docente
- Centro Social o Cultural
- *Centro Deportivo

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

- Terminal de Transportes

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha 22 DIC. 1989
Granada.

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 6 MAR. 1992
Granada.



M. Inaier

Se aplicará a cada uno de estos usos la Normativa Especifica del Capítulo 2 de la Normativa del Plan General, y, en concreto las Normas 2.1.1, 2.1.4, 2.3.1, 2.3.2, 2.4 y 2.6

DETERMINACIONES DETALLADAS

Para cada conjunto con asignación de uso pormenorizado perteneciente a los genéricos Residencial, Terciario y Equipamientos (no deportivo) el Plan Parcial proporciona un nivel de ordenación de detalle que incluye el diseño urbano de manzanas o unidades básicas y viario peatonal, parcelación de las manzanas destinadas a vivienda unifamiliar con expresión de las superficies edificables de cada manzana por usos en su caso.

En el caso de los conjuntos con uso pormenorizado de Espacios Libres Locales y Equipamientos de Cesión Obligatoria se da una ordenación orientativa que pretende ejemplificar un posible resultado de ordenación de la edificación y los espacios públicos. Se distinguen, en cuanto a superficie construida, los usos docente y social. No se detallan, sin embargo los distintos usos de equipamiento social. La administración actuante definirá en su día el programa concreto de usos de acuerdo a las necesidades reales y a las políticas municipales de creación de servicios.

No se detallan las parcelas destinadas a Terminal de Transportes en la Zona 1 y Centro y Parque Deportivo en la Zona 2. El desarrollo de ambas parcelas deberá producirse mediante Estudio de Detalle o Proyecto de ordenación equivalente que resuelva con los datos necesarios la implantación de los respectivas instalaciones tanto en su propio ámbito como en relación con el conjunto.

Las determinaciones detalladas se contienen en el Plano de Proyecto nº3 "ORDENACION DETALLADA" y en el Cuadro Anexo nº 6 de la Memoria. Este nivel de calificación podrá modificarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle en el ámbito de un conjunto urbano con uso pormenorizado, o de un Proyecto de Parcelación en su caso. No obstante, tales modificaciones no podrán afectar al nivel de determinaciones pormenorizadas, es decir, se mantendrán los usos, aprovechamiento y alineaciones principales asignadas.

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **22 DIC. 1989**
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **06 MAR. 1992**
 Granada,

P.D.
U. Soria

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

2.2. ESTUDIOS DE DETALLE

En el presente Plan Parcial se establecen con carácter general las determinaciones en cuanto a ordenación de volúmenes, alineaciones y rasantes para cada una de las manzanas edificables, siendo estas determinaciones preceptivas en el desarrollo de los proyectos de edificación.

No obstante lo anterior podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de permitir el desarrollo de proyectos alternativos de edificación que tiendan a mejorar el resultado del diseño urbano, o de producir ordenaciones de detalle no contenidas en el Plan.

Para ello, y de acuerdo a lo establecido en los Arts. 14 de la Ley del Suelo y 65 de su Reglamento de Planeamiento, los Estudios de Detalle podrán:

- Reajustar las rasantes establecidas en el presente Plan Parcial, cuando lo justifique la solución de arquitectura que se proponga y siempre de acuerdo al Art. 65.3 de Reglamento de Planeamiento.
- Reordenar los volúmenes de edificación de acuerdo a las especificaciones que se establecen en las Normas de Edificación. La reordenación de la edificación que se proponga deberá ajustarse a las siguientes determinaciones:
- El ámbito de reordenación deberá ajustarse, en general, a uno de los especificados en el Plano nº 2 "ORDENACIONES PORMENORIZADAS" correspondiente, abarcando varias unidades básicas. No obstante el Ayuntamiento de Granada podrá autorizar Estudios de Detalle que tengan como ámbito una unidad básica, siempre que se justifique la coherencia del conjunto.
- Ninguna operación de reordenación de volúmenes podrá suponer aumento de aprovechamiento urbanístico de la unidad o conjunto de que se trate.

Exmo. Ayuntamiento de Granada

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.
M. Garcia

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 22 DIC. 1989

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.
[Signature]

2.3.- PARCELACIONES

Las fincas que resulten del proceso de gestión del Plan Parcial podran a su vez dividirse en solares para su edificación independiente. La forma y extensión de los solares que se segreguen deberán satisfacer los requisitos que se establecen a continuación:

a) Los solares destinados a la edificación con uso pormenorizado de Manzana Cerrada deberán permitir la construcción de unidades completas de edificación que se definen en el Plan o, en su caso, las que se deriven de la aprobación de un Estudio de Detalle.

b) Los solares destinados a la edificación con uso pormenorizado de Vivienda Unifamiliar, se ajustarán en principio a la parcelación que se contiene en los planos correspondientes del Plan Parcial. No obstante se podrán adoptar parcelaciones alternativas mediante la aprobación de los correspondientes proyectos de Parcelación que deberán atenerse a las condiciones de parcela mínima establecidas en las Normas de Edificación.

En todo caso, el aprovechamiento en superficie construida que se asigna a estas unidades deberá distribuirse entre las parcelas resultantes. El resultado de este reparto deberá figurar en el Proyecto de Parcelación junto a la definición física de las parcelas siempre que no sea estrictamente proporcional a la superficie de las mismas. En otro caso bastará explicitar el coeficiente de edificabilidad en m²/m². correspondiente.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SEC. ACTAS RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,
P.D.
[Signature]

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de 22 DIC. 1989
 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIO GENERAL
 ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

M. Mañá

[Handwritten signature]

2.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION

De acuerdo a lo establecido en la norma 5.1.2.a. del P.G.O.U. el o los proyectos de urbanización que se redacten como consecuencia de las previsiones del presente Plan Parcial, deberán referirse a las normas e instrucciones establecidas al efecto en las Ordenanzas del mismo.

Tales proyectos tratarán con especial detalle, además de la pavimentación superficial y las infraestructuras, los aspectos de jardinería, arbolado y mobiliario urbano.

El Título 4 de las Ordenanzas del P.G.O.U. "CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION" define las condiciones que deberán cumplir los Proyectos de Urbanización y las referencias generales a efectos de de la definición de las redes de Abastecimiento de Agua, Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales y Suministro de Energía Eléctrica, así como los estándares de diseño del sistema viario.

Tanto dicha Ordenanza como la Normativa de Dotaciones del Ayuntamiento de Granada, serán de obligada referencia para la definición de las obras de urbanización, tanto de sistemas generales como locales, en las condiciones que en las mismas se establecen.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
 Granada, EL SECRETARIO GENERAL,
 P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIO GENERAL
 SEC. Y SERVICIOS
 ACTAS RELAC.

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, _____

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,



P.D.
M. Suárez

[Signature]



3.2.- NORMAS PARTICULARES.

Se especifican en este capítulo las condiciones particulares de las ordenaciones detalladas de los conjuntos con uso pormenorizado uniforme, clasificadas por usos genéricos.

En cada caso se hace referencia a la Ordenanza correspondiente del Plan General con las concreciones y matizaciones para su utilización en el ámbito del Plan Parcial.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.

[Signature]



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

22 DIC 1989

EL SECRETARIO GENERAL

Handwritten signature in blue ink.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 06 MAR. 1992

Granada, EL SECRETARIO GENERAL,

ORDENACIONES RESIDENCIALES

A) MANZANA CERRADA INTENSIVA

Se define como aquella unidad básica con uso característico residencial cuyas alineaciones exteriores son las determinadas por la ordenación detallada de este Plan Parcial que se asimilan tipológicamente a manzana compacta sin patio de manzana.

Se aplica este tipo a las ordenaciones con uso pormenorizado MCI de este Plan Parcial situadas en la zona 3.

Será de aplicación para este tipo todo lo previsto en la ordenanza 3.1.1 del Plan General, con las siguientes precisiones:

- La edificabilidad normal será de 3,00 m²/m².
- La altura máxima será de 4 plantas en todos los casos
- En el cuadro anejo nº 6 de la Memoria de este Plan Parcial se definen las superficies de planta baja destinadas a uso comercial, así como las superficies destinadas a viviendas con características de V.P.O.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL

Handwritten signature in blue ink.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 22 DIC. 1989
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Handwritten signature: M. Suárez]

B) AGRUPACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR INTENSIVA

Se define como aquella ordenación volumétrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares adosadas, en hilera, etc

Se aplica este tipo a todas las ordenaciones con uso pormenorizado AVU de este Plan Parcial situadas en la Zonas 4 y 5.

Será de aplicación para este tipo todo lo previsto en la ordenanza 3.1.3 del Plan General, con las siguientes precisiones:

- La edificabilidad normal será de 1,20 m²/m².
- La altura máxima será de 3 plantas en todos los casos.
- En el cuadro anejo nº 6 de la Memoria de este Plan Parcial se definen las superficies construidas destinadas a viviendas con características de V.P.O.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL

P.D.
[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 22 JUL. 1989
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
 ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
 ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

P.D.
[Handwritten signature: M. Guaias]

C) RESIDENCIAL SINGULAR EXTENSIVA

Se definen como residencial singular aquellas unidades básicas que responden a tipologías hoteleras.

Se aplica este tipo a la instalación existente del Hostal Los Rosales y parcela aneja, así como a otra unidad básica contenida en la misma zona 1, con uso pormenorizado RSE.

Será de aplicación para este tipo todo lo previsto en la ordenanza 3.1.4 del Plan General, con las siguientes precisiones:

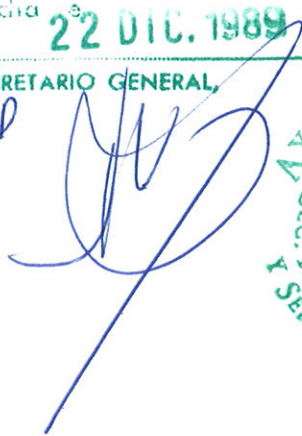
- La edificabilidad normal será de 1,56 m²/m². Con esta edificabilidad será posible asignar a la parcela del hostel existente sus derechos en su misma finca sin afectar al normal desenvolvimiento de su actividad.
- La altura máxima será de 4 plantas en todos los casos.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
 ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

P.D.
[Handwritten signature]

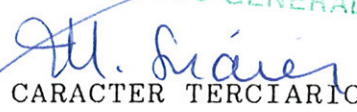
AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA
ACTAS, RE. AC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **22 DIC. 1989**
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.


AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA
ACTAS, RE. AC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **06 MAR. 1992**
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL, *P.D.*

M. Sicares


ORDENACIONES DE CARACTER TERCIARIO

CENTRO COMERCIAL SINGULAR

Se definen como instalaciones dedicadas a actividades que, con carácter lucrativo, se orienten al comercio de bienes de consumo o prestación de servicios privados y ocupen una unidad básica detallada.

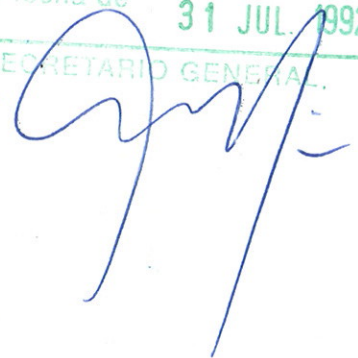
Se aplica a las unidades básicas situadas en las Zonas 2 y 3 con uso pormenorizado CCSE y CCSI respectivamente.

Será de aplicación para este tipo todo lo previsto en la ordenanza 3.3 del Plan General, con las siguientes precisiones:

- La edificabilidad normal será de:
C.C.S. Extensivo: 1,50 m2/m2.
C.C.S. Intensivo: 2,00 m2/m2.
- La altura máxima será de 3 plantas en todos los casos.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA
ACTAS, RE. AC. Y SERVICIOS

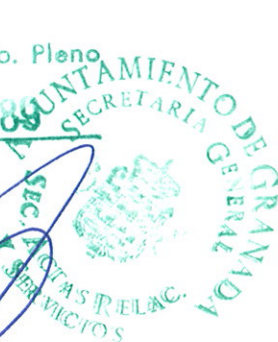
Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.




Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 22 DIC. 1989

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. [Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. [Handwritten signature]

ORDENACIONES DE CARACTER DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se definen como las ordenaciones que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social.

Se aplica a las ordenaciones de equipamiento docente, social y mixto situadas en las zonas 3,4 y 5.

Se aplica igualmente a la ordenación de la parcela con uso pormenorizado Centro Deportivo/Parque Deportivo de la zona 2

Será de aplicación para este tipo todo lo previsto en la ordenanza 3.4 del Plan General, con las siguientes precisiones:

- La edificabilidad normal será de:
 - C.Docente : 1,00 m2/m2.
 - C.Social : 1,00 m2/m2.
 - C.Deportivo : 1,00 m2/m2.
 - P.Deportivo : 0,25 m2/m2.

-La altura máxima será de 2 plantas en todos los casos.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de Granada, 31 JUL. 1992

EL SECRETARIO GENERAL, P.D. [Handwritten signature]





Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 22 DIC. 1989
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Handwritten signature]



51
[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada, _____
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Handwritten signature]

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-24
V PLAN DE ETAPAS**

Exmo. Ayuntamiento de Granada



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

Granada, 22 DIC 1990

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



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

Granada, 06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



0 INTRODUCCION

El Plan de Etapas tiene por objeto establecer las fases de gestión y ejecución de las previsiones del Plan Parcial a tenor de las prioridades marcadas desde el necesario cumplimiento de las exigencias legales y de la política de promoción del Sector.

El Plan de Etapas, como documento integrante del Plan Parcial mantiene la vinculación de aquel. Podrá ser modificado cuando circunstancias debidamente justificadas así lo aconsejen, debiendo en este caso tramitarse la correspondiente documentación de reforma en los términos establecidos por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.



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

Granada, 31 JUL 1992

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

1 SISTEMAS DE GESTION

Para la gestión y ejecución del presente Plan Parcial se establece un polígono único referido a la totalidad del Sector y con sus mismos límites.

Se establece el Sistema de Compensación para la gestión del Polígono de acuerdo a lo dispuesto en el art. 56 del Reglamento de Gestión.

No obstante, si transcurrieran los plazos previstos en el art 158 del Reglamento de Gestión desde la aprobación definitiva del Plan sin que los propietarios que representen al menos el 60 % de la superficie del polígono hayan presentado el proyecto de estatutos y de bases actuación, la Administración actuante procederá a sustituir por el sistema por el de expropiación.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 22 DIC. 1989
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

2 ORDEN Y PLAZOS DE EJECUCION

A los efectos de gestión de suelo se considera el polígono indivisible, debiendo por tanto desarrollarse el sistema de actuación adjudicando a cada propietario y a la Administración los terrenos que les correspondan.

El desarrollo del Plan Parcial se estructura en dos etapas:

- 1. Gestión urbanística.
- 2. Ejecución.
 - Urbanización.
 - Edificación.

2.1. Gestión urbanística.

Constituye la primera etapa del desarrollo del Plan consistente en la tramitación y aprobación del mismo, la constitución de la Junta de Compensación, la aprobación de sus bases y estatutos y del Proyecto de Compensación. Finalizará esta etapa con inscripción registral de las fincas resultantes con las cargas y gravámenes que les correspondan según el proyecto de compensación aprobado.

2.2. Ejecución.

Corresponde esta etapa a la ejecución de las obras de urbanización definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de lo previsto en este Plan Parcial, con las condiciones del correspondiente capítulo de las ordenanzas y a la edificación de unidades previstas con sus diversos usos.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARÍA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELEVANTES Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 22 DIC 1989
EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Handwritten signature]

2 ORDEN Y PLAZOS DE EJECUCION

A los efectos de gestión de suelo se considera el polígono indivisible, debiendo por tanto desarrollarse el sistema de actuación adjudicando a cada propietario y a la Administración los terrenos que les correspondan.

El desarrollo del Plan Parcial se estructura en dos etapas:

- 1. Gestión urbanística.
- 2. Ejecución.
 - Urbanización.
 - Edificación.

2.1. Gestión urbanística.

Constituye la primera etapa del desarrollo del Plan consistente en la tramitación y aprobación del mismo, la constitución de la Junta de Compensación, la aprobación de sus bases y estatutos y del Proyecto de Compensación. Finalizará esta etapa con inscripción registral de las fincas resultantes con las cargas y gravámenes que les correspondan según el proyecto de compensación aprobado.

2.2. Ejecución.

Corresponde esta etapa a la ejecución de las obras de urbanización definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de lo previsto en este Plan Parcial, con las condiciones del correspondiente capítulo de las ordenanzas y a la edificación de unidades previstas con sus diversos usos.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 31 JUL 1992
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de 22 DIC. 1989
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SEC. ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

[Handwritten signature]

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SEC. ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

[Handwritten signature: M. Linares]
 P.D.
 45
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SERVICIO URBANISMO

2.3. Plazos.

Los plazos y el procedimiento para desarrollar la primera etapa serán los fijados en los arts. 157 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

La segunda etapa se ejecutará en los siguientes plazos:

- Primera fase: Urbanización

Un año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- Segunda fase: Edificación

Se prevé que la edificación se realice en el cuatrienio siguiente a la finalización de la primera etapa.

En todo caso, a partir de dos años transcurridos desde ese momento, el Ayuntamiento podrá inscribir los terrenos no edificados en el registro municipal de solares a los efectos previstos en la Ley del Suelo, todo ello sin perjuicio de otras condiciones que puedan pactarse.

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno
 en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
 AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SEC. ACTAS Y SERVICIOS

[Handwritten signature]
 P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha de 22 DIC. 1989
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SERVICIO URBANISMO

56
[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
SEC. ACTAS Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

P.D

[Handwritten signature]

PLAN PARCIAL DEL SECTOR P-24
VI ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Exmo. Ayuntamiento de Granada



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

22 DIC. 1989

EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]



57

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

06 MAR. 1992

EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]

0 INTRODUCCION

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 63 del Reglamento de Planeamiento se desarrolla a continuación el estudio económico-financiero de la ordenación proyectada en este Plan Parcial, calculando los costos de urbanización e implantación de los servicios y evaluando la viabilidad financiera de la operación.

1 ESTUDIO ECONOMICO

El estudio económico se realiza mediante una estimación de los costes de las obras de urbanización, de acuerdo a lo previsto en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento.

Las obras de urbanización a cargo del sector comprenden:

-La totalidad de los sistemas locales de viario y espacios libres.

-El porcentaje asignado al sector de participación en la urbanización de los sistemas generales, establecido en un 30%. El restante 70 % corre a cargo de la administración.

Se evalúan, por tanto, separadamente, los costes de urbanización de los sistemas locales y generales, cuyo cálculo se resume en los siguientes cuadros.

En los mismos figuran, por Zonas, los siguientes datos:

- Superficies de suelo a urbanizar:

- a) Sistema local de espacios libres (jardines y áreas de juego)
- Sistema local de viario rodado
- Viario Peatonal

Exmo. Ayuntamiento de Granada

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

72 DICI. 1989

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 SEC. ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

[Handwritten signature]

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

06 MAR. 1992

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 SEC. ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

[Handwritten signature]

b) Sistema general de espacios libres
 (parque urbano)
 Viario de Sistema General

- Modulos del coste unitario de los siguientes conceptos:

- Tratamiento de suelo
- Saneamiento
- Abastecimiento de Agua
- Alumbrado
- Electrificación
- Jardinería
- Proyecto Urbanización

A partir de estos datos se calcula el coste de ejecución material de las obras de urbanización, que junto a los conceptos de beneficio industrial, gastos generales y planeamiento y gestión nos da el total de la inversión necesaria para la urbanización de los sistemas locales del sector y de los sistemas generales asignados al mismo.

Finalmente se calcula el costo total que debe soportar el sector, como la suma de los costos de los sistemas locales mas el 30% de los generales.

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

31 JUL. 1992

P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 SEC. ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

[Handwritten signature]

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR P-24.



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 22 DIC. 1989 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

Exmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 06 MAR. 1992 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

[Handwritten signature]

SUPERFICIE M2	TRATA. SUELO pts/m2	SANEAMIENTO pts/m2	ABASTECIMIENTO pts/m2	ALUMBRADO pts/m2	ELECTRIFICACION pts/m2	JARDINERIA pts/m2	TOTAL URB. pts/m2	PROY.URBANIZ. pts/m2	TOTAL pts.
ZONA 1 C.T.									
Jardines	2.992,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	3.465,00	207,90	10.939.316,30
Peatonal	3.848,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	4.065,00	243,90	16.580.647,20
V.Rodado	4.824,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	4.665,00	279,90	23.554.197,50
Sup.Tratada ZONA 1	11.664,00								51.424.161,00
ZONA 2 Z.D.									
Jardines	2.074,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	3.465,00	207,90	7.617.534,50
Peatonal	1.176,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	4.065,00	243,90	5.067.256,40
V.Rodado	8.412,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	4.665,00	279,90	41.596.432,20
Sup.Tratada ZONA 2	11.662,00								54.281.359,50
ZONA 3 O.L.									
Jardines	900,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	3.465,00	207,90	3.395.610,90
Areas Juego	2.200,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	3.465,00	207,90	8.080.380,50
Peatonal	3.299,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	4.065,00	243,90	14.215.051,30
V.Rodado	8.792,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	4.665,00	279,90	43.475.560,50
Sup.Tratada ZONA 3	15.191,00								69.076.611,90
ZONA 4 RES.V.U.									
Peatonal	3.772,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	4.065,00	243,90	16.253.170,30
V.Rodado	11.358,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	4.665,00	279,90	56.164.174,30
Sup.Tratada ZONA 4	15.130,00								72.447.345,00
ZONA 5 RES V.U.									
Jardines	4.527,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	3.465,00	207,90	16.627.216,30
Areas Juego	1.178,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	3.465,00	207,90	4.326.676,30
Peatonal	940,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	4.065,00	243,90	4.059.366,00
V.Rodado	6.234,00	375,00	375,00	450,00	225,00	840,00	4.665,00	279,90	30.826.506,60
Sup.Tratada ZONA 5	12.879,00								55.830.767,10
TOTAL S.L.	79.405,00								303.030.245,40
22% GG Y BI									66.666.653,95
PLANES Y GESTION									44.308.000,00
TOTAL SECTOR S.L.									381.004.899,35
PTS/M2 SUELO BRUTO									3.275,55
PTS/M2 EDIFICABLE									3.161,37
PTS/UD APROVECHAMIENTO									4.252,04



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno en sesión de fecha de 31 JUL. 1992 Granada,

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR P-24.

Exmo. Ayuntamiento de Granada



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **22 DIC. 1989**
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
PD



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **06 MAR. 1992**
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
P.O.

U. Guaián

COSTE URBANIZACION SISTEMAS GENERALES

CONCEPTO	SUPERFICIE M2	URBANIZACION Pts/m2	PROY. URBAN. Pts/m2	TOTAL Pes.
VIARIO	4.890,00	6.000,00	279,90	30.708.711,00
PARQUE	38.064,00	3.465,00	207,90	139.805.265,60
Total S. Gen	42.954,00			170.513.976,60
22% GG y BI				37.513.074,85
Total				208.027.051,45

COSTES A CARGO DEL SECTOR

SISTEMAS LOCALES	384.004.899,00
SISTEMAS GENERALES (30%)	62.408.115,44
TOTAL	446.413.014,44



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de **31 JUL. 1992**
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
PD

[Signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS, RELAC.
SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 22 DIC 1989
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS RELAC.
SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 06 MAR. 1992
EL SECRETARIO GENERAL

2 ESTUDIO FINANCIERO

P.D.
M. Saucedo

2.1.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

De acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo, las obras de urbanización determinadas por el Plan serán sufragadas por los propietarios del suelo a través de la Junta de Compensación.

2.2.- VIABILIDAD ECONOMICA

La evaluación de costos que se deriva del estudio económico, repercutida sobre la superficie bruta del Sector, sobre la superficie construida y sobre el aprovechamiento total, arroja los siguientes coeficientes:

Coste total de urbanización	446.413.014,44	Pts
Superficie bruta del sector	204.400,00	M2
Repercusión	2.184,02	Pts/M2
Superficie total construida	121.445,00	M2 constr
Repercusión	3.675,85	Pts/M2 c
Aprovechamiento Total	77.264,00	u.a.
Repercusión	5.777,76	Pts/u.a.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SECRETARIA GENERAL
ACTAS RELAC.
SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 31 JUL 1992
EL SECRETARIO GENERAL

Los precios de costo medios de la promoción del plan resultarán en principio de sumar a los costos del suelo, los de gestión y urbanización. Por tanto, calculada la repercusión de la gestión y urbanización sobre el m2 construido (o sobre la unidad de aprovechamiento, para hacer el cálculo con independencia de los usos de la edificación), la viabilidad económica dependerá del precio resultante de sumar esta repercusión a la del costo del suelo por m2 construido (o u.a.) y comparar el resultado con la situación del mercado.

Excmo. Ayuntamiento de Granada

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 12 JUL. 1989
 EL SECRETARIO GENERAL,
 P.P.
 [Signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 Y L. ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de
 Granada, 06 MAR. 1992
 EL SECRETARIO GENERAL,
 P.P.
 M. Suárez

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 Y L. ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

La situación actual indica que las repercusiones de la gestión y urbanización del Plan calculadas tendrán una incidencia moderada en el costo final del m² construido, en comparación con la repercusión del suelo y de la construcción y ello sin contar beneficios especulativos.

En consecuencia se considera la ordenación proyectada viable en términos económicos.

Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
 en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
 Granada,
 EL SECRETARIO GENERAL,
 P.P.
 [Signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 Y L. ACTAS, RELAC. Y SERVICIOS

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA DEL SECTOR P-24.

Exmo. Ayuntamiento de Granada



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de
Granada, 22 DIC. 1989
EL SECRETARIO GENERAL

[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 06 MAR. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Handwritten signature]



63
[Handwritten signature]



Aprobado por el Excmo. Ayunmto. Pleno
en sesión de fecha de 31 JUL. 1992
Granada,
EL SECRETARIO GENERAL,

P.D.
[Handwritten signature]

Francisco Alcon
Ricardo Bajo
Santiago Oliveras

ARQUITECTOS

Granada, Octubre de 1989