

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

27 SEP 2013

Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

24 MAY 2013

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO SERVICIO DE PLANEAMIENTO



MODIFICACIÓN DEL PGOU-01 PARA RECTIFICACIÓN DE FICHA DE AREA DE REFORMA 7.03

C/ SAN JERÓNIMO-B. SAN FRANCISCO

REG.MPAL.Nº

300

REG.AUT.Nº

Expte. 14.631/11
Mayo 2013

MODIFICACIÓN DEL PGOU-01 PARA RECTIFICACIÓN DE FICHA DE AREA DE REFORMA 7.03 "C/ SAN JERÓNIMO-B. SAN FRANCISCO"



INDICE

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU
3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
4. PROPUESTA PARA RECTIFICACIÓN DE LA FICHA DEL ÁREA DE REFORMA 7.03
5. RESUMEN EJECUTIVO
6. DOCUMENTACIÓN ANEXA
 1. Ficha del Área de Reforma 7.03 antes de la entrada en vigor de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.
 2. Plano de Edificabilidad, Densidad y Uso Global de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.
 3. Cuadro 5.2 de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.
 4. Cuadro 13.1 de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.
7. FICHA REFORMADA DEL ÁREA DE REFORMA 7.03 del PGOU PROPUESTA

1. ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Granada se aprobó por Acuerdo de la Consejera de Obras Públicas y Transportes de 9 de febrero de 2001, publicándose en el BOJA de 6 de marzo de 2001 y en el BOP de 10 de mayo de 2001, recogiendo en sus Normas Urbanísticas las Fichas de las Áreas de Reforma delimitadas en suelo urbano, entre las que se encuentra la Ficha del Área de Reforma 7.03, "Calle San Jerónimo-Bda. de San Francisco" incluyéndose en el Área de Reparto VI del suelo urbano en reforma.

En la Ficha referida se establecen los parámetros necesarios para proceder a desarrollar dicho suelo. Posteriormente con el procedimiento de Adaptación del Plan General a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) aprobada por Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de 27 de febrero de 2009, BOP de 19 de mayo de 2009, se modificaron los parámetros necesarios para introducir el 30 % obligatorio de edificabilidad residencial de protección pública establecido en dicha Ley.

Examinada la Ficha se aprecia claramente la existencia de una serie de errores cometidos con la aprobación del PGOU y que se han arrastrado en el procedimiento de adaptación.

2. OBJETO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU

El objeto del presente instrumento es proceder a modificar la Ficha del Área de Reforma 7.03 para poder desarrollar correctamente el ámbito eliminando los errores detectados.

Las incongruencias que aparecen en la Ficha son las siguientes:

- El total de la superficie de suelo bruta que se incluye en el ámbito del área de reforma y que así consta en la ficha, en el apartado *Referencias Catastrales*, asciende a 3.010 m² de suelo, relacionando las siguientes parcelas catastrales:

Parcelas catastrales	Superficie
6470012 a 16	2.575 m ²
6470017	417 m ²
	18 m ²

Según la documentación gráfica que se reflejan en la Ficha y en los Plano números 15-16 de *Calificación y Ordenación Física* del PGOU las parcelas catastrales que se incorporan al ámbito delimitado se corresponden sólo en parte con las definidas en la Ficha, siendo realmente las parcelas que se habrían de haber relacionado, según se desprenden de los datos catastrales que se adjuntan como documento número 3, las siguientes:

Parcela catastral	Superficie de suelo
6470012	2.524,00 m ²
6470013	25,00 m ²
6470014	35,00 m ²
6470015	73,00 m ²
6470025	408,00 m ²
Total	3.065,00 m²

Por otra parte, la delimitación gráfica no ha integrado la totalidad de la parcela catastral 6470012, dejando fuera el resto correspondiente a la continuación de la calle Santa Eulalia que el propio Plan General dibuja como efectivamente abierta. Por lo que existe un error en la delimitación gráfica ya que la parcela 6470012 se considera íntegramente incluida en la Ficha, e incluso se

indica como uno de los Objetivos: *"La ordenación del viario urbano existente completando la trama urbana"*.

Este error lo podría corregir el instrumento de planeamiento de desarrollo y gestión previstos, pero dada la situación descrita y la detección de éste procede su incorporación.

En todo caso y como se puede comprobar el cómputo total de la superficie afectada es bastante similar al previsto en la Ficha y con estas rectificaciones gráficas y escritas, sólo se están tocando parámetros relativos a datos de partida de parcelas integradas en la actuación.

- Continuando con el análisis de la Ficha y en cuanto a las superficies de suelo resultantes de la actuación, se llega a una incongruencia, partiendo de la consideración de la superficie de suelo integrada en el ámbito sin la rectificación comentada en el apartado anterior. En todo caso, si se partiera de la superficie ya rectificada se encontraría la misma incongruencia aunque no se detectaría con la misma claridad como se comprueba a continuación.

Si se considera la suma de la superficie de suelo total una vez realizadas las actuaciones previstas en la Ficha tal y como está incluida en el PGOU en el apartado Condiciones Urbanísticas vemos el siguiente resultado:

Usos pormenorizados	Superficie de Suelo
Total m ² de suelo lucrativo	950,00 m ²
Equipamiento sin especificar	1.875,00 m ²
Espacios Libres	838,00 m ²
Viario de nueva creación	185,00 m ²
Total	3.848,00 m²

Como se puede comprobar la superficie resultante, 3.848 m² de suelo, es mayor que la inicialmente integrada en el ámbito de 3.010 m², circunstancia totalmente ilógica, puesto que se hace inviable que se pueden albergar en el ámbito delimitado todos los usos previstos. Existe una diferencia entre ambas cuantías de 838 m², cifra coincidente con el espacio libre previsto en las cesiones. Pero es más, en la ordenación gráfica dibujada con carácter potestativo, se definen: las parcelas de uso lucrativo, la parcela de equipamiento, así como el trazado de la continuidad de la calle Santa Agueda y Santa Eulalia, sin que se grafíe ninguna superficie de suelo destinada a espacios libres.

A mayor abundamiento, en el cuadro correspondiente a los Objetivos se indica textualmente que éstos son: *"La ordenación del viario urbano existente completando la trama urbana y obtención de equipamiento en Casería"*, sin que se haga referencia alguna a la obtención de espacios libres.

Según lo expuesto, llegamos a la siguiente conclusión: dada la imposibilidad de introducir los usos propuestos en la Ficha del Área de Reforma 7.03, por excederse en 838 m² de suelo y considerando que esta cifra coincide exactamente con los espacios libres, que además es el único uso no previsto en la documentación gráfica, se entiende que realmente la superficie de espacio libre se debía de haber cuantificado a cero, para que el resto de las previsiones de la actuación definida en la Ficha sea congruente.

- Por último, considerando las edificabilidades previstas en la Ficha, una vez recogidas las modificaciones introducidas por la Adaptación Parcial y por las nuevas superficies, en donde los usos lucrativos se reparten entre el residencial unifamiliar en manzana cerrada de vivienda protegida y la misma tipología en libre, y manteniendo la edificabilidad global atribuida de 0,52 m²c/m²s, se detecta que la edificabilidad total materializable en el ámbito asciende a 1.610,80 m²c, que dividida por la superficie de suelo de uso lucrativo, 950 m², nos da un coeficiente de edificabilidad de 1,6956 m²c/m²s sobre parcela neta, aproximadamente (1,70 m²c/m²s).

En la documentación gráfica que dibuja la ordenación pormenorizada potestativa del área de reforma, se señalan dos plantas de altura para dichas parcelas de uso lucrativo. Ello implica que

para el uso pormenorizado indicado de residencial unifamiliar en manzana cerrada, la edificabilidad que establece el Plan General para dos plantas es de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que como se puede comprobar es inferior a $1,6956 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ($1,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en la Ficha), por lo que no sería posible materializar con esta ordenación la edificabilidad prevista. Es mas, la trama urbana en la que se inserta la actuación tiene como uso predominante la calificación de Residencial Unifamiliar en manzana cerrada con tres plantas de altura, en lugar de las dos indicadas potestativamente por el Plan General para el ámbito en reforma, lo que permite materializar una edificabilidad de hasta $2,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Por consiguiente, se considera necesario señalar en la ordenación potestativa que define el PGOU en la Ficha, la altura de tres plantas para las parcela calificadas como residencial unifamiliar en manzana cerrada incluidas en el área de reforma siguiendo la trama urbana existente y admitiendo con ello la posibilidad de introducir la edificabilidad prevista en la Ficha.

Todas las circunstancias que se han expuesto justificadamente se resumen en los siguientes tres errores y una aclaración que va a incorporar el presente documento:

- Definición de las parcelas catastrales afectadas y cómputo de la superficie total afectada, al no existir concordancia entre la relación reflejada en la Ficha con el ámbito delimitado y la realidad catastral existente.
- Corrección de la delimitación gráfica del ámbito incluyendo la totalidad de la parcela catastral 6470012, ya que es uno de los objetivos establecido en la Ficha, y así lo refleja la ordenación definida en el Plan General.
- Para proceder a un congruente desarrollo del Área de Reforma 7.03 la superficie correspondiente a la cesión de espacios libres ha de ser cero, como se detrae de la consideración de la superficie aportada y la superficie resultante, en donde la diferencia matemática existente concuerda exactamente con la previsión escrita de espacios libres, que además no se grafían en la ordenación gráfica establecida potestativamente ni en los objetivos descritos en la Ficha. Pero en todo caso, se va a mantener un 10% de la superficie del ámbito como espacio libre detrayéndose de la superficie de suelo destinada a equipamiento para una mejor ordenación del ámbito.
- Con objeto de poder materializar la edificabilidad prevista en el ámbito de $0,52 \text{ m}^2/\text{m}^2$, se modifica la ordenación gráfica potestativa definida por el Plan General en cuanto a la altura correspondiente a las parcelas lucrativas calificadas como residencial unifamiliar en manzana cerrada, pasando de dos a tres plantas, en consonancia, además, con el resto de la trama urbana en la que se inserta.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

3.1 Justificación de la nueva ordenación.

En relación con lo dispuesto en el artículo 36.2.a).1ª, la modificación de la Ficha 7.03 del Plan General conlleva poder desarrollar un ámbito de suelo urbano no consolidado delimitado, y que dados los errores en los datos aportados al documento es inviable acometer. Por ello, con esta innovación-modificación del PGOU se persiguen los mismos fines y objetivos ya previstos inicialmente en el Plan General de Ordenación Urbanística para este ámbito y que se reflejan en la propia Ficha:

"Ordenación del viario urbano existente completando la trama urbana y obtención de equipamiento en la Casería."

3.2 Justificación de la viabilidad de la figura de Innovación-Modificación

Por otra parte, la ordenación del suelo urbano no consolidado, como el que nos ocupa, es potestativa según el artículo 10.2.B de la LOUA, por lo que se puede modificar por un instrumento de planeamiento de desarrollo, ya que no se modifican los parámetros que forman parte de la ordenación

estructural como son el uso, edificabilidad y densidad global, Área de Reparto o Aprovechamiento Medio, los cuales se mantienen invariables en los siguientes términos:

Superficie de suelo en m ² s	3.065,00
Edificabilidad global en m ² c/m ² s	0,52
Uso Global	Residencial
Densidad Global	52
Área de Reparto	VI
Aprov. medio en UU.A/m ² s	0,90

Igualmente se mantiene invariable el defecto de aprovechamiento no materializable en el ámbito, 1.341 UU.A., con objeto de no desequilibrar el Área de Reparto en la que se integra.

El resto de parámetros afectados forman parte de la ordenación pormenorizada potestativa y por tanto las competencias para su reconsideración son municipales.

4. PROPUESTA PARA RECTIFICACIÓN DE LA FICHA DEL ÁREA DE REFORMA 7.03

La situación de partida con la superficie erróneamente considerada de 3.010 m² era la reflejada en la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA:

		90,00%	10,00%
Aprovechamiento materializable	1.368	1.231	137
Aprovechamiento medio	2.709	2.438	271
Defecto de aprovechamiento	1.341	1.207	134

Usos pormenorizados	Edificabilidad materializable	Coefficiente de uso	Aprovechamiento materializable	Número de viviendas
Libre	1.088,18	1,00	1.088,18	5
VPP	466,36	0,60	279,82	3
Total	1.554,54		1.368,00	8

La propuesta que se deriva de la consideración de la nueva superficie aportada 3.065 m² de suelo, manteniendo los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento indicados es la siguiente:

Parcela catastral	Superficie de suelo
6470012	2.524,00 m ²
6470013	25,00 m ²
6470014	35,00 m ²
6470015	73,00 m ²
6470025	408,00 m ²
Total	3.065,00 m²

		90,00%	10,00%
Aprovechamiento materializable	1.417,50	1.275,75	141,75
Aprovechamiento medio	2.758,50	2.482,65	275,85
Defecto de aprovechamiento	1.341,00	1.206,90	134,10

Usos pormenorizados	Superficie de parcela	Coefficiente de edificabilidad	Edificabilidad materializable	Coefficiente de uso	Aprovechamiento materializable	Número de viviendas
Libre	664,99	1,6956	1.127,55	1,00	1.127,55	5
VPP	285,01	1,6956	483,25	0,60	289,95	3
Total	950,00		1.610,80		1.417,50	8

En este cuadro igualmente se aprecia que la superficie construida destinada a VPP se cuantifica en 483,25 m²c, los cuales se corresponden con el 30% de la edificabilidad de uso residencial materializable en el ámbito. Para determinar el número de viviendas en este cuadro se considera la

superficie de suelo en donde se va a poder materializar la superficie edificable prevista de cada uso pormenorizado, y que para el caso del uso residencial unifamiliar en manzana cerrada de VPP, es de 285 m²; considerando que la parcela mínima para dicha calificación está fijada por el PGOU en 80 m², el número de viviendas máximo que se detrae es de 3.

En la Adaptación del PGOU a la LOUA el número de viviendas de protección pública que se contempla como previsión en el Cuadro 13.1: *Incremento de viviendas en régimen de protección pública propuestas en las área de reforma de suelo urbano no consolidado* de la Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA se detrae de la superficie construida, 466,36 m²c, de dicho uso reflejada en el Cuadro 5.2: *Suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Área de Reparto y Aprovechamiento Medio* del mismo documento, al dividir por un módulo teórico de 100 m² dicho dato, lo que daba la cantidad aproximada de 5 viviendas.

Este dato se ve alterado en cuanto a número de viviendas, no en cuanto a superficie edificable destinada a VPP que se incrementa; cumpliendo lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA, que no establece número de viviendas sino edificabilidad.

La densidad global cuantificada por la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA en 52 viviendas/hectárea no se supera con las viviendas previstas resultado de este cuadro ya que no alcanzan la cuota de 36 viviendas/hectárea.

Por otra parte las cesiones, manteniendo los criterios expuestos son las siguientes:

Cesiones a realizar	
Equipamiento sin especificar	1.568,50
Espacios libres	306,50
Viario de nueva creación	240,00
Total Cesiones	2.115,00

El resto de parámetros que se ven afectados se corresponden con el Estudio Económico en donde se ajustan los gastos a los nuevos costos de urbanización:

Estudio Económico

Viario nuevo en €	14.424,00
Espacios libres en €	9.210,33
Total en €	23.634,33
Repercusión sobre parcela neta en €/m ²	7,71
Repercusión media Area reparto en €/m ²	23,88

Por otra, parte en el apartado de Observaciones se introduce un nuevo apartado que queda condicionado a la aprobación del expediente 868/2012 de Innovación del PGOU en la Barriada de San Francisco Javier en donde se integra el ámbito. En dicho instrumento de planeamiento, aún en trámite, se prevé aplicar las condiciones particulares de la calificación Residencial Unifamiliar en Manzana Cerrada (CB) del PGOU a toda la Barriada de San Francisco Javier, lo cual implica la posibilidad de introducir como compatible la calificación de Residencial Plurifamiliar manteniendo la edificabilidad y tipología existente. Por ello se considera lógico que dado que el ámbito del Área de Reforma 7.03 se inserta completamente en la trama de la Barriada de San Francisco le sea de aplicación el instrumento de planeamiento una vez entre en vigor.

5. RESUMEN EJECUTIVO

5.1.- Ámbito de la Innovación:

El ámbito de la presente Innovación es el Área de Reforma 7.03 del PGOU, que se integra por las parcelas catastrales: 6470012, 6470013, 6470014, 6470015, 6470025.

5.2.- Objeto de la Innovación:

El objetivo de la presente Innovación es rectificar los datos erróneos que hacen que no se pueda desarrollar el ámbito antes definido, de forma que se pueda continuar con los objetivos de regeneración de la trama urbana existente y obtención de dotaciones públicas.

5.3.- Suspensión de Actuaciones:

No se podrán autorizar actuaciones en este ámbito que sean disconformes con el desarrollo de los objetivos de la delimitación del Área de Reforma 7.03

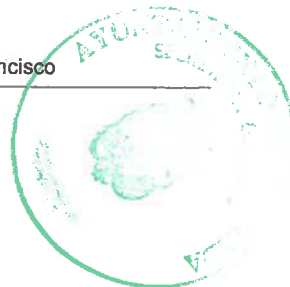
Granada, Mayo de 2013

LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO



Fdo. María Paz Spínola Merino





6. DOCUMENTACIÓN ANEXA



2



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO, OBRAS Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

**MODIFICACIÓN DEL PGOU-01 PARA RECTIFICACIÓN
 DE FICHA DE AREA DE REFORMA 7.03
 C/ SAN JERÓNIMO-B. SAN FRANCISCO**

Expte. 14.631/11

Marzo 2013

SITUACION

Escala 1/5.000

Condiciones Urbanísticas						
Usos Pormenorizados	M ² Suelo	Edifc.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Unifamiliar Manzana	950	1,20	1.140	1,20	1.368	8
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	0
Total Lucrativo	950	1,20	1.140		1.368	8

Equipamiento Sin Especificar	1.875	Espacios Libres	838
	0	Viario Existente a Reurbanizar	0
	0	Viario Nueva Creación	185
Equipamiento de Cesión	1.875	E.L. y Viario de Cesión	1.023
Total Cesión	2.898		

Área de Reparto: Beiro-Ronda				Aprov. Tipo:	0,900
Aprovechamientos	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%		
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	1.368	1.231	137	UAs	
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	2.709	2.438	271	UAs	
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	-1.341	-1.207	-134	UAs	

Condiciones de Desarrollo. Programación.			Estudio Económico	
Cuatridenio de Programación:	Segundo		Costos Urbanización	
Figura de Planeamiento:	Inicio	Fin	Viario a Reurbanizar:	• 0
Estudio de Detalle	5º	5º	Viario Nuevo:	• 11.119
Sistema de Actuación:			Espacios Libres:	• 17.628
Compensación	5º	6º	TOTAL	• 28.746
Urbanización:			Repercusión s/Parcela Neta (•/m²):	• 9,55
Proyecto Obras de Urbanización	6º	7º	Reperc. Media A. Reparto (•/m²):	

Distrito	Beiro	Área Reparto:	VI	Hoja Nº:	15-16	C/San Jerónimo B. S. Francisco	VI	AR
----------	-------	---------------	----	----------	-------	--------------------------------	----	----

Referencias Catastrales		
Manzana	Parcela	Superficie
64700	12 a 16	2.575
64700	17	417
		18
		0
		0
Total Superficie		3.010

Superficies Públicas m²	
Suelo Sin Aprovecham.	0
Total Superficie Bruta	3.010

Escala 1:5000

Objetivos: • 23,88

Ordenación del viario urbano existente completando la trama urbana y obtención de equipamiento en la Casería.

Observaciones:

27 SEP 2013

EL SECRETARIO P.D.

Granada GENERAL

24 MAY 2013

Granada GENERAL

EL SECRETARIO P.D.

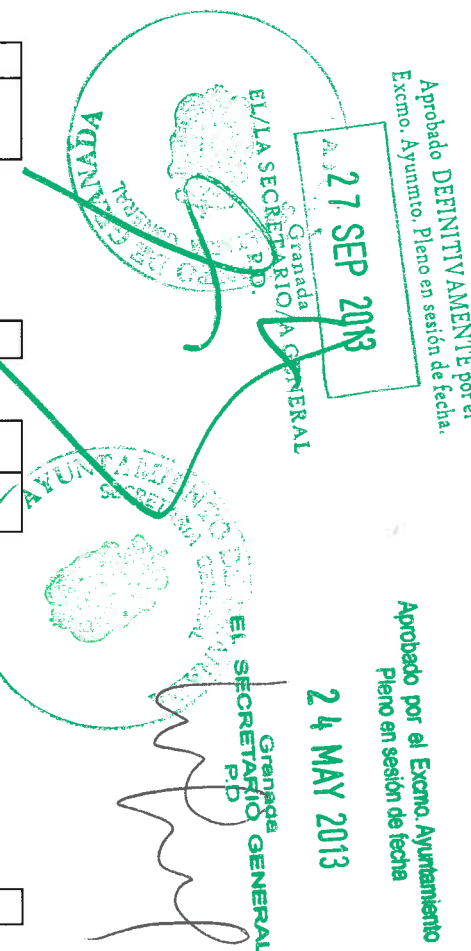
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

CUADRO NÚMERO 13.1: INCREMENTO DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA PROPUESTAS EN LAS ÁREAS DE REFORMA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ALBAICÍN		Previsión PEPRI Albaicín	Previsión Adaptación PGOU	INCREMENTO
		VPP	VPP	VPP
AI-6	San Luis Alto-Cruz de la Rauda	0	5	5
AI-26	Calle del Agua y Callejón de la Almona	0	0	0
AI-30	Convento de la Presentación	0	7	7
AI-34	Cruz de la Rauda - Cuevas Coloradas	0	3	3
TOTAL		0	15	15

P.G.O.U.		Previsión PGOU	Previsión Adaptación PGOU	INCREMENTO
		VPP	VPP	VPP
AR-8.01	Ferial	802	1.070	268
AR-3.05	Trucha	0	23	23
AR-7.08	Estación de Andaluces	0	220	220
AR-7.09	Talleres de Renfe	401	186	-215
AR-2.03	Callejón de Lebrija	0	0	0
AR-7.03	Calle San Jerónimo. Bda. San Francisco	0	5	5
AR-2.01	Fargue Ermita	0	23	23
AR-2.02	Fargue Norte	0	39	39
AR-5.02	Escuela de Hostelería	0	0	0
AR-5.05	Alianza	0	0	0
TOTALES		1.203	1.564	361

Incremento total Viviendas Protección Pública, 376.



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
Pleno en sesión de fecha

24 MAY 2013

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

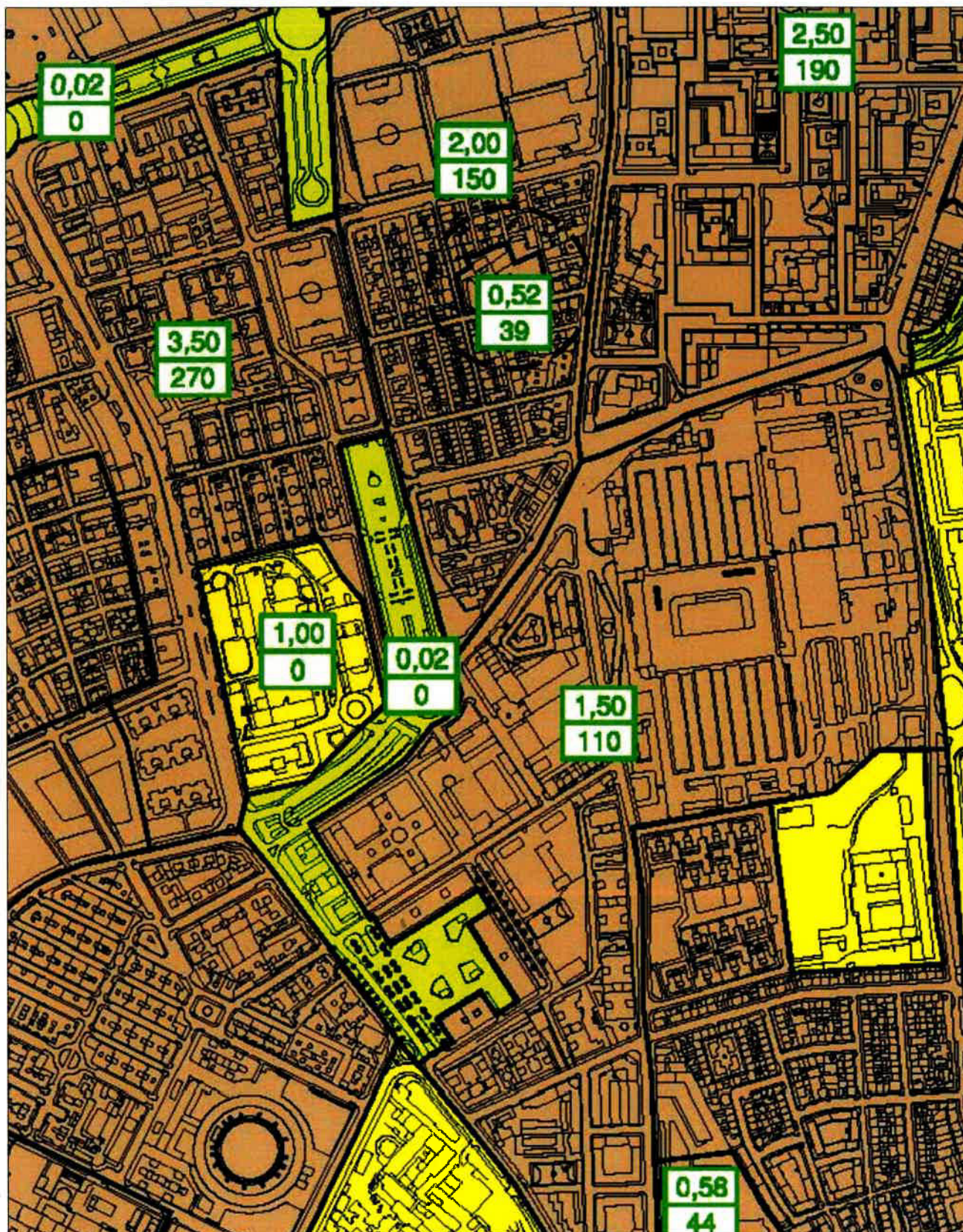
CUADRO NÚMERO 5.2: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

ÁREA	DENOMINACION	Uso global	Superficie			RESIDENCIAL RENTA LIBRE				RESIDENCIAL VPP				Terciario				Comunicaciones y Transportes				Superficie Construida AR	Edificabilidad Global	Aprov. Objetivo Total	Aprov. Medio del AR	Excesos / Defectos	Aprov. Medio del AR PGOU	Área de Reparto
			Privada	Pública	Total	Uso Pormenorizado	Edificabilidad en m2	Coef. uso	Aprov.	Uso Pormenorizado	Edificabilidad en m2	Coef. uso	Aprov.	Uso Pormenorizado	Edificabilidad en m2	Coef. uso	Aprov.	Uso Pormenorizado	Edificabilidad en m2	Coef. uso	Aprov.							
AR-8.01	Ferial	Residencial	190.806,00	0,00	190.806,00	RPBA	29.250,00	1,00	29.250,00	RPBA	106.960,00	0,60	64.176,00	Terciario	2.007,00	1,00	2.007,00	---	0,00	0,70	0,00	138.217,00	0,7242	95.433,00	95.433,00	0,00	0,5000	AR-I Norte
AR-3.05	Trucha	Residencial	8.462,00	2.752,00	11.214,00	RPBA	5.283,94	1,00	5.283,94	RPBA	2.254,55	0,60	1.358,73	---	0,00	1,00	0,00	---	0,00	0,70	0,00	7.548,49	0,8731	6.642,67	6.642,67	0,00	0,7500	AR-II Chana
AR-7.08	Estación de Andaluces	Residencial	107.469,00	37.363,00	144.772,00	RPBA	0,00	1,00	0,00	RPBA	21.950,67	0,60	13.170,40	---	0,00	1,00	0,00	Comunicaciones y transportes	13.843,00	0,70	9.690,10	35.793,67	0,2472	22.860,50	53.704,50	30.844,00	0,5000	AR-V Renfe
AR-7.09	Talleres de Renfe	Residencial	33.457,00	8.824,00	42.321,00	RPMC	23.758,70	1,00	23.758,70	RPMC	18.562,30	0,60	11.137,38	Terciario	12.696,30	1,00	12.696,30	---	0,00	0,70	0,00	55.017,30	1,3000	47.592,38	16.748,50	30.844,00	0,5000	AR-VI Bajo Ronda
AR-2.03	Callejón de Lebrija	Espacio libre	1.000,00	838,00	1.838,00	---	0,00	0,00	0,00	---	0,00	0,60	0,00	---	0,00	1,00	0,00	---	0,00	0,70	0,00	0,00	0,0000	0,00	900,00	900,00	0,5000	AR-VII Fargue
AR-7.03	Calle San Jerónimo, Bda. San Francisco	Residencial	3.010,00	0,00	3.010,00	RUMC	1.088,18	1,00	1.088,18	RUMC	466,36	0,60	279,82	---	0,00	1,00	0,00	---	0,00	0,70	0,00	1.554,55	0,5165	1.368,00	2.709,00	1.341,00	0,9000	AR-VIII Sur
AR-2.01	Fargue Ermita	Residencial	21.197,00	1.057,00	22.254,00	RUAL	5.266,43	1,20	6.319,72	RUAL	2.257,04	0,60	1.354,23	---	0,00	1,00	0,00	---	0,00	0,70	0,00	7.523,48	0,3381	7.673,95	14.516,95	8.946,00	0,6850	AR-IX Sur
AR-2.02	Fargue Norte	Residencial	9.459,00	7.067,00	16.556,00	RUAL	9.144,89	1,20	10.973,87	RUAL	3.919,24	0,60	2.351,54	---	0,00	1,00	0,00	---	0,00	0,70	0,00	13.064,13	0,7891	13.325,42	6.479,42	-5.846,00	0,6850	AR-IX Sur
AR-5.02	Escuela de Hostelería	Espacio libre	2.726,00	916,00	3.542,00	---	0,00	0,00	0,00	---	0,00	0,60	0,00	---	0,00	1,00	0,00	---	0,00	0,70	0,00	0,00	0,0000	0,00	2.252,58	2.252,58	0,8300	AR-IX Sur
AR-5.05	Alianza	Espacio libre	643,00	0,00	643,00	---	0,00	0,00	0,00	---	0,00	0,60	0,00	---	0,00	1,00	0,00	---	0,00	0,70	0,00	0,00	0,0000	0,00	533,69	533,69	0,8300	AR-IX Sur
TOTALES			549.831,00	58.747,00	437.016,00	---	73.792,15	---	76.674,41	---	196.893,13	---	183.670,60	---	14.703,30	---	---	---	13.843,00	---	9.690,10	370.117,18	---	286.348,15	291.385,66	---	---	---

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

27 SEP 2013

Granada
EL/ LA SECRETARIO/A GENERAL
P.D.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 CONCEJALÍA DELEGADA DE URBANISMO Y LICENCIAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO

*Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento
 en una sesión de fecha 27 de mayo de 2013*

27 SEP 2013

MODIFICACIÓN DEL PGOU-01 PARA RECTIFICACIÓN DE FICHA DE AREA DE REFORMA 7.63
C/ SAN JERÓNIMO-B. SAN FRANCISCO

Expte. 14.631/11

Marzo 2013

Area homogenea. Adaptación Parcial 2008

Escala 1/5.000

Condiciones Urbanísticas

Usos Pormenorizados

	M² Suelo	Edif.	M² Edif.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Unifamiliar Manzana Libre	665	1,70	1.128	1,00	1.128	5
RUMC Protegida	285	1,70	483	0,60	290	3
	0	0,00	0	0,00	0	0
	0	0,00	0	0,00	0	
	0	0,00	0	0,00	0	
Total Lucrativo	950	1,70	1.611		1.418	8

Equipamiento Sin Especificar	1.568	Espacios Libres	306
	0	Viario Existente a Reurbanizar	0
	0	Viario Nueva Creación	240
Equipamiento de Cesión	1.568	E.L. y Viario de Cesión	546
Total Cesión	2.115		

Área de Reparto: **Beiro-Ronda** Aprov. Tipo: **0.900**

Aprovechamientos

	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%	
Aprovech. Materializable en Área de Reforma:	1.418	1.276	142	UAs
Aprovechamiento de Derecho Área de Reforma:	2.758	2.483	276	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	1.341	1.207	134	UAs

Condiciones de Desarrollo. Programación.

Cuatrieno de Programación: Segundo		
	Inicio	Fin
Figura de Planeamiento:		
Estudio de Detalle	5º	5º
Sistema de Actuación:		
Compensación	5º	6º
Urbanización:		
Proyecto Obras de Urbanización	6º	7º

Estudio Económico

Costos Urbanización

Viario a Reurbanizar:	€ 0
Viario Nuevo:	€ 14.424
Espacios Libres:	€ 9.210
TOTAL	€ 23.634
Repercusión s/Parcela Neta (€/m2):	€ 7,71
Reperc. Media A. Reparto (€/m2):	€ 23,88

Distrito **Beiro**

Área Reparto: **VI**

Hoja Nº: **15-16**

C/San Jerónimo B. S. Francisco

7.03

VI AR

Referencias Catastrales

Superficies Privadas m²

Manzana	Parcela	Superficie
64700	12	2.524
64700	13	25
64700	14	35
64700	15	73
64700	25	408

Total Superficie **3.065**

Superficies Públicas m²

Suelo Sin Aprovecham. **0**

Total Superficie Bruta **3.065**



Objetivos:

Ordenación del viario urbano existente completando la trama urbana y obtención de equipamiento en la Casería.

Observaciones:

Se admite como uso compatible, el uso plurifamiliar por integrarse en la calificación residencial Unifamiliar Manzana Cerrada CB

27 SEP 2013
24 MAY 2013
 Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha
 EL SECRETARIO GENERAL P.D.
 Granada