

2400/04  
VALIDO

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

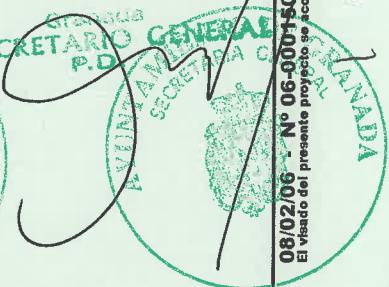
30 JUN. 2006

Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

24 MAR. 2006

Granada  
EL/ LA VICESECRETARIO/A GENERAL

Ler (1)



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PROMOTOR:



JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ  
ARQUITECTO

Enero 2006





# Colegio Oficial de Arquitectos de Granada



## Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 06-00627

Nº REGISTRO.....: 06-0001502

FASE DEL TRABAJO.: PLAN ESPECIAL / ÚNICO

OBRA.....: P.E.R.I. DESARROLLO AR 4,07

EMPLAZAMIENTO.....: P.E.R.I. AREA REFORMA 4.07 LANCHAS DEL GENIL

MUNICIPIO .....: GRANADA

PROMOTOR/ES.....: EMUVYSSA

ARQUITECTO/S.....: 003234 MOLINERO SANCHEZ, JORGE GABRIE

En el presente expediente, el Colegio de Arquitectos de Granada ha ejercido sus derechos estatutarios en cuanto a control de los siguientes aspectos:

- \* Identidad y habilitación legal del colegiado autor.  
(Titulación, colegiación y firma)
- \* Integridad formal de la documentación técnica del trabajo y observancia en el mismo de los reglamentos y acuerdos colegiales sobre el ejercicio profesional. (Normas de presentación, Compatibilidad y demás normas internas)

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

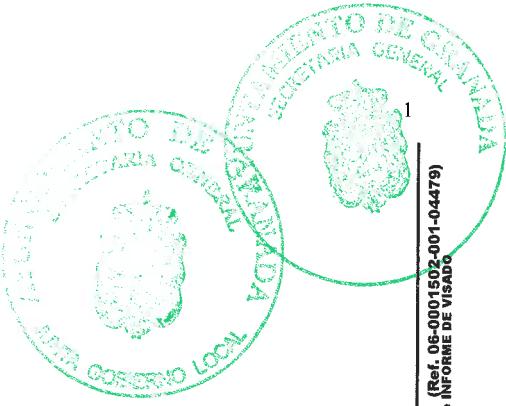
30 JUN. 2006



## Observaciones

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

Granada, 8 de FEBRERO de 2006



## **DOCUMENTO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.
  2. RÉGIMEN JURÍDICO
    - 2.1 Normativa
    - 2.2 Documentación Plan Especial
    - 2.3 Tramitación.
  3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
    - 3.1 Antecedentes.
      - 3.1.1 Administrativos.
      - 3.1.2 Situación y ámbito.
      - 3.1.3 Documentación aportada.
      - 3.1.4 Urbanísticos.
    - 3.2 Situación actual.
      - 3.2.1 Urbanización, grado de ejecución y conservación.
      - 3.2.2 Usos y edificaciones.
      - 3.2.3 Estructura de la propiedad del suelo.
    - 3.3 Análisis de las determinaciones del planeamiento.
      - 3.3.1 Antecedentes del planeamiento pormenorizado para el área de actuación.
      - 3.3.2 Planeamiento general vigente.
    - 3.4 Análisis de otras afecciones.
    - 3.5 Relación con el territorio.
      - 3.5.1 Aspecto físico.
      - 3.5.2 Aspecto urbanístico. Integración en la estructura general de la ciudad.
  - 3.6 Conclusiones sobre la información urbanística.
  4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.
    - 4.1 Objetivos y criterios de la ordenación del Plan Especial.
      - 4.1.1 Objetivos.
      - 4.1.2 Criterios.
    - 4.2 Examen y análisis de las alternativas de ordenación.
      - 4.2.1 Adecuación del aprovechamiento.
      - 4.2.2 Alternativas de ordenación.
      - 4.2.3 Ordenación propuesta.
    - 4.3 Infraestructura. Redes y galerías de servicios.
      - 4.3.1 Infraestructuras propuestas
    - 4.4 Gestión urbanística.
      - 4.4.1 Sistema de actuación.



## DOCUMENTO II: PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI.01 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- PI.02 PLANEAMIENTO. PGOU GRANADA.
- PI.03 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
- PI.04 PERFILES ESTADO ACTUAL.
- PI.05 CATASTRAL.
- PI.06 ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- PI.07 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

## DOCUMENTO III: PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO.01 ZONIFICACIÓN.
- PO.02 CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES.
- PO.03 ALTURAS, ALINEACIONES Y RASANTES.
- PO.04 RED VIARIA. PLANTA.
- PO.05 RED VIARIA. SECCIONES TIPO-PERFILES
- PO.06 INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA
- PO.07 INFRAESTRUCTURAS: ALCANTARILLADO Y FECALES
- PO.08 INFRAESTRUCTURAS: RED DE RIEGO E HIDRANTES
- PO.09 INFRAESTRUCTURAS: MEDIA TENSIÓN
- PO.10 INFRAESTRUCTURAS: BAJA TENSIÓN
- PO.11 INFRAESTRUCTURAS: ALUMBRADO PÚBLICO
- PO.12 INFRAESTRUCTURAS: TELCOMUNICACIONES
- PO.13 PLAN DE ETAPAS
- PO.14 IMAGEN FINAL

## DOCUMENTO IV: ORDENANZAS REGULADORAS

### PREÁMBULO

#### CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1. Ambito territorial.
- Artículo 2. Ambito de desarrollo.
- Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación.
- Artículo 4. Documentación e interpretación.

#### CAPITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

- Artículo 5. Instrumentos complementarios de ordenación.



- Artículo 6. Instrumentos de gestión urbanística.
- Artículo 7. Cesiones de suelo.
- Artículo 8. Instrumentos de ejecución.
- Artículo 9. Urbanización del suelo urbano.
- Artículo 10. Ejecución material, control y recepción.
- Artículo 11. Etapas de ejecución.

CAPITULO TERCERO:  
NORMAS GENERALES DE USO.

- Artículo 12. Condiciones.
- Artículo 13. Tipos de usos.

CAPITULO CUARTO:  
CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

- Artículo 14. Criterios de aplicación.

CAPITULO QUINTO:  
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

- Artículo 15. Criterios de aplicación.

CAPITULO SEXTO:  
CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

- Artículo 16. Criterios de aplicación.
- Artículo 17. Condiciones particulares Residencial Unifamiliar Asociaciones Lineales.
- Artículo 18. Condiciones particulares de los Espacios Libres.
- Artículo 19. Condiciones particulares del Víario y Protección.
- Artículo 20. Condiciones particulares de Infraestructuras Básicas.

ANEXOS.

1. Ficha de planeamiento del A.R. 4.07 "Lancha del Genil".
2. Cuadro de características de manzanas o parcelas.
3. Cuadro resumen de compatibilidades de usos por parcelas o manzanas.

**DOCUMENTO V: PLAN DE ETAPAS**

**DOCUMENTO VI: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

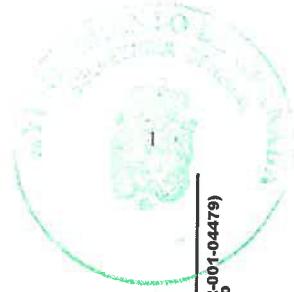




003234 JORGE GABRIEL MOLINERO SANCHÉZ

**08/02/06 - N° 06-0001502** (Ref. 06-0001502-001-04479)

El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO



**DOCUMENTO I:**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA  
DE LA ORDENACIÓN  
Y DE SUS  
DETERMINACIONES**



## 1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN EN RELACIÓN CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

El presente Plan Especial cuyo promotor es EMUVYSSA, Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Granada, se redacta como complemento de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, estando marcada su justificación por las siguientes circunstancias:

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada 2000, fue aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 9 de febrero de 2001, publicado en el BOJA nº 27 de 6 de marzo de 2001, y en el BOP de Granada, de 10 de mayo de 2001.

Establece en su artículo 4.2.4, y Ficha de Planeamiento correspondiente al Área de Reforma en Suelo Urbano AR-4.07 "Lancha del Genil", que su ejecución ha de acometerse en el primer bienio de su vigencia, es decir en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor el Plan General.

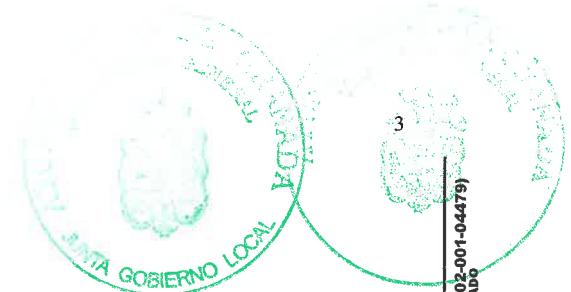
Así lo reconoce la propuesta del Área de Planificación Urbanística, sobre el listado de las actuaciones urbanísticas previstas en Suelo Urbano, de 14 de septiembre de 2001, y el dictamen de la Comisión Informativa de Planificación Urbanística y obras municipales, en sesión ordinaria celebrada en el Excmo. Ayuntamiento de Granada, el día 17 de septiembre de 2001.

En cumplimiento del desarrollo previsto en el PGOU sobre el AR-4.07 del PGOU, se produjeron los primeros estudio previos y acercamientos sobre colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Granada y EMUVYSSA –Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de, S.A.-, que llevaron al acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento, de 26 de julio de 2.002, de formalizar una Encomienda de Gestión a la Empresa Municipal, para la realización, ante la urgente necesidad, de las actuaciones necesarias para acometer el desarrollo urbanístico del Área de Reforma AR 4.07 "Lancha del Genil".

Inicialmente el instrumento de desarrollo previsto era el Estudio de Detalle, no obstante dado que el objetivo, fines y ámbito del mismo se modifican como consecuencia de las necesidades que durante la redacción del mismo surgen, se adopta como instrumento de planeamiento de desarrollo el Plan Especial de Reforma Interior, teniendo como justificación lo recogido en el Artº 4.3.4 del PGOU de Granada vigente.

En dicho artículo se establece que se podrán modificar las unidades de ejecución ya delimitadas, de acuerdo con los siguientes principios:





- a) Los terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución deberán pertenecer a una misma área de reparto. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad de ejecución y el resultante de la aplicación de aprovechamiento tipo sobre su superficie no podrá ser superior al 15 por ciento de este último, salvo que se justifique la imposibilidad de respetar esta diferencia máxima.
- c) A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las unidades de ejecución puedan ser discontinuas.
- d) El criterio seguido para la delimitación, sobre la base del cual se excluyan determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyen de otros, deberá, necesariamente, motivarse.

Asimismo también se indica que:

2. En todo caso será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva unidad de ejecución, no prevista, en el planeamiento la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pusiese de manifiesto su necesidad.

De este modo, se redacta el presente Plan Especial, con el objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del Plan General, en los plazos de ejecución previstos en su artículo 4.2.4, y ficha de planeamiento correspondiente al AR-4.07 "Lancha del Genil".



## 2. RÉGIMEN JURÍDICO.

### 2.1 NORMATIVA.

Describe el PGOU de Granada el Suelo Urbano de Reforma en sus artículos 2.2.1 y 4.2.3 de la siguiente forma:

#### Artículo 2.2.1:

"Son aquellas áreas del suelo urbano, para las que el Plan General prevé la modificación de su uso, u ordenación, con obtención de nuevo viario, equipamiento o espacios libres. El Plan proyecta su ordenación detallada, para ser desarrollada mediante Estudios de Detalle o difiere la misma a la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior".

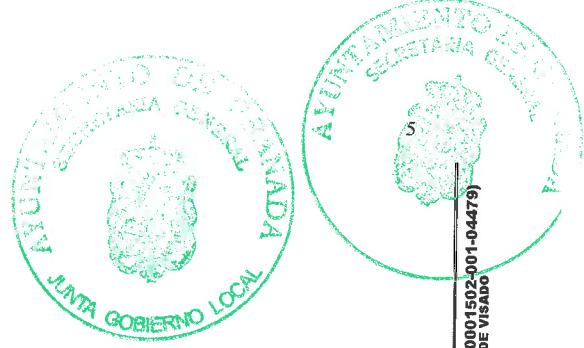
#### Artículo 4.2.3.

"Aquellas áreas de suelo urbano en los que el Plan General, regulando su ordenación básica o precisa, prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior que completen su ordenación detalladas y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalan".

Descripción que permite identificar al Plan Especial como de los de Reforma Interior, definidos en el artículo 8.2.3 del PGOU, y cuyas determinaciones y documentación son precisadas en el apartado 4 de mismo artículo, al tiempo que de manera específica en el apartado 5, indica que "el contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo que fuere innecesario por no guardar relación con las características de la Reforma".

En cuanto a los criterios de ordenación, indica el PGOU que "los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las Fichas correspondientes y a las determinaciones contenidas en el Capítulo Segundo del Título Cuarto del mismo".

Ha de respetarse igualmente la normativa contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en cuyo artículo 7 mantiene el reconocimiento de los Planes Especiales como instrumentos de planeamiento de desarrollo, a los que describe y define en el artículo 14, y cuyo contenido debe formalizarse como mínimo en los documentos relacionados en el artículo 19, es decir, Memoria, Normas Urbanísticas y Planos.



## 2.2 DOCUMENTACIÓN PLAN ESPECIAL.

La documentación que contempla el Plan Especial atendiendo a lo establecido en la Legislación vigente se estructura en los siguientes documentos:

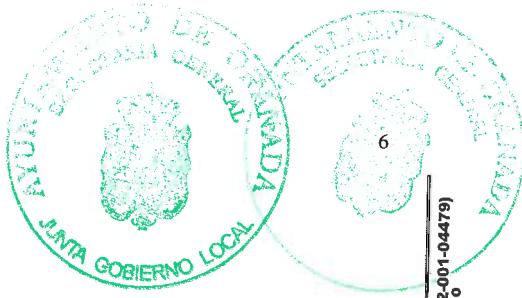
- Documento I: **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.**
  - a) Los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos por la Ley. (art. 19 LOUA)
  - b) Las determinaciones previstas en el Planeamiento General y Reglamento de Planeamiento en relación a los Planes Parciales y Planes Especiales (artículos 45 a 64 y 83 a 85 del RP).
  - c) Las conclusiones del análisis urbanístico, y razonamiento de las determinaciones de planeamiento. (Del art. 8.2.3 POGU y 19 LOUA).
  - d) Además, contiene un estudio económico-financiero con la evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan Especial, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución. (del art. 19 LOUA). Contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 RP.
  - e) Plan de Etapas: como documento separado del estudio económico financiero. (art 62 RP).
  - f) Y, precisa las actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública. (19 LOUA).

Con el referido contenido, y en cumplimiento de lo previsto en el Reglamento de Planeamiento en relación a los Planes Especiales, se justifica la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento General que desarrolla, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

- Documento II: **NORMAS URBANÍSTICAS.**

Se recoge la ordenación y previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del Plan Especial. Pueden tener carácter de ordenanzas urbanísticas, y se efectúa en algunos casos, su regulación por remisión a las correspondientes Normativas. Las Normas Urbanísticas son vinculantes y de aplicación directa,





aunque pueden incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo. (19 LOUA).

Las ordenanzas, reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán como mínimo: los siguientes apartados:

- a) Generalidades y terminología de conceptos.
- b) Régimen urbanístico, con referencia a: calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados. Estudios de Detalle, parcelaciones, proyectos de urbanización.
- c) Normas de edificación, con referencia a: condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas, condiciones comunes a todas las zonas en cuanto edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, ...normas particulares de cada zona.

- Documento III:

#### **PLAN DE ETAPAS.**

Plan de Etapas: como documento separado del estudio económico financiero, artículo 62 RP.

- Documento IV:

#### **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

Además, contiene un estudio económico-financiero con la evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan Especial, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución. (del art. 19 LOUA). Contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 RP.

- Documentos V-VI: **PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN.**

Que definen en base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación contenidas.

- Planos de información: reflejan la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior que desarrolla el Plan Especial, así como el estado de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación y usos existentes estructura de propiedad del suelo. En función de estos objetivos se diferencian dos tipos de información gráfica:

- a) Información urbanística sobre la situación y calificación de los terrenos en el planeamiento de rango superior:
  - a. P. de situación.



- b. De ordenación establecida en el Plan General.
- b) Información sobre el estado de los terrenos en los siguientes planos, redactados, como mínimo a escala 1.2000.
- a. Topográfico.
  - b. Catastral.
  - c. De edificaciones usos, infraestructura y vegetación existentes.

- Planos de proyecto se redactarán a escalas de 1:2000 a 1:5000 y recogen las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del Reglamento de Planeamiento. Al menos los siguientes planos:

- Zonificación...
- Red viaria...
- Abastecimiento agua...
- Plan etapas

## 2.3 TRAMITACIÓN.

El Excmo. Ayuntamiento de Granada es competente para la formulación y aprobación inicial y definitiva del presente Plan Especial, según establece el artículo 31 y siguientes de la LOUA.

Tras la Aprobación Inicial, adoptada por el Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Granada, (artículo 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril), el Plan Especial es sometido a información pública por plazo no inferior a un mes, para una vez introducidas las modificaciones que procedan, y previo informe de la Consejería competente, en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo, ser aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento.



### 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

#### 3.1 ANTECEDENTES.

##### 3.1.1 ADMINISTRATIVOS.

El Plan Especial se redacta por encargo de EMUVYSSA, EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE GRANADA, con domicilio en la C/Horno de San Matías 6, de Granada, debidamente facultada mediante Encomienda de Gestión de fecha 26 de Julio de 2002, tramitada bajo expediente de la Dirección de Servicio del Área de Planificación Urbanística, núm. 32/02, la contratación y realización de los trabajos y actuaciones necesarias para la consecución de los objetivos fijados en el Planeamiento General, y redactado por el arquitecto Jorge G. Molinero Sánchez, con domicilio en la Calle Doctor Jiménez Díaz, 5, 5º, de Granada.



Plano de Situación





### 3.1.2 SITUACIÓN Y ÁMBITO.

Los terrenos que abarcan dicho Plan Especial se encuentran al sureste de la ciudad (ver plano PI.1), que tras el levantamiento topográfico efectuado del terreno conforme a los límites marcados por el PGOU, y tras haber hecho un reajuste de los mismos al objeto de hacer más adecuada la intervención, comprenden una superficie real de 3.808'79m<sup>2</sup>, teniendo estos los siguientes límites:

- Norte: medianería grupo de vivienda de reciente construcción.  
Sur: grupo de edificaciones existentes, C/Palmeras y enfronque de C/Arco.  
Este: con C/ de las Acacias.  
Oeste: con C/Francisco Guerrero.

### 3.1.3 DOCUMENTACIÓN APORTADA.

Para la realización del Plan Especial, ha sido aportado el levantamiento topográfico del ámbito. Este último ha sido reajustado con respecto al área inicialmente definida por el PGOU, para lograr su exacta delimitación e intervención más adecuada, considerando fundamentalmente las zonas de contacto y entorno, y resultando por tanto como superficie objeto de la actuación del Plan Especial 3.808'79 m<sup>2</sup>.

Se ha realizado igualmente un reconocimiento físico del ámbito y realización de reportaje fotográfico, asimismo se han considerado las Certificaciones Catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas afectadas, expedidas por la Gerencia del Catastro de Granada, de la Delegación de Economía y Hacienda del Ministerio de Hacienda, que ofrecen una información individualizada de cada parcela afectada, sobre su superficie, uso, edificaciones y propietario, y que se reflejan en los siguientes apartados de este Plan Especial.

### 3.1.4 URBANÍSTICOS.

#### A. PLANEAMIENTO VIGENTE

Se redacta el presente Plan Especial de acuerdo con las determinaciones establecidas por el P.G.O.U. de Granada, para el Área de Reforma AR 4.07 "Lancha del Genil", cuyo objetivo es la ordenación del sector para completar la trama urbana existente con la implantación de un uso residencial unifamiliar y la obtención de espacio libre para el barrio.

Como se ha justificado anteriormente, surge la necesidad de modificar el instrumento de desarrollo previsto, Estudio de Detalle, por Plan Especial de Reforma Interior, ya que se dan las circunstancias necesarias que justifican su procedencia.

Como resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, surgió la siguiente documentación que compete al Área de Reforma que se está desarrollando en el presente Plan Especial y que es la siguiente:



- Alegaciones al PGOU 2000:

- \* 25/05/2000, María Luisa Barbero Fernández, propietaria de la finca catastral 09-33-5-08, sobre delimitación del área.
- \* 25/05/2000, José Vargas Ruiz, propietario finca 09-33-5-05, 06 y 07, sobre exclusión finca 05.



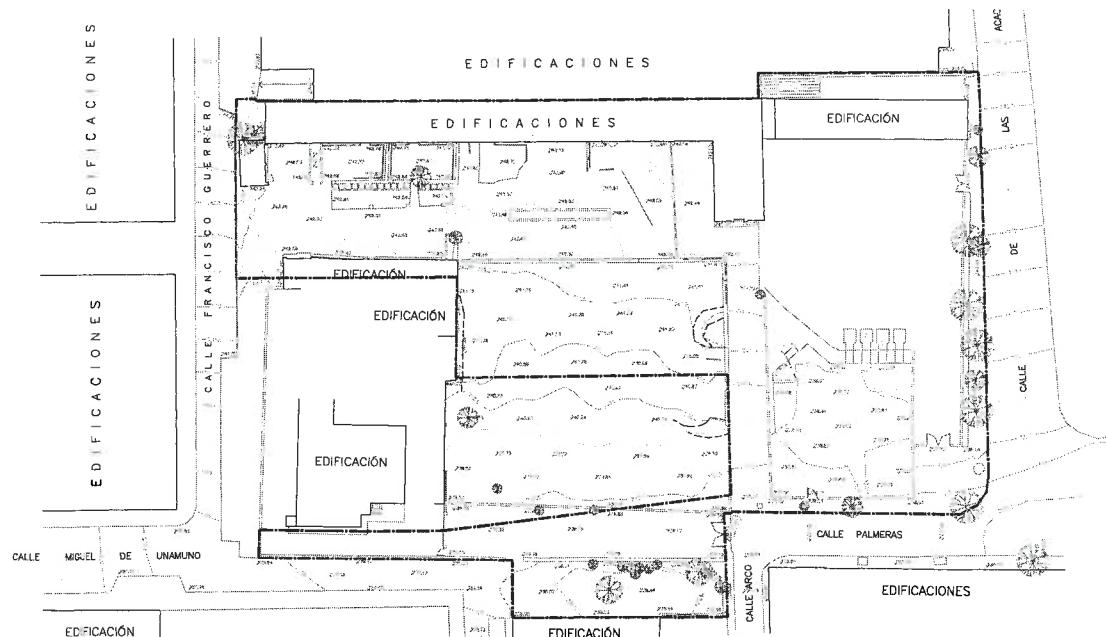
### 3.2 SITUACIÓN ACTUAL.

#### 3.2.1 URBANIZACIÓN, GRADO DE EJECUCIÓN Y CONSERVACIÓN.

##### A. RED VIARIA

- **RED VIARIA.**

A los terrenos se accede desde la antigua carretera de Granada a Sierra Nevada, ubicados en el margen izquierdo de la misma. La superficie abarcada por este Plan Especial se ve afectada internamente por el trazado de un carril denominado Carril de Fátima, sin asfaltar y en pésimas condiciones. Perimetralmente existe acceso al mismo desde tres viales que se encuentran asfaltados; al Sur por la Calle Palmeras, al Oeste por la Calle Francisco Guerrero y al Este por la Calle de las Acacias.



Plano Topográfico

El grado de conservación en el que se encuentra parte de la red viaria, fundamentalmente en lo referente al acerado (PI.06), se encuentra en estado precario, por lo que se plantea la reurbanización de parte del viario, que será recogido en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

##### B. INFRAESTRUCTURAS

Actualmente los terrenos se encuentran dotados, al menos en las calles urbanizadas que los abarcan perimetralmente, con los servicios urbanos fundamentales; así, las infraestructuras que nos encontramos en los terrenos objeto de este Plan Especial se encuentran indicadas en el plano PI.06.



### 3.2.2 USOS Y EDIFICACIONES

En los terrenos que abarca el Plan Especial, existen edificaciones de distinto uso, como se puede observar en la documentación gráfica adjunta (ver plano PI.06).

De este modo, podemos distinguir los siguientes usos y edificaciones:

- Nave-almacén de una sola planta.
- Ermita de uso religioso.
- Cuerpo de edificación en 2 plantas de carácter residencial.
- Nave de uso industrial de una sola planta.
- Nave-cochera de una sola planta.

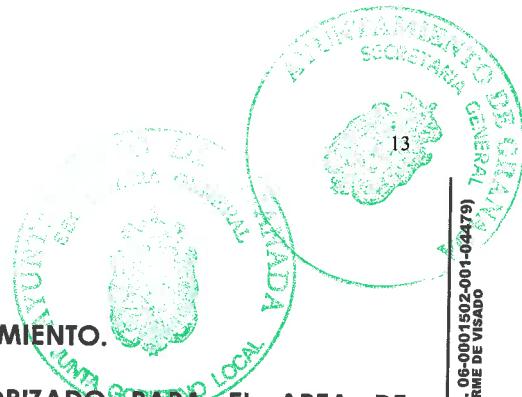
### 3.2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los datos correspondientes al único propietario existente, la superficie de la propiedad afectada, su referencia catastral, el porcentaje en relación al total, así como el nombre y dirección del propietario, quedan reflejados en los planos PI.05 y PI.07 y se resumen en el siguiente cuadro:

FINCA Nº	Nº PARCELA CATASTRAL	TITULAR DOMICILIO	Superficie Edificada (m2)	Superficie Suelo (m2)	Porcentaje
1	Parcela 09-33-5-01 C\Caril de Fátima, 5	Hermanos Vargas Ruiz Cuesta de la Plata, 53 18008 GRANADA	414,00	980,01	25,73%
2	Parcela 09-33-5-02 C\Caril de Fátima, 12	Hermanos Vargas Ruiz Cuesta de la Plata, 53 18008 GRANADA	110,01	110,01	2,89%
3	Parcela 09-33-5-03 C/Caril de Fátima, 10	Manuel Vargas Ruiz Cuesta de la Plata, 53 18008 GRANADA	288,00	719,44	18,89%
4	Parcela C/de las Acacias	Manuel Vargas Ruiz Cuesta de la Plata, 53 18008 GRANADA	-	82,69	2,17%
5	Parcela 09-33-5-04 C/ del Arco, 8	Hermanos Vargas Ruiz Manuel Vargas Ruiz Cuesta de la Plata, 53 18008 GRANADA	-	463,89	12,18%
6	Parcela 09-33-5-05 C/ del Arco, 5	José Vargas Ruiz Caril de las Palmeras, 7 18010 GRANADA	-	491,09	12,89%
7	Parcela 09-33-5-05 C/ del Arco, 6	José Vargas Ruiz Caril de las Palmeras, 7 18010 GRANADA	-	16,27	0,43%
8	Parcela 09-33-5-08 (Nave)	José Vargas Ruiz Caril de las Palmeras, 7 18010 GRANADA	79,53	47,70	1,25%
9	Parcela 08-32-2-03 C/ Palmeras	Hermanos Vargas Ruiz Cuesta de la Plata, 53 18008 GRANADA		152,12	3,99%
10	Caril de Fátima	José Vargas Ruiz Caril de las Palmeras, 7 18010 GRANADA	-	225,59	5,92%
11	Parcela 09-33-5-08 C/ Palmeras	José Vargas Ruiz Caril de las Palmeras, 7 18010 GRANADA		76,06	2,00%
12	C/Palmeras	José Vargas Ruiz Caril de las Palmeras, 7 18010 GRANADA		210,93	5,54%
13	C/Francisco Guerrero	José Vargas Ruiz Caril de las Palmeras, 7 18010 GRANADA		57,99	1,52%
14	Espacio público	Público	-	175,00	4,59%
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>			<b>891,54</b>	<b>3808,79</b>	<b>100,00%</b>

Cuadro de propietarios, parcelas, superficies y porcentajes de participación.





### 3.3 ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

#### 3.3.1 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO PORMENORIZADO PARA EL AREA DE ACTUACIÓN.

Previo a la redacción de este Plan Especial, se redactó el Estudio de Detalle según se recoge en las determinaciones del PGOU vigente. Dicho Estudio de Detalle se aprobó inicialmente y se presentó a exposición pública donde se realizaron las oportunas alegaciones. Fruto de dichas alegaciones y posteriores reuniones mantenidas con los propietarios y servicios técnicos de planeamiento del Ayuntamiento, es cuando surge la necesidad de cambiar la figura de planeamiento prevista, pasando del Estudio de Detalle al Plan Especial de Reforma Interior, ya que se cumplen los supuestos previstos a tal efecto en el Artº 4.3.4 del PGOU de Granada vigente.

#### 3.3.2 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

Define el Art. 4.2.3 del PGOU al suelo urbano en reforma "son aquellas áreas del suelo urbano en los que el plan general, regulando su ordenación básica o precisa, prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior que completen su ordenación detallada y que respondería a los objetivos específicos que en cada caso se señalan", especificando en su apartado 4 del mismo artículo que una vez redactado el planeamiento, el régimen urbanístico de estas áreas es el común del suelo urbano en situación normal.

Establece la Hoja 33 del PGOU de Granada, para esta área de Reforma AR 4.07 "Lancha del Genil" las siguientes previsiones urbanísticas:

**Objetivos:**

Reordenación de la zona para completar la trama urbana con uso residencial unifamiliar y obtención de espacio libre para el barrio Lancha del Genil. Advirtiendo que sobre viario grafiado en los planos de calificación y ordenación física es vinculante.

**Superficie:**

Superficie Bruta: 3.240 m<sup>2</sup>.  
Superficie sin aprovechamiento 652: m<sup>2</sup>.

**Usos pormenorizados:**

Residencial Unifamiliar Asociaciones Lineales: 1.492 m<sup>2</sup>.  
Espacios libres: 780 m<sup>2</sup>.  
Viario nueva creación: 968 m<sup>2</sup>.

**Aprovechamiento:**

UAs.

Aprovechamiento tipo: 0,830  
Aprovechamiento materializable: 2.148  
ASA: 1.933 UAs.  
Ayto.: 215 UAs.

**Condiciones de desarrollo y progr:**

Planeamiento: Estudio de Detalle. Inicio y fin en el Primer Bienio.



Sistema de Actuación: Compensación.  
Inicio primer Bienio, fin en el segundo.  
Urbanización: Proyecto de Urbanización.  
Inicio 2º Bienio, fin en el tercero.

**Estudio Económico:**

Reperc. s/parcela Neta: 31,54 Euros/m<sup>2</sup>  
Reperc. A. Reparto: 43,19 Euros/m<sup>2</sup>





### **3.4 ANÁLISIS DE OTRAS AFECCIONES.**

Se desconoce la existencia de cualquier tipo de servidumbre o afectación que pudiera incidir o condicionar el desarrollo urbanístico de estos terrenos.

### **3.5 RELACIÓN CON EL TERRITORIO.**

### **3.5.1 ASPECTO FÍSICO.**

## A. OROGRAFÍA Y RELIEVE.

Los terrenos tienen una escasa entidad, además se encuentran urbanizados en prácticamente todo su perímetro, no obstante, analizando los terrenos tanto a través de una inspección ocular, así como del plano topográfico que se adjunta (ver plano Pl.06), obtenemos datos suficientes para efectuar una aproximación y evaluación del mismo.

Se encuentran situados en una de las laderas del valle del Genil, de pendiente elevada. Las pendientes se han estudiado en el plano clinométrico, y resultan aptas para el desarrollo de la edificación.

**B. ESTRATIGRAFÍA, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS MECÁNICO-GEOTÉCNICAS DE LOS MATERIALES DEL SUBSUELO.**

Las determinaciones aquí recogidas son generalistas, y deberán ser contrastadas mediante la realización del correspondiente estudio geotécnico.

## 1. Geología.

La zona de estudio se localiza dentro de la Depresión de Granada, parte de la Cuenca neógena de las Cordilleras Béticas, situadas en el extremo oriental del contacto de la Vega con afloramientos de los materiales más antiguos que rellenan la cuenca.

La zona corresponde a la denominada "Formación Alhambra", del cuaternario antiguo.

Se trata de un conglomerado con matriz a veces rojiza, de arenas o arcillas, constituido por cantos de diferentes tamaños. Se observan también zonas con cementación parcial.

La morfología de la "Formación Alhambra", se caracteriza por unas pendientes de tipo medio en su parte superior, con laderas de pendientes muy pronunciadas, del orden del 70%, que evolucionan por desprendimientos rellenando la zona baja de los barrancos con depósitos de materiales sueltos, sin apenas matriz.

Localmente, se han formado barrancos por la erosión diferencial de las aguas superficiales, donde se sigue produciendo una fuerte erosión remontante en cabecera.



16

Junto a la zona de contacto con la vega, hay una zona con suelo vegetal y materiales de erosión sedimentados en las zonas de topografía más suave. Se trata de recubrimientos de arenas limosas con cantos y bolos de escasa compactación.

También hay que hacer constar la existencia de rellenos de escombros por vertederos incontrolados, que no obstante se localizan fácilmente.

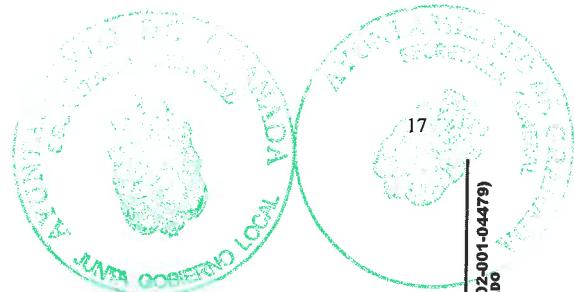
## 2. Geotecnia.

Desde el punto de vista geotécnico, nos interesa especialmente el conglomerado de la formación Alhambra, cuyas características más destacadas son en líneas generales:

- a) El material que constituye la "formación Alhambra", corresponde a un suelo tipo GM "Gravas limosas" según la clasificación U.S.C.S. y a un suelo A-1-a según la clasificación H.R.B.
- b) Su ángulo de rozamiento interno es del orden de 30° y su cohesión 0,65.
- c) Espesor: su potencia supera los 50 m.
- d) Estabilidad de taludes: Se observan taludes naturales estables de unos 70° con más de 10 m. de altura, aunque con desprendimiento esporádico de bolos, que obligan a su protección en casos de desmontes. Se presta a taludes superficiales estables, salvo descalces localizados.
- e) Erosión: las aguas superficiales provocan una gran erosionabilidad en la cabecera de los barrancos, lo que debe tenerse en cuenta en el diseño del drenaje de los viales y alteración de los cauces naturales.
- f) Condiciones de cimentación: las estructuras a construir, de acuerdo con las tipologías del estudio de detalle y las características del terreno, es previsible que admitan una cimentación directa, una vez eliminada la capa de suelo alterado. Será necesario previamente a los proyectos, los correspondientes informes geotécnicos con ensayos directos del terreno.
- g) Drenaje: su comportamiento frente al drenaje es bueno. Sus empujes sobre muros de contención serán bajos si el terreno se drena convenientemente.
- h) Riesgos del terreno:
  - Sísmicos. Hay que tener en cuenta que esta zona de la depresión de Granada se encuentra situada en zona sísmica de grado previsible mayor de VIII.
  - Movimientos del terreno. En general, el terreno se presenta estable, excepto los rellenos debidos a antiguos vertederos, que deben ser corregidos. Se pueden producir pequeños movimientos superficiales y desprendimientos localizados en zonas de conglomerados fracturados, que son subsanables si en la ejecución de las obras se diseñan correctamente y se adoptan las medidas oportunas, ajustando las características constructivas a las geotécnicas y geológicas definidas con precisión mediante los correspondientes ensayos.

## C. CLIMATOLOGÍA Y CULTIVOS.

Los terrenos del Plan Especial, no presentan ninguna característica climática que resaltar debido a la escasa entidad geográfica del ámbito del sector que se planifica. Por esto hacemos extensivas al mismo las características climatológicas que el P.G.O.U. establece. Aunque resumiendo podemos decir que frente al carácter esencialmente mediterráneo de las precipitaciones, las temperaturas presentan



rasgos de acusada continentalidad, que podrían parecer extraños dada la latitud de Granada ( $37^{\circ} 11'$  Norte) y su proximidad al mar, pero que son normales si se tiene en cuenta la altitud y la disposición del relieve. La media térmica anual es de  $14,8^{\circ}$ , inviernos fríos y prolongados (media de enero  $6^{\circ}$ ), primaveras templadas ( $13^{\circ}$  media de abril), veranos muy calurosos y largos (media de agosto  $25^{\circ}$ ) y otoño, muy parecido a la primavera (media de  $15^{\circ}$ ).

Por otro lado, sólo el grado de soleamiento de la ladera orientada al mediodía, puede representar una singularidad, así como su peculiaridad microclimática derivada del hecho de encontrarse en el valle del río Genil, que origina unas brisas locales que en verano mantienen fresca la zona.

En cuanto a los cultivos, al tratarse de una zona prácticamente urbanizada no existe ningún aspecto destacable.

### **3.5.2 ASPECTO URBANÍSTICO. INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA GENERAL DE LA CIUDAD.**

Los terrenos objeto del desarrollo del presente Plan Especial, se encuentran situados al sudeste del núcleo urbano de Granada, entre la carretera de la Sierra y la cota 780, en el valle del río Genil.

Esta zona se encuentra actualmente en desarrollo, con la puesta en marcha de los planes Parciales P-43.1 y P-43.2, completando de este modo la espontánea urbanización que se ha desarrollado en esta ladera, entre el núcleo de Granada y el núcleo de lancha del Genil.

Su posición paisajística, en un estrecho valle, queda reforzada, a pesar de su carácter periférico, por su fuerte conexión con la ciudad a través de la Carretera de Sierra Nevada y de la reciente Circunvalación Sur que ha potenciado su accesibilidad.

Su proximidad a la ciudad y al mismo tiempo su singularidad y posición tanto topográfica como paisajística, le conceden una vocación de suelo para el desarrollo de vivienda, en una zona tranquila y muy bien comunicada.



18

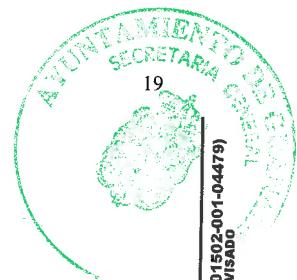


### 3.6 CONCLUSIONES SOBRE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Según lo expuesto en los anteriores puntos, podemos establecer unas conclusiones que nos van a servir para marcar los criterios de ordenación así como los objetivos a perseguir en la redacción de este Plan Especial y posterior Proyecto de Urbanización y que son los siguientes:

1. Los terrenos objeto de la ordenación se encuentran en una buena localización, junto a una zona actualmente en pleno desarrollo, junto a la antigua carretera de Granada – Sierra Nevada.
2. Existen infraestructuras que posibilitan el pleno desarrollo.
3. La estructura de la propiedad va a posibilitar la gestión de estos terrenos al estar los terrenos en sólo 2 propietarios.
4. Los usos pormenorizados de los terrenos según se recoge en la ficha del AR 4.07 Lancha del Genil son 2: Residencial Unifamiliar Asociaciones Lineales y Espacios Libres.





## 4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

### 4.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

#### 4.1.1 OBJETIVOS.

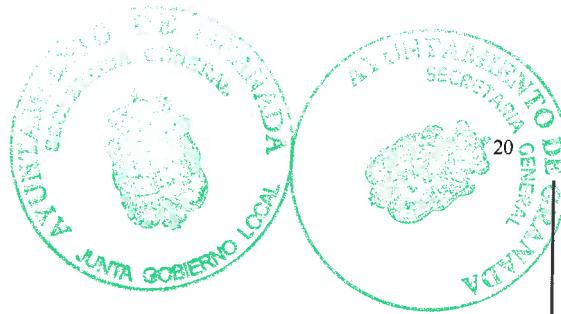
Los objetivos fundamentales en torno a los que van a girar las pautas y directrices que marcarán el diseño y desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior son los siguientes:

- Cumplimiento de las disposiciones específicas del planeamiento general vigente.
- Reordenación de la zona para completar la trama urbana con uso residencial unifamiliar y obtención de espacio libre para el barrio Lancha del Genil.
- Trasladar el trazado viario grafiado en los planos de calificación y ordenación física que es vinculante, adaptándolo a la realidad física.
- Reajustar el diseño del viario en C/Palmeras para facilitar su continuidad.

#### 4.1.2 CRITERIOS.

Con los objetivos que hemos expuesto en el apartado anterior, establecemos una serie de criterios que van a ser los que nos van a definir el Plan Especial y posterior Proyecto de Urbanización, los cuales se jerarquizan en función de la escala de intervención de los mismos. Podemos resumirlos en los siguientes:

- Continuación de la trama viaria existente, en las calles adyacentes, adaptándola a los requerimientos mínimos establecidos en el nuevo PGOU.
- Ubicación de la edificación residencial con el objetivo de cubrir las medianeras existentes de las edificaciones colindantes, que son muy presentes como consecuencias del desnivel existente en los terrenos.
- Obtención del espacio libre indicado, ubicándolo todo en una sola parcela para que tenga presencia en el ámbito donde se va a ubicar.
- Rediseño de C/Palmeras de modo que tenga una continuidad más clara, incluso con la obtención de plazas de aparcamiento.



- Se tiene que estudiar una ordenación que sacando el máximo rendimiento posible, permita proyectar una zona de ciudad esponjada y permeable.

## 4.2 EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

### 4.2.1 ADECUACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

Antes de realizar el estudio de la adecuación del aprovechamiento a las condiciones establecidas para este Área de Reforma, hemos de realizar una serie de apreciaciones:

- Según el levantamiento topográfico facilitado, la superficie de la actuación es de 3.808'79 m<sup>2</sup>, modificada con respecto a la establecida en la ficha del Área de Reforma por 2 motivos fundamentalmente; por su adecuación a la realidad topográfica y por poder trazar el esquema viario que se establece como vinculante en el Plan General de Ordenación Urbana.
- Tomando como base el levantamiento topográfico realizado y habiendo obtenido los certificados catastrales y notas simples del registro, se observa que el suelo sin aprovechamiento recogido en la ficha del Área de Reforma 4.07 es sensiblemente inferior al obtenido con la documentación reseñada anteriormente, por lo tanto el aprovechamiento del Área de Reforma debe ser superior al establecido en la ficha.
- Además de por los ajustes precisos y necesarios a la realidad física del terreno, es necesario modificar el ámbito establecido en el Área de Reforma en las siguientes zonas:
  - Nave perteneciente a la finca catastral 09-33-5-08, incluida en suelo urbano consolidado, ya que es determinante para poder trazar el viario establecido.
  - Patio trasero de la edificación situada en la finca catastral 09-33-8-03, incluido en suelo urbano consolidado, ya que si quedara fuera del ámbito quedaría un reducto sin urbanizar y sin posibilidades de ello debido a su escasa superficie.
  - Se incorpora un solar de escasas dimensiones ubicado al otro lado de la C/Palmeras, por lo que es prácticamente inedificable.
  - Incorporación de parte de la finca catastral 09-33-5-08 para que la C/Palmeras tenga una sección continua.

Una vez analizados estos aspectos, podemos establecer el siguiente cuadro comparativo de las condiciones establecidas en la ficha del Área de Reforma y las resultantes de la adaptación a la realidad física:

Analizando el cuadro comparativo podemos establecer las siguientes conclusiones:

- Se modifica la superficie del ámbito por los motivos enunciados con anterioridad.



- El suelo sin aprovechamiento real es menor al indicado en la ficha del Área de Reforma 4.07
- El aprovechamiento del suelo del Área de Reforma aumenta por: la mayor superficie del ámbito; la menor superficie comprobada del suelo sin aprovechamiento; y la inclusión de suelo con distinto aprovechamiento en el ámbito. Rectificaciones ajustadas en virtud del Art. 1.1.7 apartado 3 del PGOU.
- Como consecuencia de incorporar suelos con aprovechamiento de suelo urbano consolidado, existe un aprovechamiento superior al materializable para la ordenación y tipología adoptada (residencial unifamiliar asociaciones lineales), sin embargo, y dado que una de las superficies incorporadas es de un propietario que sólo tiene esta escasa representación, y con objeto de mantener la viabilidad del Plan Especial sin modificar sus determinaciones básicas, el aprovechamiento correspondiente a esta última superficie se materializará en la finca original de donde procede dicho suelo, operación que se llevará a cabo en el correspondiente documento de gestión.

#### 4.2.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Una vez analizada la información urbanística, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana establecidos en la ficha AR 4.07, los criterios y objetivos de ordenación enunciados, la realidad física y topográfica del ámbito del Área de Reforma, así como en reuniones mantenidas con los técnicos de planeamiento, esto nos ha llevado una solución única, ya que los condicionantes físicos, así como las pautas marcadas en la ficha del Área de Reforma son muy claros y determinantes.

#### 4.2.3 ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta, como hemos indicado anteriormente, es una solución única, que viene determinada por las directrices establecidas en el Plan General de Ordenación, recogidas en la ficha del A.R. 4.07 "Lancha del Genil" y por los condicionantes morfológicos y topográficos de la zona.

La información contenida en la memoria del presente Plan Especial, así como lo ordenación establecida en el mismo, la adecuación de ésta a las directrices del planeamiento vigente que desarrolla, demuestra su coherencia interna, y la correlación entre la información y los objetivos del Estudio con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución (artículo 58 RP).

Así, tomamos como referencia para el trazado del vial, el existente en las calles adyacentes, de modo que se establece un vial principal, que es continuación de la trama viaria del Plan Parcial P43.1 contiguo a la zona, desembocando en la Calle de las Acacias, dividiendo el ámbito aproximadamente en dos mitades longitudinales; por otra parte, y como prolongación de la Calle Arco se proyecta un segundo vial, que divide fracciona a su vez una de las dos mitades en 2 partes. Este último vial será de tráfico rodado pero de acceso restringido.

Por otra parte, al incorporar el solar de reducidas dimensiones referenciada antes, nos permite realizar una continuación de la C/Palmeras de un modo más lógico hasta su confluencia con la C/Miguel de Unamuno, lo que a su vez favorece la





22

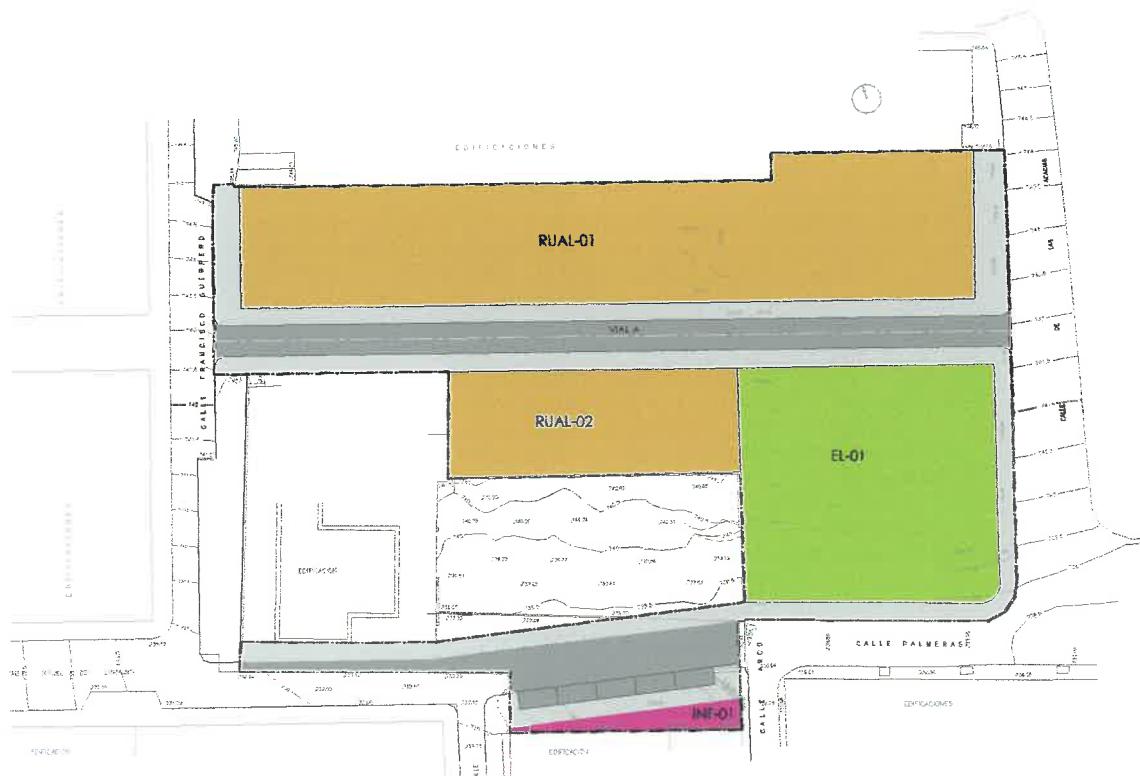
08/02/06 - N° 06-0001502 (Ref. 06-001502-001-004479)  
El visto del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

creación de unas plazas de aparcamiento, y la previsión de una parcela de infraestructuras en previsión de las necesidades que se puedan dar en el ámbito.

Así, con esta ordenación se consiguen 2 parcelas residenciales, una destinada a espacios libres y otra a infraestructuras, esta última no prevista en las determinaciones del PGOU.

Esta ordenación plantea las siguientes ventajas que podemos resumir del siguiente modo:

- Vial estructurante y jerarquizador que dota a la urbanización de una buena imagen y funcionalidad cualitativa y cuantitativa.
- Buena imagen y diseño de ciudad, ya que con la ordenación resultante se rematan las manzanas existentes, cubriendo las medianeras que actualmente se encuentran a la vista.
- Parcelas proporcionadas, con una buena relación fachada/fondo.



Propuesta de Ordenación



Una vez establecida la ordenación, determinamos los siguientes aspectos:

#### A. ZONIFICACIÓN.

El Plan Especial contempla la misma zonificación que el PGOU de Granada determina, y que se describe en el plano PO.01 ZONIFICACIÓN, y que también resumimos en el cuadro que presentamos como Anexo 2 de la Memoria.

#### B. RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES.

Según las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, en la ficha correspondiente al A.R. 4.07 "Lancha del Genil", para esta zona está prevista una reserva para espacios libres tal como se puede observar en plano PO.01.

#### C. RED VIARIA

El estudio de este aspecto ha sido determinante en el momento de establecer la configuración definitiva de la ordenación, determinada por los estructuración del viario colindante, el uso que los mismos van a tener y las pautas que el PGOU de Granada establece.

Las condiciones específicas para el diseño y el trazado del viario aquí recogido se establecen en el Artículo 1.3.1 Red viaria. Tráfico y aparcamientos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, que únicamente vienen a desarrollar las pautas establecidas en la ficha del Área de Reforma.

Todos los aspectos antes expuestos se encuentran desarrollados en la documentación gráfica, en los Planos PO.01 y PO.03.

##### a) Justificación del trazado y características de la red rodada y peatonal.

- Conexión del ámbito del Plan Especial con el viario colindante.

Esta conexión existe actualmente, pero solamente hasta el perímetro del ámbito, exceptuando un carril sin pavimentar que llega hasta el interior de los terrenos.

- Proyectar un viario claro, jerarquizador y estructurante, que se acomode al terreno existente y que a su vez resuelva claramente el tráfico interior de la zona.

En nuestro caso el viario establecido por el PGOU es vinculante, por lo que únicamente se ha realizado una adaptación a la realidad física.

- Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones de la red viaria se definen en el plano PO.03, donde se recoge geométricamente el trazado en planta del Plan Especial, las rasantes definitivas, al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

##### b) Aparcamientos.





Debido al reajuste del ámbito de la actuación, nos permite la creación de 5 plazas de aparcamiento en la red viaria además de los aparcamientos que se prevén en el interior de la parcela.

c) Supresión de las barreras urbanísticas.

Según el Art. 52.1 del Reglamento de Planeamiento, "la definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente."

De este modo tenemos el "Decreto 72/1992 de 5 de Mayo Normas Técnicas para la Accesibilidad, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía de la Junta de Andalucía" y lo recogido en la Normativa vigente del PGOU vigente.



## **4.3 INFRAESTRUCTURA. REDES Y GALERÍAS DE SERVICIOS.**

### **4.3.1 INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS.**

Los servicios que abastecerán a la zona así como los factores fundamentales a tener en cuenta para el correcto trazado son los siguientes básicamente:

1. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.  
Ver planos PO.06 y PO.08 donde se desarrollan los esquemas de las infraestructuras.

2. Red de alcantarillado.

Ver plano PO.07 donde se desarrolla el esquema de la infraestructura.

Las fecales se conducirán a las redes existentes por gravedad, nunca por bombeo. La pendiente mínima será del 1% a ser posible. Las tuberías serán de PVC u Hormigón serie D, armado en diámetros iguales o superiores a 500 mm.

3. Red de distribución de energía eléctrica.

Ver planos PO.09 y PO.10 donde se desarrollan los esquemas de las infraestructuras.

4. Red de alumbrado Público.

Será la continuación de la existente en el Municipio, en base a las condiciones y características de la normativa de los Proyectos de Urbanización.

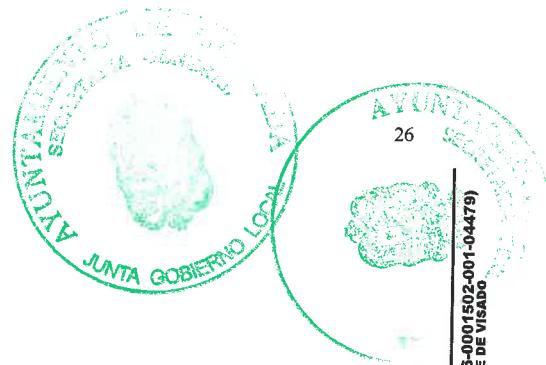
Ver plano PO.11 donde se desarrolla el esquema de la infraestructura.

5. Red de Telecomunicaciones.

Será de aplicación el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y el Reglamento que lo desarrolla.

Ver plano PO.13 donde se desarrolla el esquema de la infraestructura.





## 4.4 GESTIÓN URBANÍSTICA.

### 4.4.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Una vez establecida mediante Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 26 de julio de 2.002 la urgente necesidad del desarrollo del A.R. 4.07 "Lancha del Genil" para lograr la total ordenación de esta zona, completando la trama urbana con uso residencial y la obtención de Espacios libres, así como de equipamientos básicos que hasta la fecha carece, y en virtud de lo establecido en los artículos 107.2 y 108 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por medio del presente documento de planeamiento se fija como sistema de actuación el de Cooperación, asumiendo el Ayuntamiento de Granada la Gestión Directa del mismo, encargando a EMUVYSSA, como Empresa instrumental de ese Excmo. Ayuntamiento, a través de una Encomienda de Gestión de fecha 26 de julio de 2002, tramitada bajo expediente de la Dirección de Servicio del Área de Planificación Urbanística, núm. 32/02, la contratación y realización de los trabajos y actuaciones necesarias para la consecución de los objetivos fijados en el Planeamiento General, y que han sido expuestos con anterioridad.

Granada, Enero de 2006



Jorge G. Molinero Sánchez  
Arquitecto





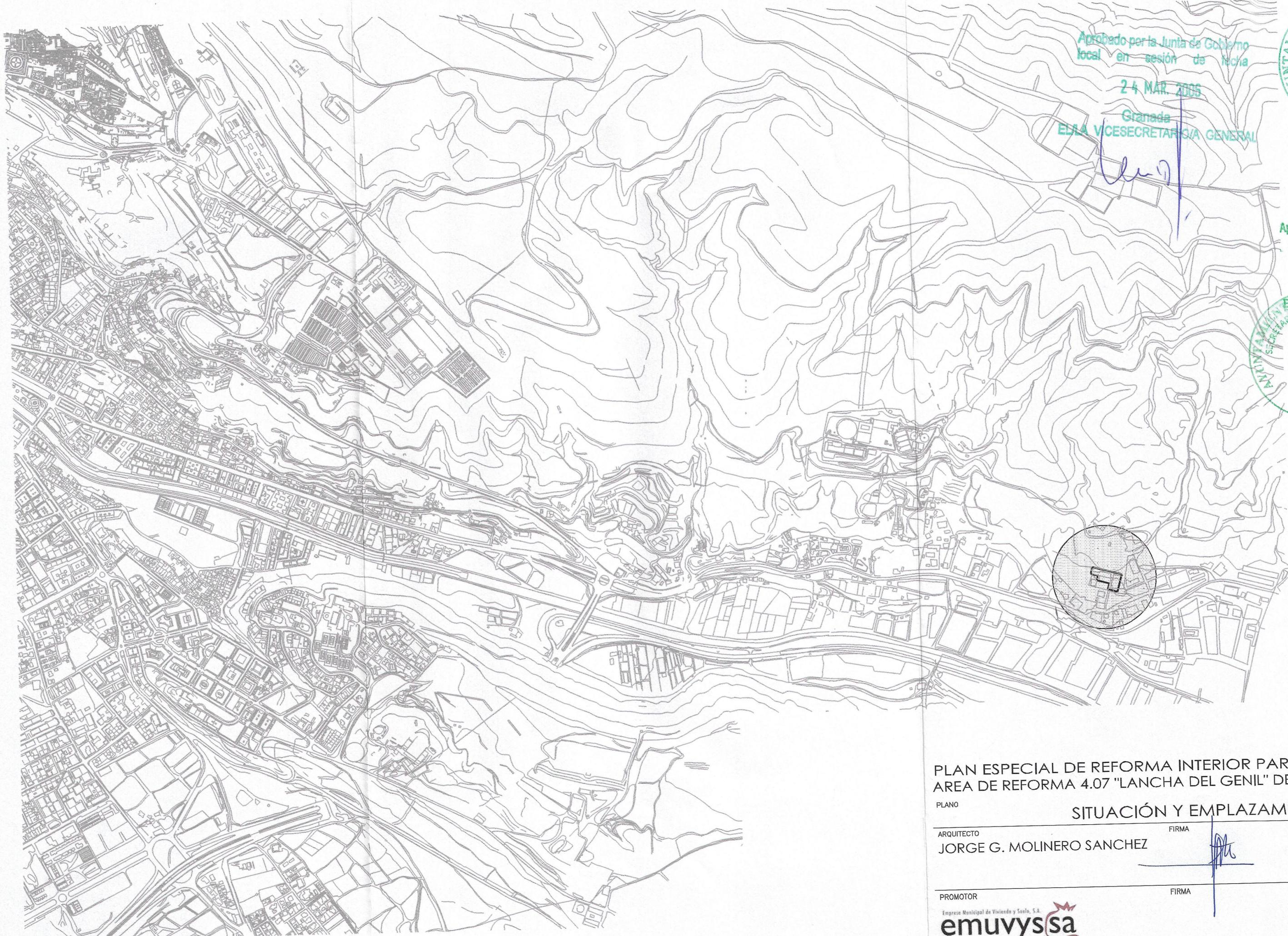
**Pág. 31 de 52**      **08/02/06 - N° 06-0001502**      **(Ref. 06-0001502-001-04479)**  
El visado del presente proyecto se acompaña de informe de visado

01234 JORGE GABRIEL MOLINERO SÁNCHEZ

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA**  
**VISADO ESTATUTARIO**



**DOCUMENTO II:**  
**PLANOS DE INFORMACIÓN**



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL  
AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

ARQUITECTO

JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

FIRMA

FECHA

ENERO 2006

ESCALA

1/10000

PROMOTOR

Emuvysa  
**emuvysa**

FIRMA

PLANO N°

PI.01



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha  
24 MAR. 2006

Granada  
ELLA VICESECRETARIA GENERAL JUNTA GOBIERNO LOCAL



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

30 JUN. 2006



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL  
AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

ARQUITECTO

JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

FIRMA

ENERO 2006

ESCALA

1/5000-1/1000

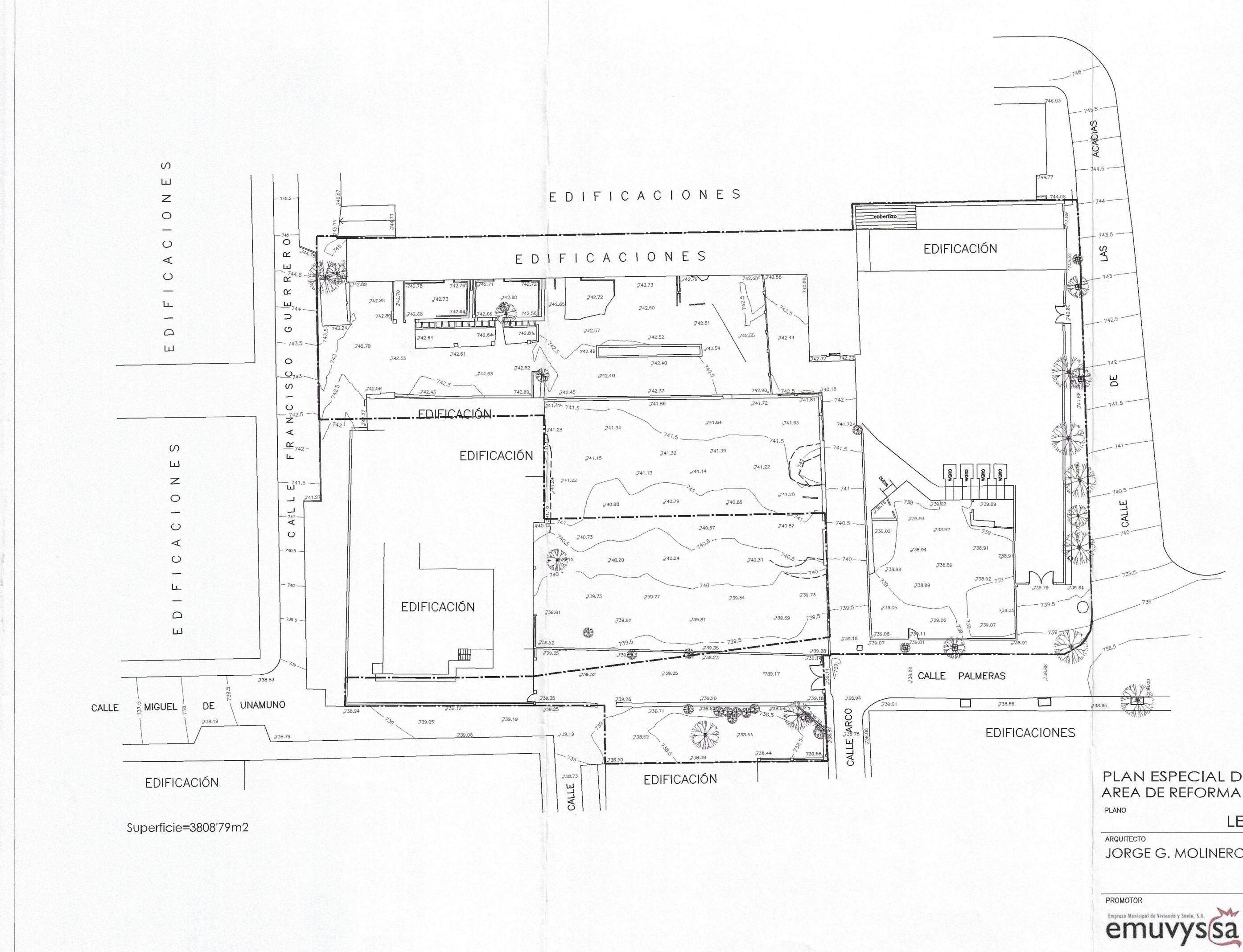
PROMOTOR

Emuvsisa  
emuvysa

FIRMA

PLANO N°

PI.02



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

24 MAR. 2006

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión ordinaria

30 JUN. 2006



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

## LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

FECHA

ARQUITECTO  
JORGE G. MOLINERO SÁNCHEZ

ENERO 200

1/400

PROMOTOR

---

FIRMA

PIANO N°

Emesa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A.  


PIANO N°

B10

11.0.

PI.03

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

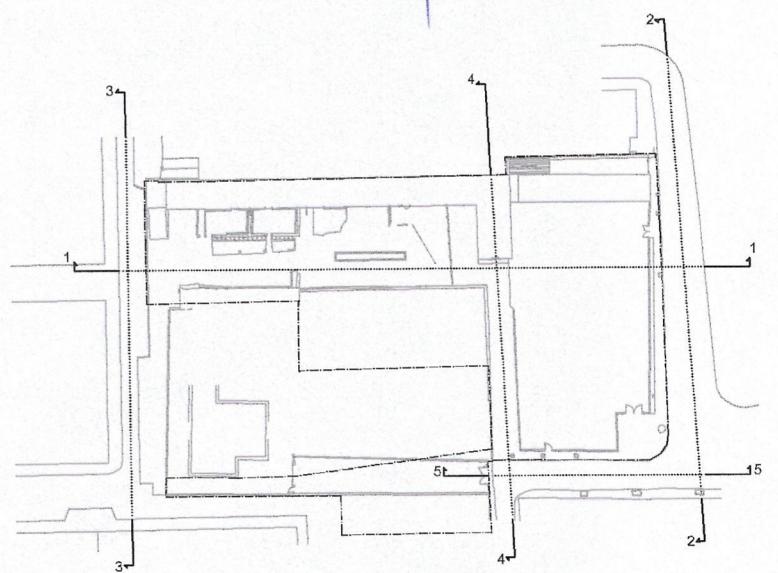
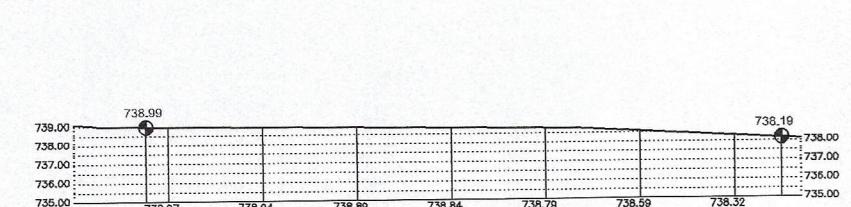
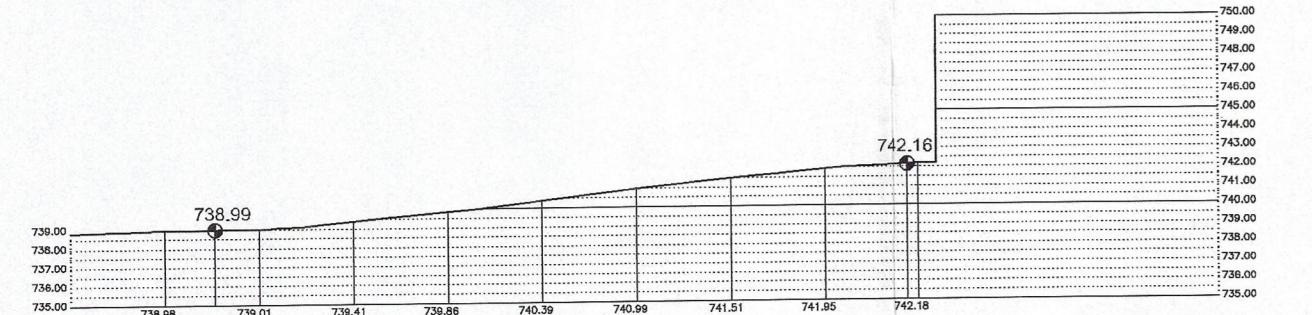
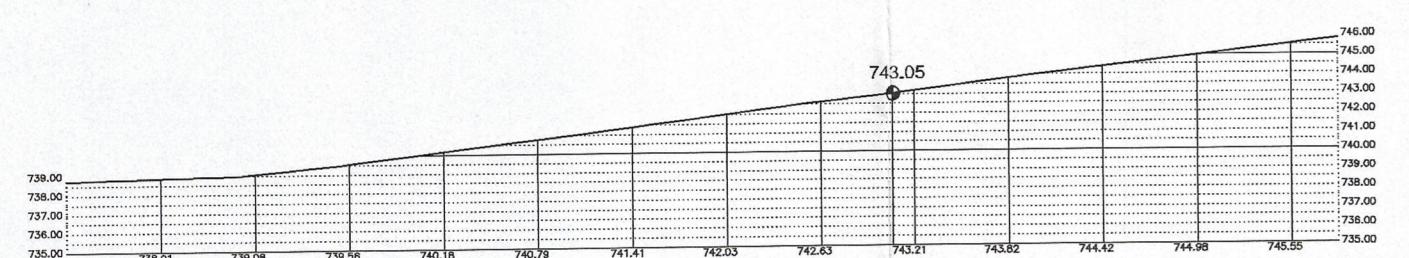
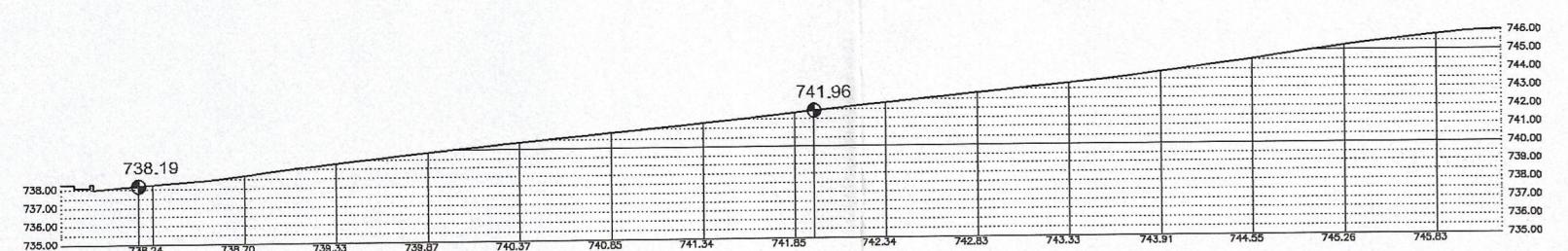
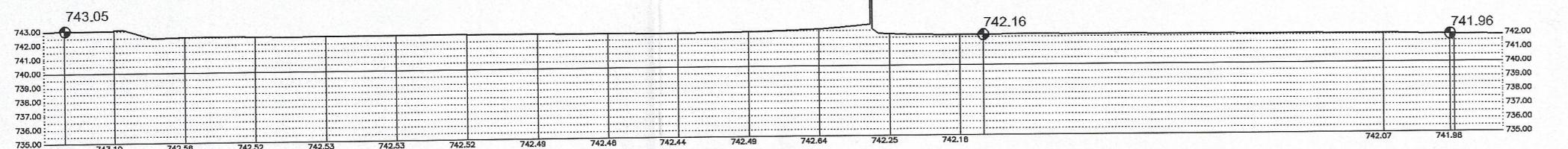
30 JUN. 2006



Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

24 MAR. 2006

Granada  
ELLA VICESECRETARIO/A GENERAL



### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

PERFILES ESTADO ACTUAL

ARQUITECTO  
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

FIRMA

FECHA

ENERO 2006

ESCALA

1 / 400

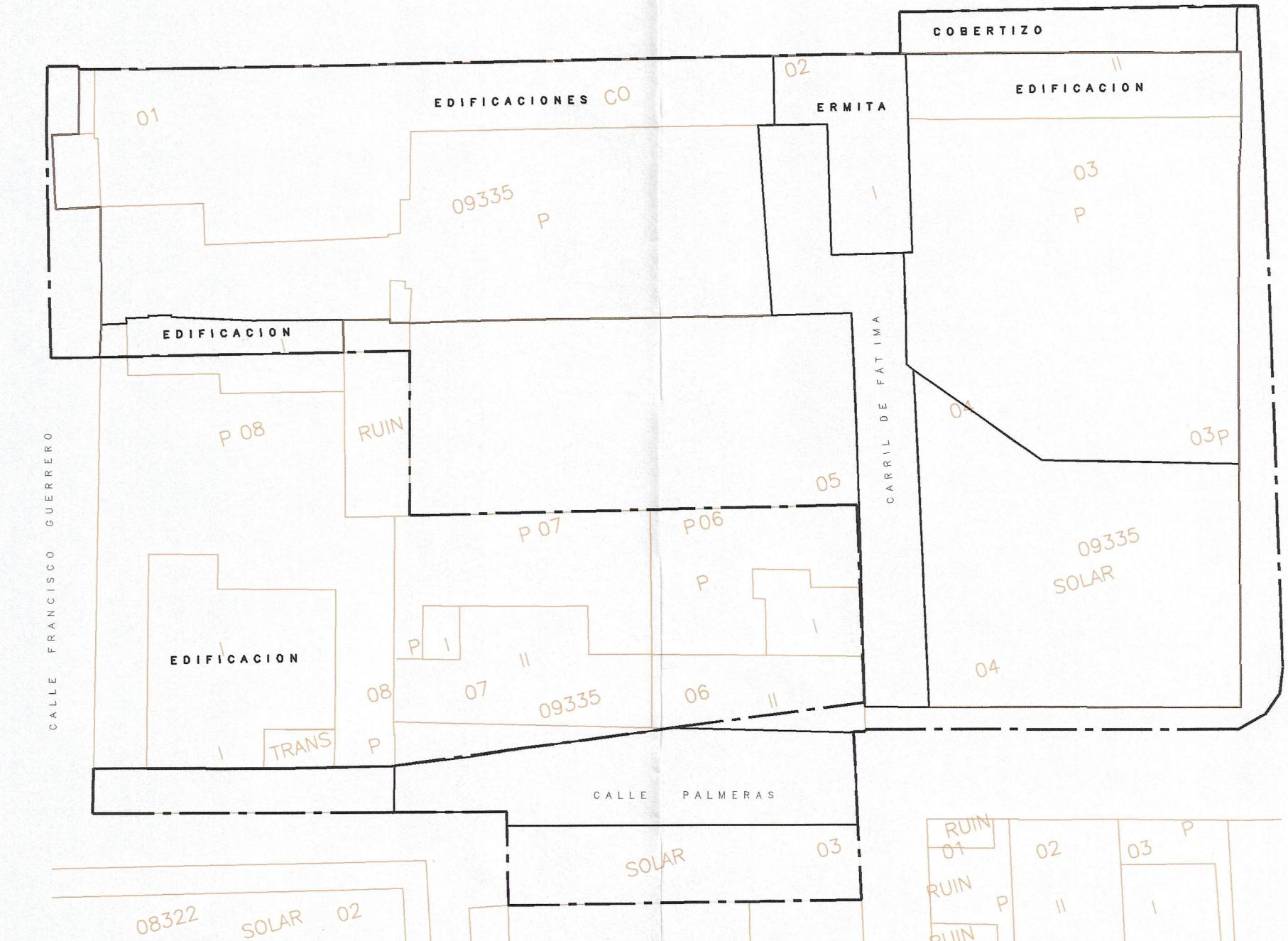
PROMOTOR

Emuvsisa  
emuvysa

FIRMA

PLANO N°

PI.04



Nº PARCELA CATASTRAL	TITULAR DOMICILIO	Superficie Edificada (m <sup>2</sup> )	Superficie Suelo (m <sup>2</sup> )
PARCELA 09-33-5-01 C\ CARRIL DE FÁTIMA, 5	HERMANOS VARGAS RUIZ CUESTA DE LA PLATA, 53 18008 GRANADA	414,00	980,01
PARCELA 09-33-5-02 C\ CARRIL DE FÁTIMA, 12	HERMANOS VARGAS RUIZ CUESTA DE LA PLATA, 53 18008 GRANADA	110,01	110,01
PARCELA 09-33-5-03 C\ CARRIL DE FÁTIMA, 10	D. MANUEL VARGAS RUIZ CUESTA DE LA PLATA, 53 18008 GRANADA	288,00	719,44
PARCELA 09-33-5-03 C\ CARRIL DE FÁTIMA, 10	D. MANUEL VARGAS RUIZ CUESTA DE LA PLATA, 53 18008 GRANADA	-	82,69
PARCELA 09-33-5-04 C\ DEL ARCO, 8	HERMANOS VARGAS RUIZ D. MANUEL VARGAS RUIZ CUESTA DE LA PLATA, 53 18008 GRANADA	-	463,89
PARCELA 09-33-5-05 C\ DEL ARCO, 5	D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	-	491,09
PARCELA 09-33-5-06 C\ DEL ARCO, 5	D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	-	16,27
PARCELA 09-33-5-08 (NAVE)	D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	79,53	47,70
PARCELA 08-32-2-03	HERMANOS VARGAS RUIZ CUESTA DE LA PLATA, 53 18008 GRANADA	-	152,12
CARRIL DE FÁTIMA	D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	-	225,59
PARCELA 09-33-5-08	D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	-	76,06
C/PALMERAS	D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	-	210,93
C/FRANCISCO GUERRERO	D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	-	57,99
ESPACIO LIBRE	PUBLICO	-	175,00
TOTAL SUPERFICIE		891,54	3808,79

Aprobado por el Pleno Ayuntamiento de Granada  
Plano fecha

30 JUN. 2006



Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

24 MAR. 2006

Granada

EL/ LA VICESECRETARIO/A GENERAL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL  
AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

CATASTRAL

ARQUITECTO  
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

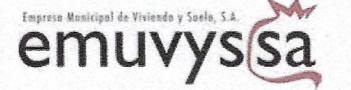
FIRMA  
FECHA  
ENERO 2006

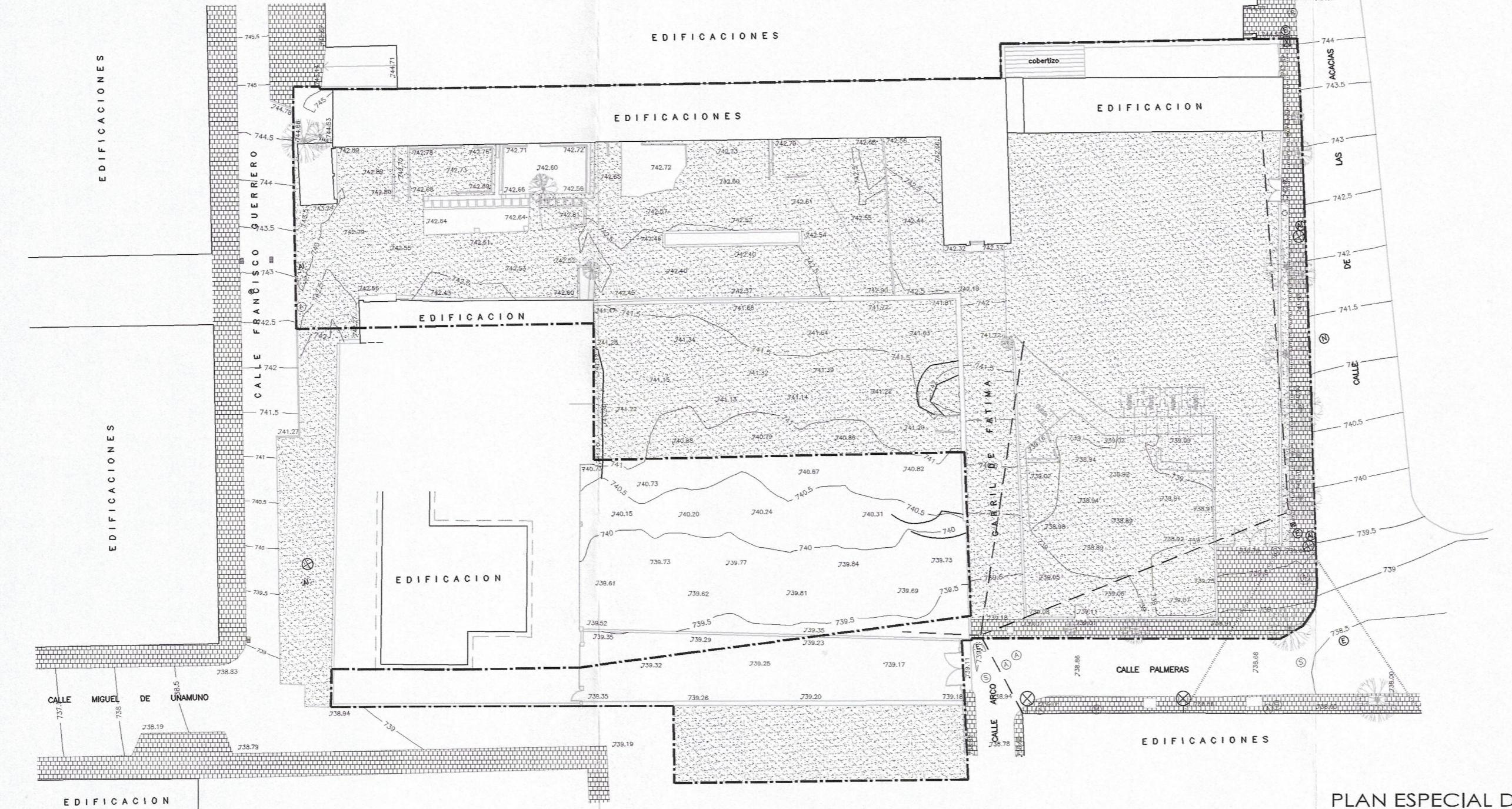
PROMOTOR  
emuvysa

FIRMA  
ESCALA  
1/400

PLANO N°

PI.05





LEYENDA	
	FAROLA BÁCULO
	FAROLA EN PARED
(A)	ARQUETA ABASTECIMIENTO
(A)	ARQUETA ALUMBRADO
(R)	BOCA DE RIEGO
(E)	ARQUETA ELECTRICIDAD
(S)	ARQUETA SANEAMIENTO
	ACERADO EXISTENTE
	IMBORNAL
(N)	ARQUETA NO IDENTIFICADA
(C)	POSTE MADERA
(X)	POSTE HORMIGÓN
.....	LÍNEA ELÉCTRICA
— — —	LÍNEA TELEFONOS
— — —	TALUD
	SIN PAVIMENTACIÓN

Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

24 MAR. 2006

Granada  
ELIA VICESECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por el Pleno en

30 JUN. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.



### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

### ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

ARQUITECTO

JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

FIRMA

FECHA

ENERO 2006

ESCALA

1/400

PROMOTOR

Emprisa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A.  
**emuvysa**

FIRMA

PLANO N°

PI.06

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

30 JUN. 2006

Nº PARCELA CATASTRAL	GENERAL	Propietario	Superficie Edificada (m2)	Superficie Suelo (m2)
PARCELA 09-33-5-01	CARRIL DE FÁTIMA, 5	HERMANOS VARGAS RUIZ CUESTA DE LA PLATA, 53 18008 GRANADA	414,00	980,01
PARCELA 09-33-5-02	CARRIL DE FÁTIMA, 12	HERMANOS VARGAS RUIZ CUESTA DE LA PLATA, 53 18008 GRANADA	110,01	110,01
PARCELA 09-33-5-03	CARRIL DE FÁTIMA, 10	D. MANUEL VARGAS RUIZ CUESTA DE LA PLATA, 53 18008 GRANADA	288,00	719,44
PARCELA 09-33-5-03	CARRIL DE FÁTIMA, 10	D. MANUEL VARGAS RUIZ CUESTA DE LA PLATA, 53 18008 GRANADA	-	82,69
PARCELA 09-33-5-04	C/DEL ARCO, 8	HERMANOS VARGAS RUIZ D. MANUEL VARGAS RUIZ CUESTA DE LA PLATA, 53 18008 GRANADA	-	463,89
PARCELA 09-33-5-05	C/DEL ARCO, 5	D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	-	491,09
PARCELA 09-33-5-06	C/DEL ARCO, 5	D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	-	16,27
PARCELA 09-33-5-08	(NAVE)	D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	79,53	47,70
PARCELA 08-32-2-03		HERMANOS VARGAS RUIZ CUESTA DE LA PLATA, 53 18008 GRANADA	-	152,12
CARRIL DE FÁTIMA		D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	-	225,59
PARCELA 09-33-5-08		D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	-	76,06
C/PALMERAS		D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	-	210,93
C/FRANCISCO GUERRERO		D. JOSÉ VARGAS RUIZ CARRIL DE LAS PALMERAS, 7 18010 GRANADA	-	57,99
ESPAZO LIBRE PÚBLICO LOCAL		Aprobado por la Junta Local en sesión de fecha	-	175,00
		TOTAL SUPERFICIE	891,54	3808,79



24 MAR. 2006

Granada  
ELLA VICESECRETARIO/A GENERAL

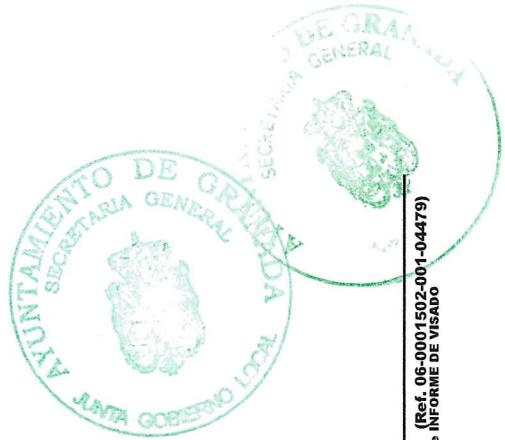


### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

### ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ARQUITECTO	FIRMA	FECHA
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ		ENERO 2006
PROMOTOR	FIRMA	PLANO N°



Ref. 06-0001502-001-04479  
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 32 de 52

**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA**

**VISADO ESTATUTARIO**



**DOCUMENTO III:**  
**PLANOS DE ORDENACIÓN**





Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

24 MAR. 2006

Granada  
ELLA VICESECRETARIA



Aprobado por el Exmo. Ayuntamiento  
Pleno en sesión de fecha

30 JUN. 2006



#### DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO

PLANEAMIENTO VIGENTE	PGOU GRANADA
AREA DE REFORMA	A.R. 4.07 "LANCHA DEL GENIL"
SUPERFICIE	3808,79 M2
SUELO SIN APROVECHAMIENTO	175,00 M2
SUELO CON APROVECHAMIENTO A.R.	3341,64 M2
SUELO CON APROVECHAMIENTO SUELO URBANO	292,15 M2
APROVECHAMIENTO TIPO SUELO A.R.	0,830
A. TIPO AREA DE REPARTO S11 LANCHAS DEL GENIL	1,288
APROVECHAMIENTO SUELO A.R.	2773,56 Uas
APROVECHAMIENTO SUELO URBANO	376,29 Uas
APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE EN A.R.	3149,85 Uas
M2 EDIFICABLES EN A.R.	2624,88 M2
M2 SUELO	1650,19 M2
EDIFICABILIDAD	1,5907 M2/M2
OCCUPACIÓN	80%
PARCELA MÍNIMA	100 M2
Nº DE PLANTAS	2+T

#### RESUMEN DE SUPERFICIES GENERALES

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ASOCIACIONES LINEALES	
RUAL-01	1243,72 M2
RUAL-02	406,47 M2
INFRAESTRUCTURAS	
INF-01	54,15 M2
ESPACIOS LIBRES	
EL-01	796,43 M2
VIARIO	
VIARIO NUEVA CREACIÓN	1145,73 M2
ESPACIOS A REURBANIZAR	162,29 M2
TOTAL SUPERFICIE	3808,79 M2

#### ZONIFICACIÓN

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- ESPACIOS LIBRES
- INFRAESTRUCTURAS
- VIARIO PÚBLICO

#### LEYENDA

- LIMITE DEL AREA DE ACTUACIÓN
- LIMITE DE PARCELA
- RUAL-01 NÚMERO DE PARCELA

#### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

#### CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

ARQUITECTO  
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

FIRMA

FECHA  
ENERO 2006

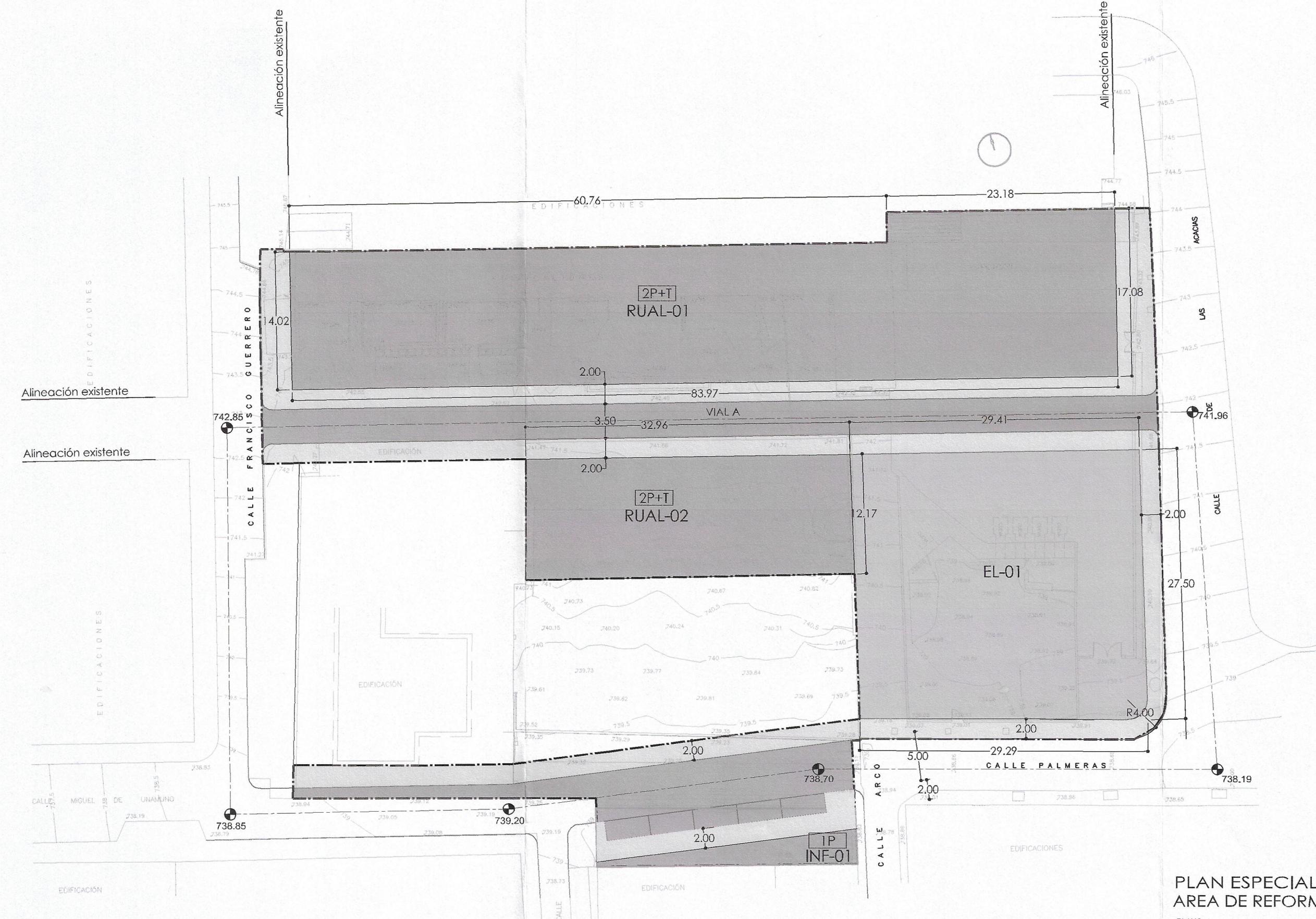
PROMOTOR  
emuvysa

FIRMA

ESCALA  
1/400

PLANO N°

PO.02



LEYENDA

- LÍMITE DEL ÁREA DE ACTUACIÓN
- LÍMITE DE PARCELA/ALINEACIÓN
- RUAL-01 NÚMERO DE PARCELA
- [2P+T] NÚMERO DE PLANTAS



Aprobado por el Pleno del Ayuntamiento  
Pleno en se...  
30 JUN. 2006



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL  
ÁREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

ARQUITECTO  
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

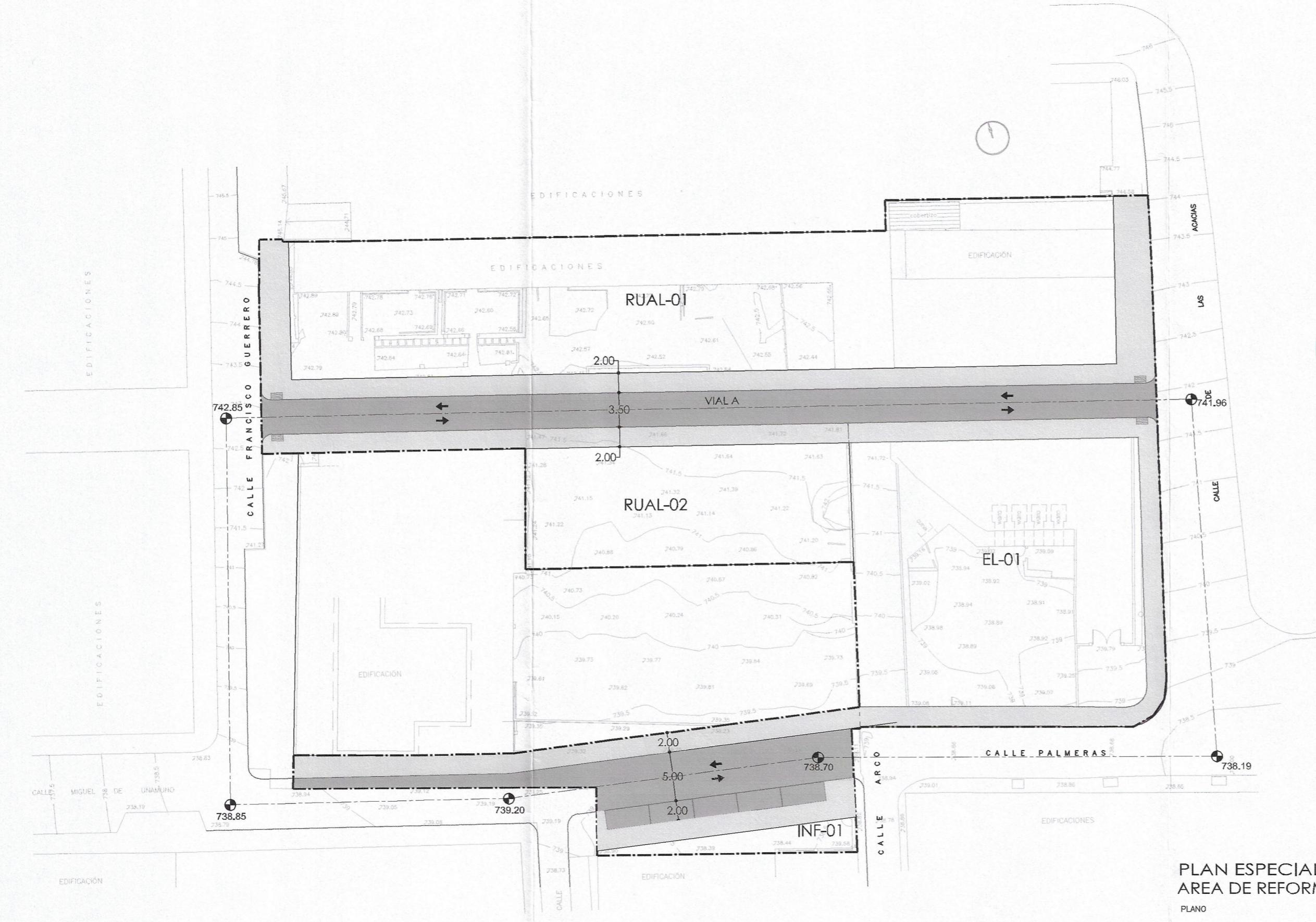
FIRMA

FECHA  
ENERO 2006

PROMOTOR

FIRMA

ESCALA  
1/400



#### LEYENDA

- LÍMITE DEL ÁREA DE ACTUACIÓN
- LÍMITE DE PARCELA
- ➔ SENTIDO DE CIRCULACIÓN
- RUAL-01 NÚMERO DE PARCELA
- 742.25 RASANTE
- PLAZA DE APARCAMIENTO: 2'00 X 4'50
- VADO DE PASO PARA MINUSVALIDOS
- PAVIMENTO CALZADA Y APARCAMIENTO: AGLOMERADO ASFÁLTICO
- PAVIMENTO ACERAS: SOLERIA HIDRÁULICA SOBRE SOLERA



Aprobado por la Junta de Gobierno local  
en sesión de fecha  
24 MAR. 2006

G. Molinero Sanchez  
Vicesecretario General  
de la Junta

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento  
Pleno en su reunión  
30 JUN. 2006



#### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

ARQUITECTO

JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

FIRMA

FECHA

ENERO 2006

PROMOTOR

Emuvsisa  
**emuvysa**

FIRMA

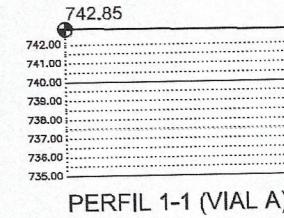
ESCALA

1/400

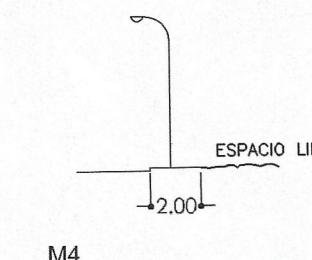
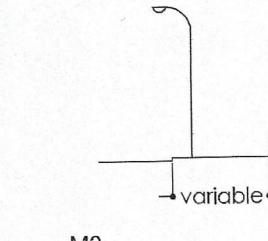
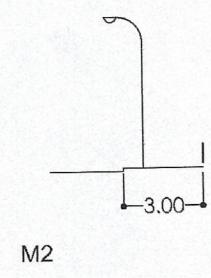
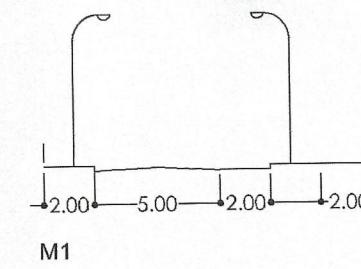
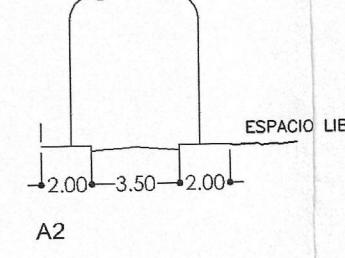
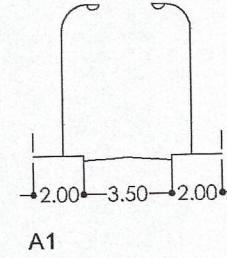
PLANO N°

**PO.04**

**PERFILES**



**SECCIONES**



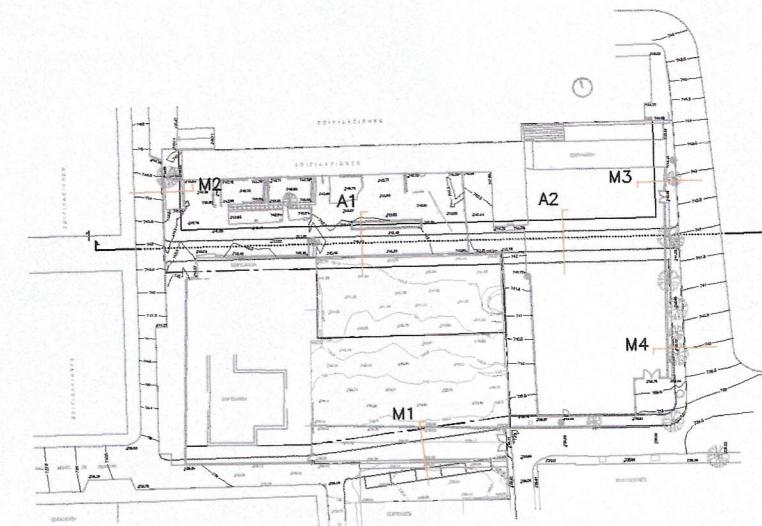
Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha

30 JUN. 2006



Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

24 MAR. 2006



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL  
AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

ARQUITECTO  
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

FIRMA

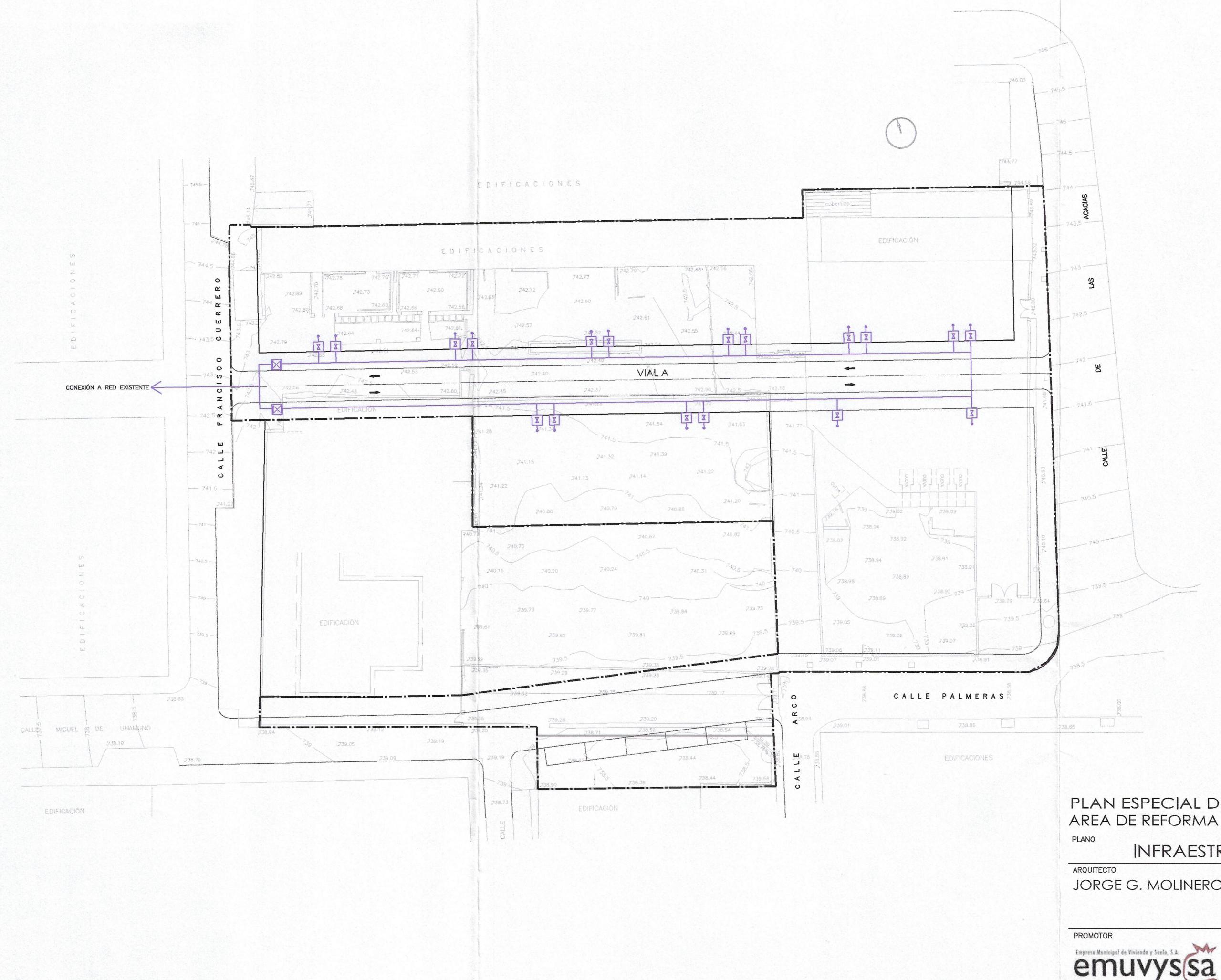
FECHA  
ENERO 2006

PROMOTOR

Emuvysa

ESCALA  
1/400 - 1/300

PLANO N°  
PO.05



### LEYENDA

- ARQUETA DE ACOMETIDA A PARCELA CON LLAVE DE PASO INDIVIDUAL
  - LLAVE DE PASO
  - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

probado por la Junta de Gobierno  
al en sesión de fecha

MAR. 2006

Granada  
LILA VICESECRETARIA GENERAL  
*Lila M.*



probado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión de fecha 1

O JUN. 2006



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

## **INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA**

ARQUITECTO  
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

ECHA

ENERO 2008

1/400

PROMOTOR

MA

Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A.  
**emuvysa**

PIANO N°

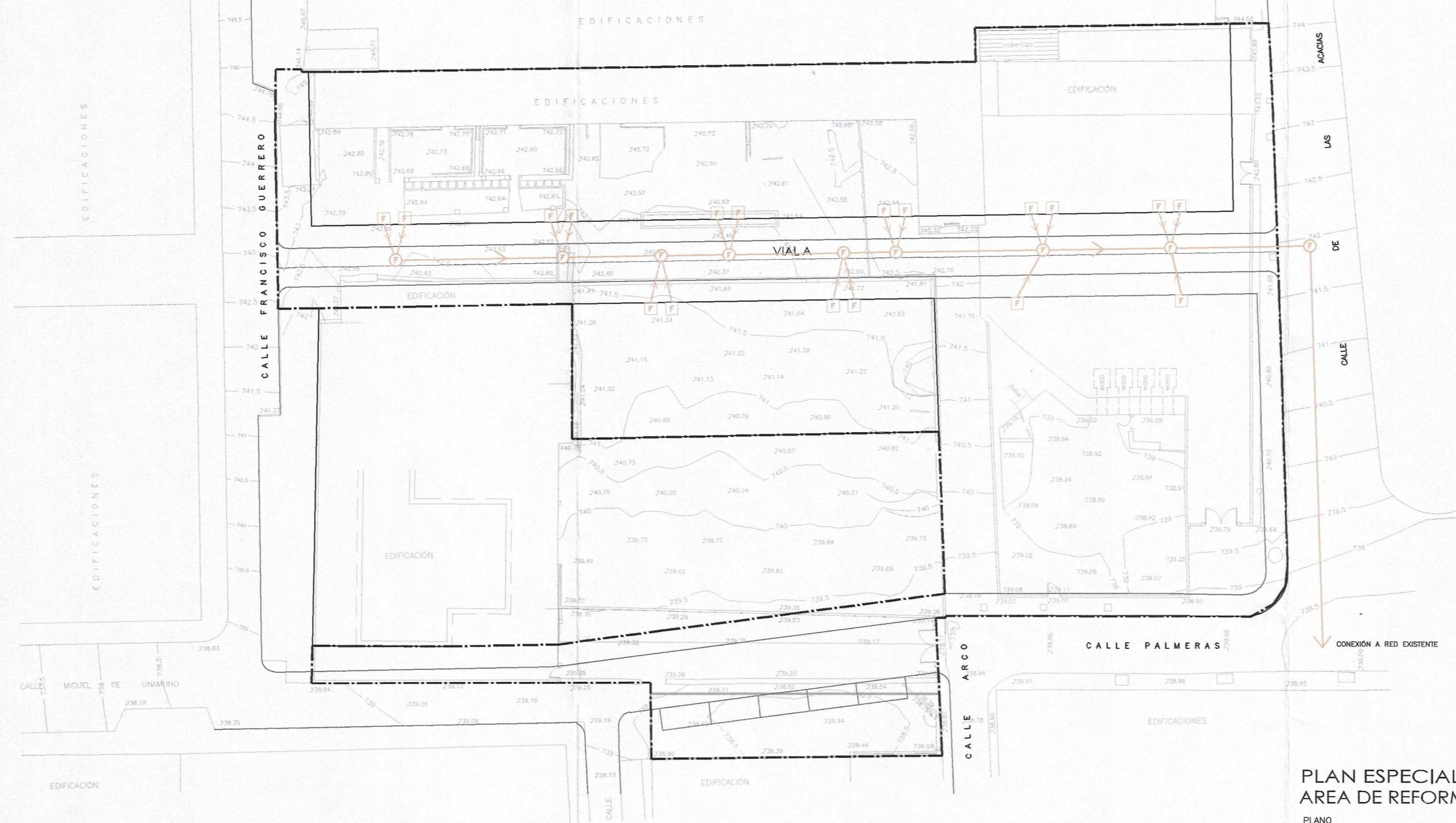
BOOK

10.0

N-  
PO.06

LEYENDA

- ARQUETA SIFÓNICA ENTERRADA
- POZO DE REGISTRO DE RED DE ALCANTARILLADO
- ACOMETIDA DE LA PARCELA
- RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS FECALES



Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

24 MAR. 2006

Granada  
ELLA VICESECRETARIO/A GENERAL



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

30 JUN. 2006



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL  
AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

INFRAESTRUCTURAS: ALCANTARILLADO Y FCALES

ARQUITECTO  
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

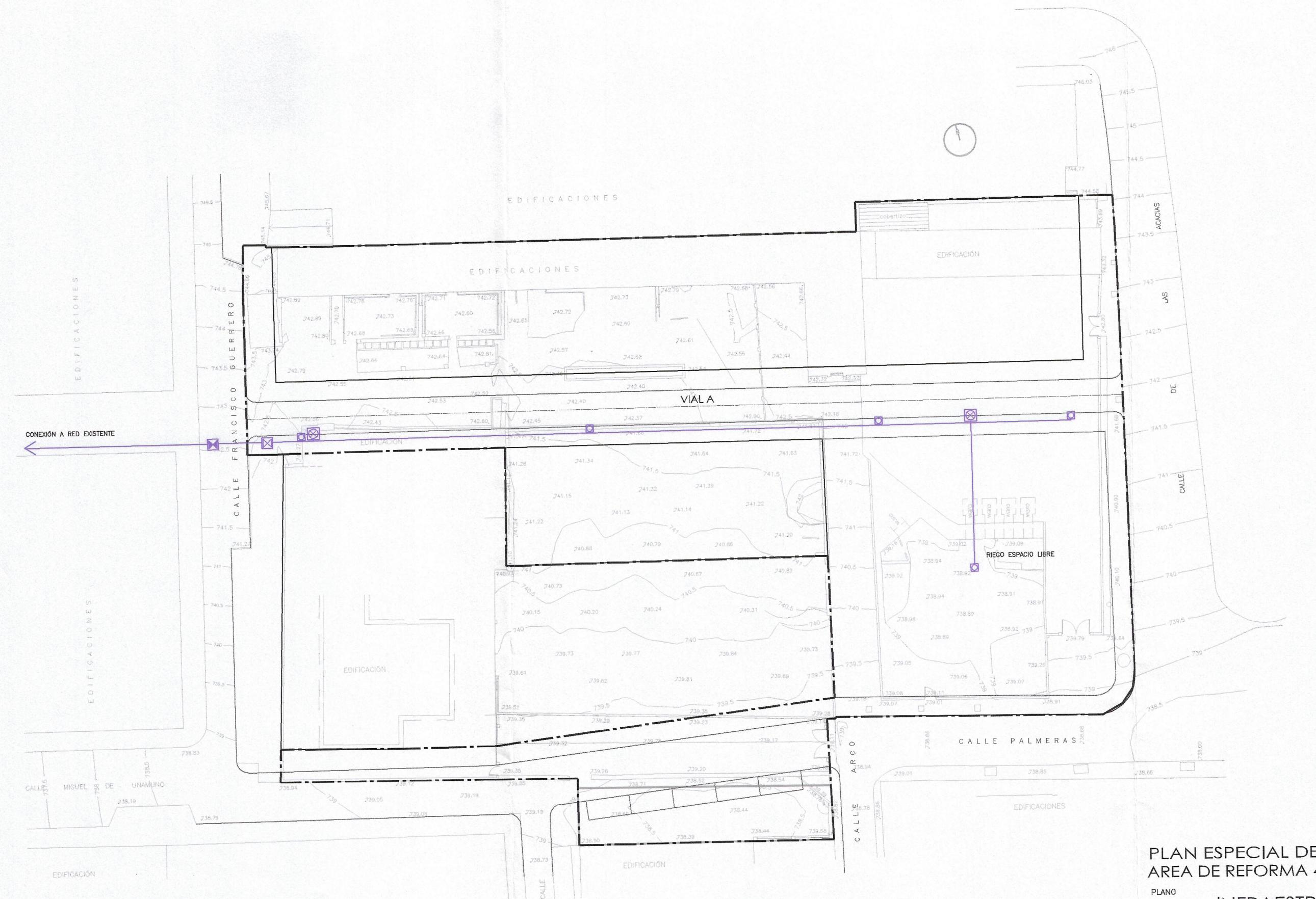
FIRMA

FECHA  
ENERO 2006

PROMOTOR

FIRMA

PLANO N°  
PO.07



## LEYENDA

- LLAVE DE PASO
  - LLAVE DE PASO GENERAL
  - RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
  - BOCA DE INCENDIO
  - BOCA DE RIEGO

Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha **DE GRAN  
SACRIFICIO**

4 MAR. 2003 / A  
SBC, K

ELLA VICESECRETARIO/A GENERAL

200



probado por el Excmo. Ayuntamiento.  
Pleno en sesión ordinaria

2 JUN. 2006



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

## **INFRAESTRUCTURAS: RED DE RIEGO E HIDRANTES**

---

ARQUITECTO  
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

FECHA

ENERO 2006

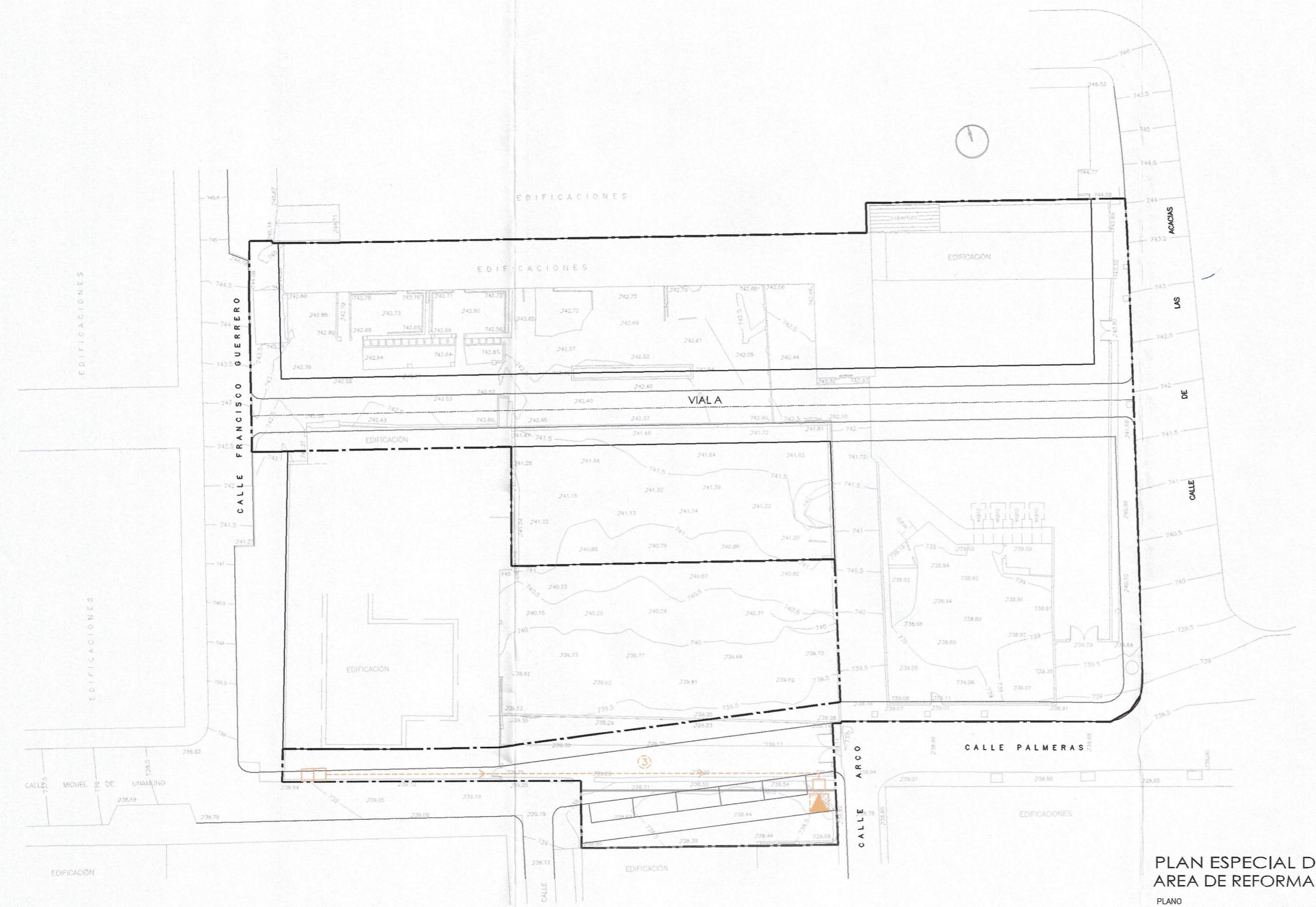
ESCALA 1/400

17400

PLANO N°

POOR

PROMOTOR  
Empleo Municipal de Vivienda y Suelo, S.A.  
**emuvsyss**



## ONIFICACIÓN

- A1 ARQUETA
  - A2 ARQUETA PARA EMPALMAR
  - NÚMERO DE TUBOS
  - PECR Ø160
  - CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

4 MAR. 2006

Granada  
ELLA VICESECRETARIO GENERAL

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

30 JUN. 2006



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

## INFRAESTRUCTURAS: MEDIA TENSIÓN

ARQUITECTO  
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

IRMA 10

---

— 1 —

ENERO 2006

CALABRIE

1/400

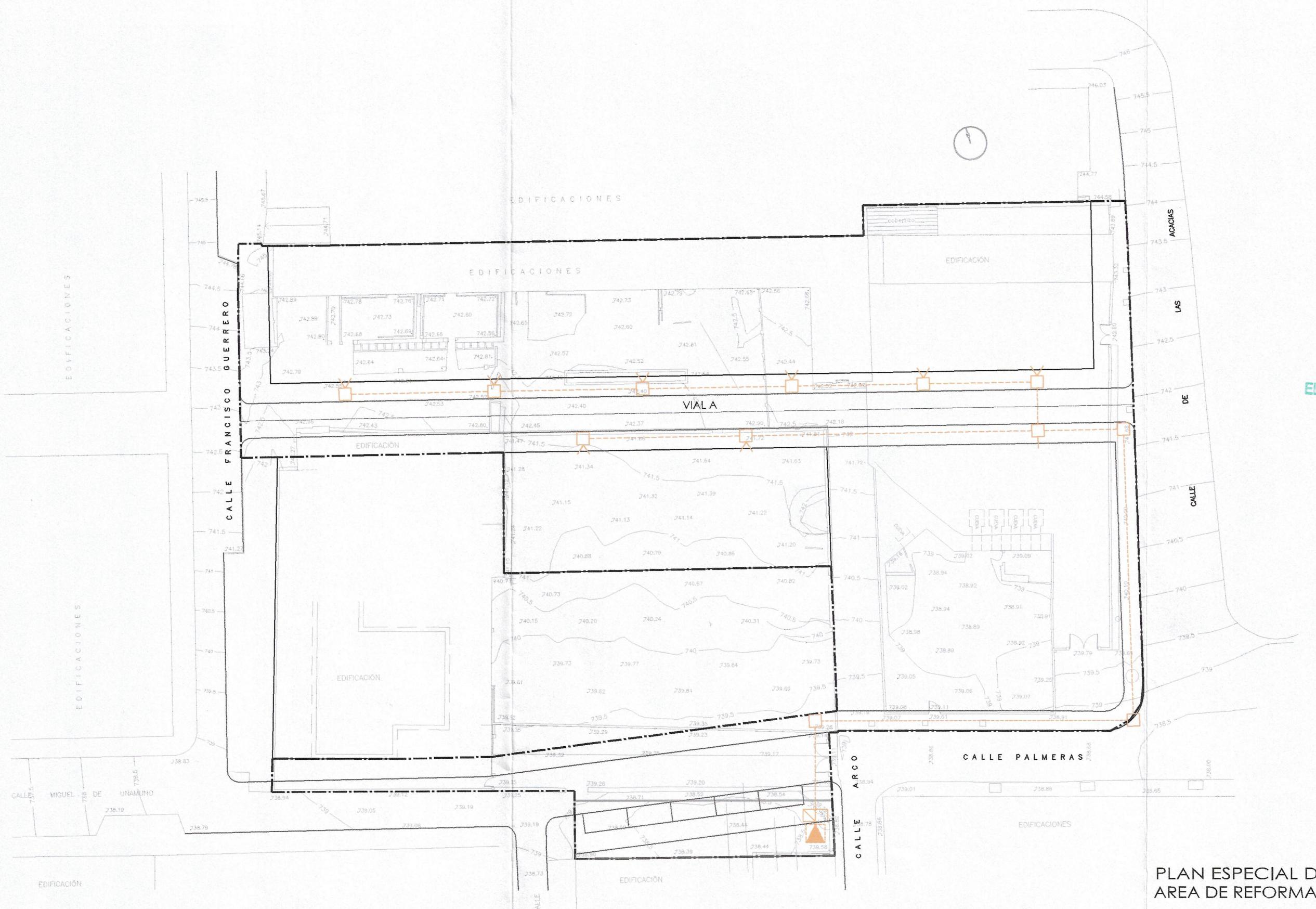
---

PROMOTOR

IRMA

PIANO N°

Emesa  
emesa



YENDA

- ARQUETA ACOMETIDA TIPO A1
  - ARQUETA ACOMETIDA TIPO A2
  - ALUMBRADO BAJA TENSIÓN
  - NÚMERO DE TUBOS
  - PECR Ø160
  - CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

24 MAR. 2006

Granada  
ELLA VICESECRETARIO/A GENERAL

obado por el Exmo. Ayuntamiento,  
Pleno en sesión ordinaria

30 JUN. 2006



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PIANO

## INFRAESTRUCTURAS: BAJA TENSIÓN

ARQUITECTO  
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

ECHA

ENERG 20

1/400

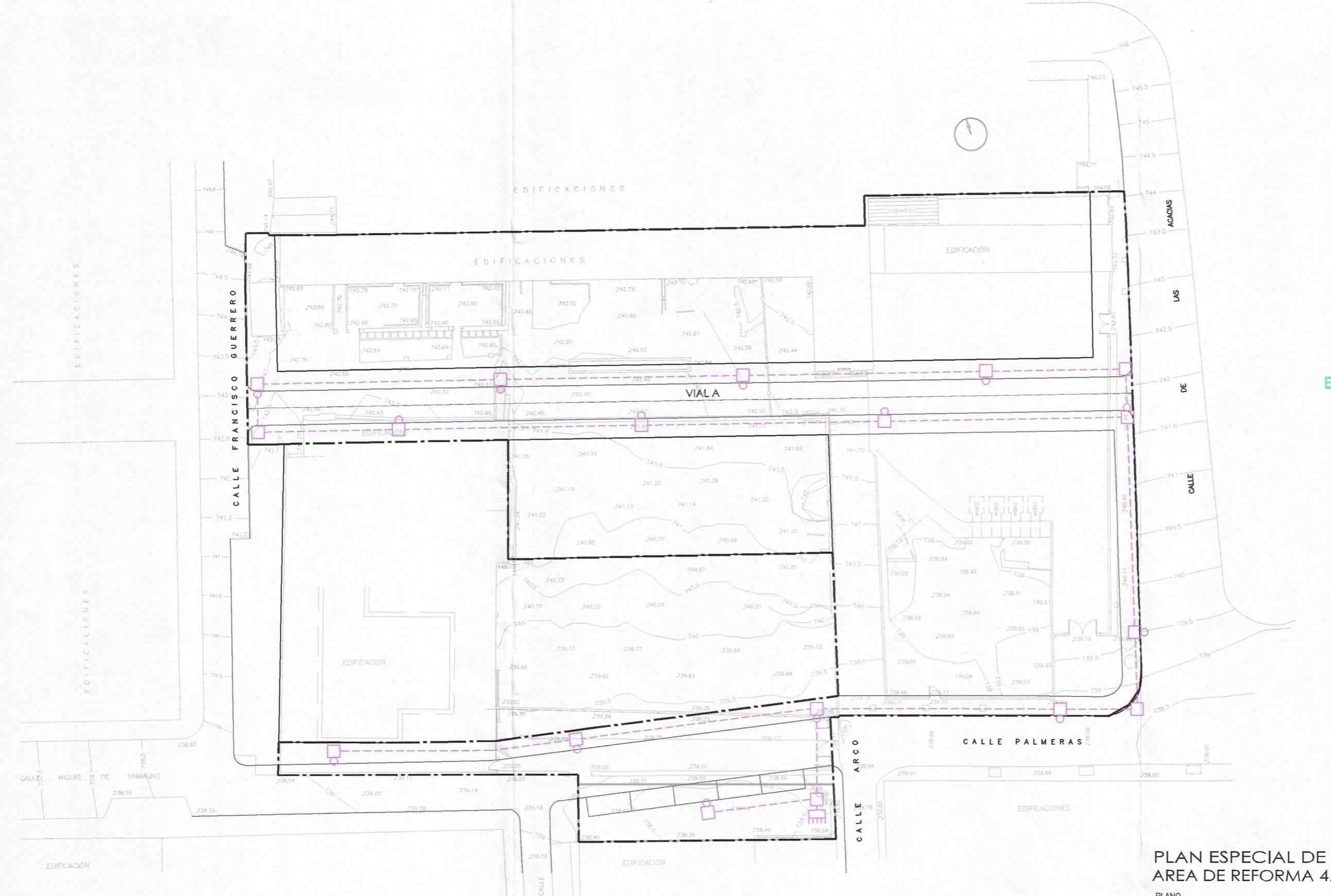
PLANO N°

P

PROMOTOR

**FIRMA**

Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A.  
**emuvysa**



INDA

- ARQUETA DE ALUMBRADO PÚBLICO
  - ARQUETA DE ALUMBRADO PÚBLICO Y LUMINARIA
  - CUADRO DE ALUMBRADO PÚBLICO
  - RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

probado por la Junta de Gobierno  
al en sesión de fecha

MAR. 2006

Granada  
ELLA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

0 JUN. 2006



## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

LANO

## **INFRAESTRUCTURAS: ALUMBRADO PÚBLICO**

HA

ENERO 2000

ARQUITECTO  
JUAN R. MOLINERO SÁNCHEZ

1

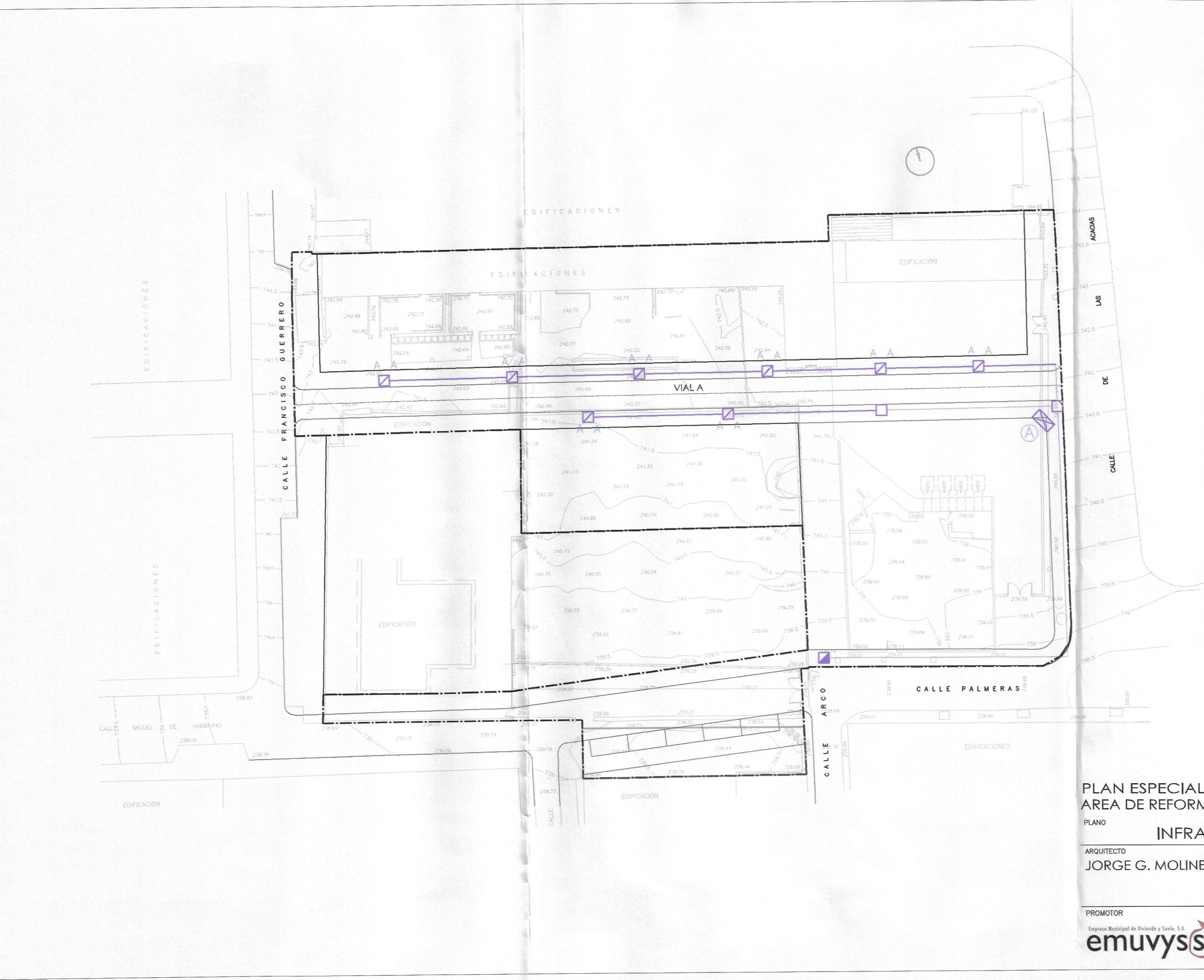
HA

**ROMOTOR**

1

NO N°

emuvysa



Aprobado por el Exmo. Ayuntamiento, Pleno en sesión de fecha

30 JUN. 2006

EL SECRETARIO GENERAL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

INFRAESTRUCTURAS: TELECOMUNICACIONES

ARQUITECTO

JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

FIRMA

FECHA

ENERO 2006

ESCALA

1/400

PROMOTOR

Emuvysa  
Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A.

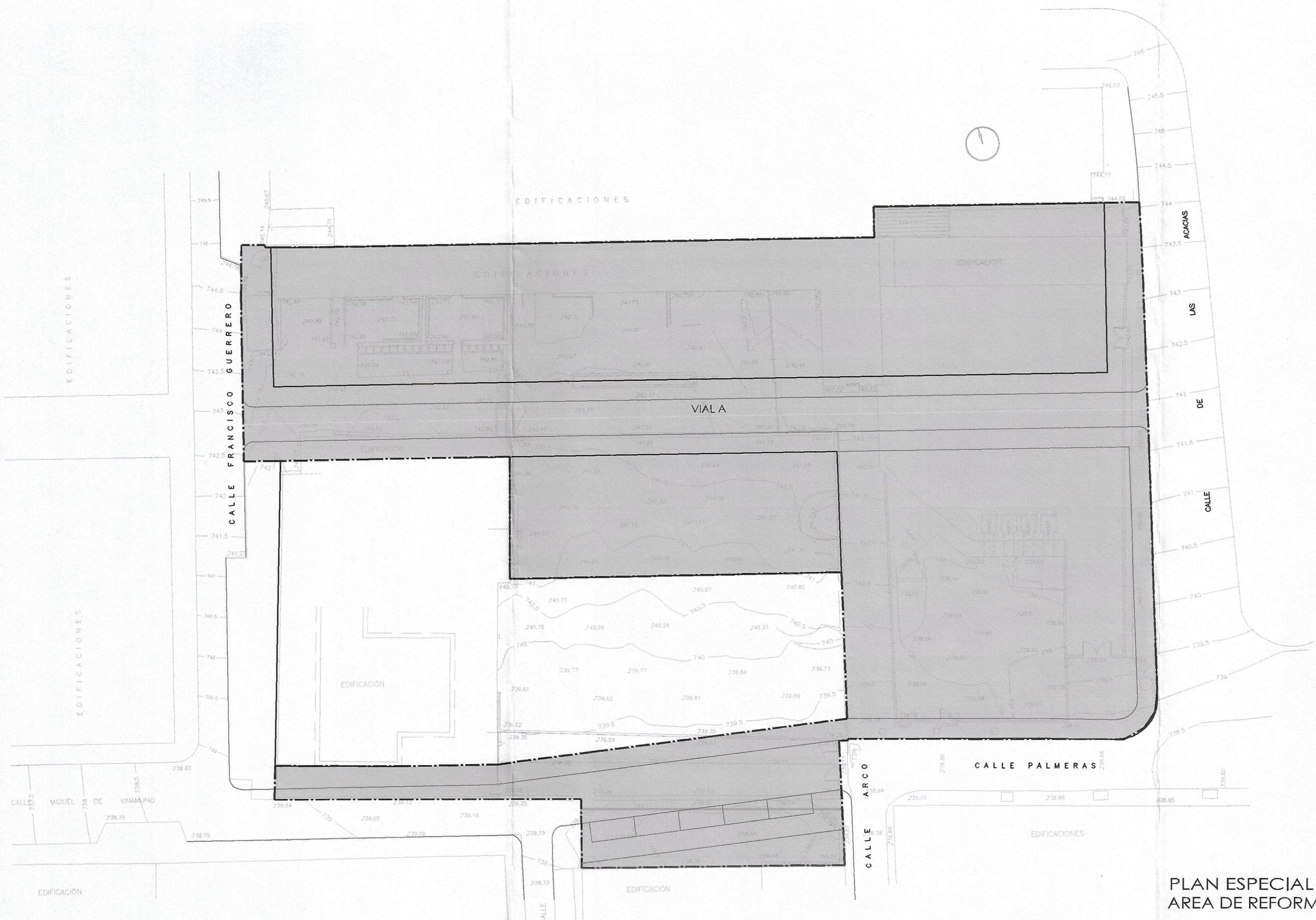
FIRMA

PLANO N°

PO.12

## LEYENDA

PLAN DE ETAPAS:  
ETAPA ÚNICA



Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

24 MAR. 2006

Granada  
ELLA VICESECRETARIO GENERAL



Aprobado por el Exmo. Ayuntamiento,  
Pleno en sesión de fecha

30 JUN. 2006

Granada  
EL SECRETARIO GENERAL



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL  
AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

PLAN DE ETAPAS

ARQUITECTO  
JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

FIRMA

FECHA  
ENERO 2006

PROMOTOR

FIRMA

ESCALA  
1/400

PLANO N°

PO.13



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

24 MAR. 2006

Granada  
 EL/LA VICESECRETARIA GENERAL

*[Signature]*

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

30 JUN. 2006

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
 EL SECRETARIO GENERAL  
 P.D.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA 4.07 "LANCHA DEL GENIL" DEL P.G.O.U. DE GRANADA

PLANO

IMAGEN FINAL

ARQUITECTO

JORGE G. MOLINERO SANCHEZ

FIRMA

FECHA

ENERO 2006

ESCALA

1/400

PROMOTOR

Empleo Municipal de Vivienda y Suelo, S.A.  
**emuvysa**

FIRMA

PLANO N°

PO.14



Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

24 MAR. 2006

ELLA  
Granada  
VICESECRETARIA GENERAL



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

30 JUN. 2006

EL SECRETARIO GENERAL  
P.D.

**DOCUMENTO IV:**  
**ORDENANZAS REGULADORAS**



## PREÁMBULO.

El presente Plan Especial se ha redactado de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

Debe contener, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidad del instrumento de planeamiento.

Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.



## **CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Artículo 1. Ámbito territorial.**

El ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras que aquí se desarrollan corresponde a los terrenos correspondiente al AR 4.07 "Lancha del Genil" del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, y cuyo ámbito queda reflejado en los planos que contienen los Documentos III y IV del Plan Especial que aquí desarrollamos.

### **Artículo 2. Ámbito de desarrollo.**

El presente Plan Especial de Reforma Interior se redacta en desarrollo del Área de Reforma 4.07 en las condiciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada y su ficha de planeamiento.

### **Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación.**

La vigencia del Plan Especial es indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pueda sufrir según la normativa y procedimiento legal existente, Art. 35 y siguientes de la LOUA.

### **Artículo 4. Documentación e interpretación.**

Las determinaciones del Plan Especial se desarrollarán en la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa de la Ordenación.
2. Planos de Información.
3. Planos de Ordenación.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de Etapas.
6. Estudio Económico-Financiero.

La interpretación que se haga del Plan Especial a través de su documentación, se debe efectuar desde una visión de conjunto e integradora de la misma, recogiendo en cada una de sus partes los siguientes aspectos:

1. Memoria justificativa de la ordenación expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por el Plan Especial, así como la explicación y justificación de las diferentes determinaciones. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y las normas urbanísticas o los planos de ordenación, prevalecen estos últimos documentos.
2. Los planos de Información integran la documentación en que queda reflejada la actual realidad urbanística del territorio municipal y de la que parte el Plan Especial para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan Especial.
3. Los planos de ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto en las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las normas urbanísticas.





4. Las ordenanzas reguladoras constituyen el documento en que se fijan normativamente las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el Sector, ya sean de planeamiento, de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los planos de ordenación que la complementan prevalecen sobre el resto de los documentos.

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

5. El Plan de Etapas, donde se indicará si el Plan contiene delimitación de polígonos, y si es así, determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.

6. El estudio económico-financiero donde se fijará el coste aproximado de las obras de urbanización y de la implantación de los diferentes servicios.

En todo lo no recogido en este apartado se estará a lo indicado en las NORMAS URBANÍSTICAS del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRANADA vigente.





## CAPITULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

### Artículo 5. Instrumentos complementarios de ordenación.

El Plan Especial ha sido estudiado y desarrollado de modo que se puede proceder a su urbanización y posterior edificación.

### Artículo 6. Instrumentos de Gestión Urbanística.

El ámbito ordenado por el Plan Especial, constituye una única unidad de ejecución, a desarrollar por el sistema de gestión de cooperación.

### Artículo 7. Cesiones de suelo.

El Plan Especial, reconoce y concreta la cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de:

- Espacios libres: 796'43 m<sup>2</sup>
- Infraestructuras: 54'15 m<sup>2</sup>
- Viario nueva creación: 1145'73 m<sup>2</sup>
- Viario a reurbanizar: 162'29 m<sup>2</sup>

### Artículo 8. Instrumentos de ejecución.

Para el desarrollo del Sector se redactará el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización, en el cual quedarán recogidas las determinaciones del Plan Especial, así como lo expresado en virtud del artículo 98 de la LOUA y lo recogido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, siendo su finalidad última ejecutar materialmente y de forma integral lo establecido en presente Plan Especial.

### Artículo 9. Urbanización del suelo urbano.

El suelo urbano incluido en la unidad de ejecución, constituye carga de urbanización, cuyo costeamiento y, en su caso, ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, con el alcance establecido en el Reglamento de Planeamiento y artículos 4.4.1 del PGOU.

### Artículo 10. Ejecución material, control y recepción.

Se realizará conforme a la normativa y ordenanzas vigentes.

### Artículo 11. Etapas de ejecución.

Las etapas de ejecución que se establecen para el posterior desarrollo del Plan Especial desde su aprobación definitiva serán los siguientes:

- Redacción de Proyecto equidistributivo.
- Redacción del Proyecto de Obras Urbanización.
- La ejecución de la urbanización se realizará en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.





## CAPITULO TERCERO: REGULACIÓN DE LOS USOS.

### Artículo 12. Condiciones.

Los usos del suelo son los recogidos en la ficha de planeamiento AR 4.07 "Lancha del Genil", cuya descripción y condicionantes se encuentran recogidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, en su *Titulo Sexto. Regulación de los Usos*, y que son las asumidas por el presente Plan Especial.

### Artículo 13. Tipos de usos.

Los tipos de usos permitidos en el ámbito del Plan Especial son los permitidos por el Planeamiento General, siendo los que siguen:

- Uso Residencial vivienda unifamiliar.
- Uso Espacios Libres
- Uso Transporte e Infraestructuras básicas: Red viaria.
- Uso Transporte e Infraestructuras básicas: Infraestructuras urbanas.



## **CAPÍTULO CUARTO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

## **Artículo 14. Criterios de aplicación.**

Serán de aplicación las condiciones generales de la edificación que se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada vigente en su Título Séptimo. Regulación de la Edificación, y en su defecto las específicas de las compañías suministradoras.

## CAPITULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

### Artículo 15. Criterios de aplicación.

El objetivo de estas Normas de Urbanización es establecer las exigencias a tener en cuenta para la redacción de los proyectos de Obras de Urbanización, necesarios para el desarrollo de este Plan Especial.

Será de aplicación lo especificado en el Anexo I. *Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización*, establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, así como lo indicado en cualquier otra Normativa de Obligado Cumplimiento que le sea de aplicación.



## CAPITULO SEXTO: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

### Artículo 16. Criterios de aplicación.

Para lo que no esté recogido en este capítulo, será de aplicación lo especificado en el "Título Séptimo. Regulación de la Edificación", de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.

### Artículo 17. Condiciones particulares Residencial Unifamiliar Asociaciones lineales.

#### 1. Definición.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas. Responden por lo general a proyectos de asentamientos propios de la periferia, o a actuaciones históricas y/o de nueva edificación en zonas de ensanche y media ladera.

#### 2. Delimitación.

El ámbito de aplicación de esta ordenación es el definido en el Plano PO.1 Zonificación. Esta zona está formada por las manzanas que tienen la siguiente denominación **RUAL-01 y RUAL-02**.

#### 3. Parcela mínima.

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>
- Líder frontal: 600 centímetros

#### 4. Alineación a vial o espacio público.

Son las fijadas por el Plan Especial en el plano PO. 3 Alturas y Alineaciones. Rasantes.

#### 5. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un 80% de la parcela neta de la superficie de la parcela para cada una de las plantas de la edificación, excepto para la planta torreón que será del 30%.

#### 6. Ocupación bajo rasante.

- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
- El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda.

#### 7. Altura y número máximo de plantas.

La altura máxima es la siguiente:

- para una planta, 460 centímetros
- para dos plantas, 790 centímetros
- para tres plantas (torreón), 1120 centímetros

El número máximo de plantas autorizado es de dos y torreón plantas (2P+T)

#### 8. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima se fija en 1,5907m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



#### 9. Patios.

Se estará a lo establecido en el artículo 7.10.10 del PGOU

#### 10. Usos permitidos.

Los usos permitidos son los asignados por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada en su artículo 7.10.13 de las Normas Urbanísticas.

### **Artículo 18. Condiciones particulares de los Espacios Libres.**

#### 1. Definición.

Se definen como espacios libres aquellos terrenos que serán de dominio y uso público.

#### 2. Tipos.

Dentro del uso pormenorizado correspondiente podemos distinguir los tipos que siguen:

- Jardines y plazas
- Áreas de juego

#### 3. Delimitación.

El ámbito de aplicación de esta ordenación es el definido en los siguientes documentos: Plano PO.01 Zonificación y el Plano PO.02 Características de las Unidades Básicas. Esta zona está formada por la manzana que tiene la siguiente denominación **EL-01**.

#### 4. Usos permitidos.

Los usos son los asignados por el Plan Especial en el plano PO.01 Zonificación. Así mismo se permitirá la construcción de pequeñas edificaciones complementarias, como kioscos, aseos y aquellas instalaciones necesarias para el mantenimiento de dichas zonas.

#### 5. Condiciones de la edificación.

Las condiciones de la edificación indicadas en el punto 4, se encontrarán sometidas a concesión municipal en base a la Normativa correspondiente.

### **Artículo 19. Condiciones particulares del Viario y Protección.**

#### 1. Definición.

Es aquella red constituida por vías de tráfico rodado que conectan los distintos flujos circulatorios internos con la red de distribuidores secundarios, así como por las que dan acceso inmediato y directo a las edificaciones o parcelas edificables.

#### 2. Delimitación.

Esta zona comprende los terrenos calificados como viario en el Plano PO.01 Zonificación.

#### 3. Usos permitidos.

Los usos permitidos serán viario e infraestructuras, así como aquellos espacios libres destinados a la protección y el acondicionamiento del viario.

### **Artículo 20. Condiciones particulares Infraestructuras básicas.**

#### 1. Definición.

Son aquellas parcelas que albergarán cualquiera de las actividades destinadas a uso de transportes e infraestructuras básicas que se recogen en la regulación de usos del PGOU vigente.





## 2. Tipos.

Dentro del uso pormenorizado correspondiente Transportes e Infraestructuras Urbanas, es de aplicación el que sigue:

- Infraestructuras urbanas

## 3. Delimitación.

El ámbito de aplicación de esta ordenación es el definido en los siguientes documentos: Plano PO.01 Zonificación y el Plano PO.02 Características de las Unidades Básicas. Esta zona está formada por la parcela que tiene la siguiente denominación **INF-01**.

## 4. Usos permitidos.

Los usos son los asignados por el Plan Especial en el plano PO.01 Zonificación.

## 5. Alineación a vial o espacio público.

Son las fijadas por el Plan Especial en el plano PO. 3 Alturas y Alineaciones. Rasantes.

## 6. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima en planta será de un 100% de la superficie de la parcela.

## 7. Altura y número máximo de plantas.

La altura máxima será de 1 planta (460 centímetros), pudiendo modificarse para su adecuación con la predominante en las manzanas del entorno próximo.

## 8. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad será la resultante.

## 9. Otras condiciones.

En lo no recogido en este apartado se estará a lo dispuesto en el Capítulo Vigésimo Primero del Título Séptimo. Regulación de la Edificación del PGOU de Granada.

## **ANEXO 1:**

## **Ficha de planeamiento AR 4.07 “Lancha del Genil”**




**ANEXO 2:**
**Cuadro de características de manzanas o parcelas.**

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LAS PARCELAS						
UNIDAD BÁSICA	SUPERFICIE M2	ZONA	PLANTAS	OCCUPACIÓN	EDIFICAB. M2/M2	SUP. MÁX. CONSTRUIDA M2
RUAL-01	1.243,72	RESIDENCIAL	2+T	80%/30% T	1.5907	1978,32
RUAL-02	406,47	RESIDENCIAL	2+T	80%/30% T	1.5907	646,55
<b>Total lucrativo</b>	<b>1.650,19</b>				<b>1.5907</b>	<b>2.624,88</b>
EL-01	796,43	ESPACIOS LIBRES	*	*	0,00	0,00
<b>Total espacios libres</b>	<b>796,43</b>					<b>0,00</b>
INF-01	54,15	INFR. URBANAS	1	100%	s/USO	s/USO
<b>Total Infraestructuras</b>	<b>54,15</b>					
RED VIARIA	1.308,02	RED VIARIA	*	*	*	*
<b>Total vialio</b>	<b>1.308,02</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>3.808,79</b>	*	*	*	*	<b>2.624,88</b>



### ANEXO 3:

#### Cuadro resumen de compatibilidades de usos por parcelas o manzanas.

CUADRO DE COMPATIBILIDADES USOS GLOBALES/PORMENORIZADOS	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ASOCIACIONES LINEALES
USOS COMPATIBLES	Institucional privado Equipamiento comunitario universitario Equipamiento comunitario docente Equipamiento comunitario deportivo Equipamiento comunitario SIPS

Granada, Enero de 2006

Jorge G. Molinero Sánchez  
Arquitecto



**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA  
VISADO ESTATUTARIO**

SU1234 JORGE GABRIEL MOLINERO SÁNCHEZ

08/02/06 - N° 06-0001502 (Ref. 06-0001502-001-04479)

Pág. 47 de 52

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARÍA



**DOCUMENTO V:  
PLAN DE ETAPAS**



## 1. CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS.

En base a los artículos 45.1.i y 54 del Reglamento de Planeamiento, se establece UNA SOLA ETAPA para la ejecución de las Obras de Urbanización, coincidente con el ámbito de todo el sector del Plan Especial.

## 2. ORDEN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Al tratarse de UNA SOLA ETAPA, no es necesario el establecimiento del orden de ejecución de las obras ya que la ejecución de las mismas se hará de modo unitario.

## 3. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

Las obras correspondientes al Proyecto de Urbanización de la única etapa existente, se ejecutarán en un tiempo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva de dicho proyecto.

Las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos al tratarse de una sola etapa se podrán en servicio simultáneamente.

Granada, Enero de 2006

Jorge G. Molinero Sánchez  
Arquitecto



**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA**  
**VISADO ESTATUTARIO**

603236 JORGE GABRIEL MOLINERO SÁNCHEZ

**Pág. 49 de 52**      **08/02/06 - N° 06-0001502**      **(Ref. 06-0001502-001-04479)**  
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO



**DOCUMENTO VI:**  
**ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**



## 1. ESTUDIO ECONÓMICO.

### 1.1 COSTO DE PLANES Y PROYECTOS.

Los honorarios correspondientes a la redacción de los correspondientes planes y proyectos son los siguientes:

CONCEPTO	COSTE
Redacción instrumentos de planeamiento (Plan Especial y Proyecto de Equidistribución)	5.363,92 €
Proyecto de Urbanización y Dirección de obras	4.387,50 €
<b>TOTAL</b>	<b>9.751,42 €</b>

### 1.2 COSTOS DE EDIFICACIONES Y DEMOLICIONES.

#### 1.2.1 CRITERIOS DE APLICACIÓN.

Los criterios que se han seguido para evaluar los costes económicos de los afectados por la redacción y desarrollo posterior del presente Plan Especial se han hecho en base a los siguientes factores:

- a) Valoración de las edificaciones existentes.

Se han utilizado módulos actuales de la edificación ponderados en base a los distintos parámetros (antigüedad, uso, calidad de materiales, etc.)

- b) Valoración de las demoliciones a realizar.

La valoración de las demoliciones se ha hecho en base a los siguientes aspectos:

- Estado de la edificación.
- Existencia de edificaciones colindantes.
- Tipo de instalación.

- c) Valoración de las infraestructuras existentes.

En los terrenos existen actualmente una serie de infraestructuras sobre las que hay que intervenir, bien reconduciendo su trazado o bien anulándolas y que básicamente son las siguientes:

- Red aérea eléctrica
- Red aérea telefonía



### 1.2.2 CUADRO RESUMEN DE COSTOS DE INDEMNIZACIONES.

INDEMNIZACIONES	SUPERFICIE M2	TOTAL
Nave (9-33-5-01)	414,00	16.560,00 €
Ermita (09-33-5-02)	110,01	4.400,40 €
Vivienda (09-33-5-03)	288,00	89.395,20 €
Nave-almacén (09-33-5-08)	79,53	6.760,05 €
<b>TOTAL INDEMNIZACIONES</b>		<b>117.115,65 €</b>

### 1.3 COSTOS DEL SUELO.

Para la estimación del costo del suelo nos hemos basado en el valor que actualmente tiene asignado el Ayuntamiento a la unidad de aprovechamiento en este Área.

### 1.4 COSTOS DE URBANIZACIÓN.

Para efectuar un estudio económico preciso de los costes de urbanización, se establece un módulo de repercusión por m<sup>2</sup> para los siguientes conceptos que componen dichas obras, y que se han obtenido en base a un estudio de mercado de las obras de urbanización que se están ejecutando actualmente en la ciudad, y que son de similares características a las de este Plan Especial, y que son los siguientes:

CONCEPTO	Parcial	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /urbaniz.	TOTAL EUROS	
Demoliciones		8,23 €	1308,22	10.766,65 €	
Red vialia rodada		24,13 €	1308,22	31.567,35 €	
Red vialia peatonal		14,52 €	1308,22	18.995,35 €	
Sistema de espacios libres		9,74 €	1308,22	12.742,06 €	
Red de abastecimiento					
Agua, riego e hidrantes		15,28 €	1308,22	19.989,60 €	
Red de saneamiento y alcantarillado		11,60 €	1308,22	15.175,35 €	
Energía eléctrica					
Red aérea existente soterramiento		1,55 €			
Red de distribución media tensión		14,36 €			
Red de distribución de baja tensión		7,50 €			
Red de alumbrado público		9,50 €	32,91 €	43.053,52 €	
Canalización de telefonía			6,20 €	1308,22	8.110,96 €
<b>TOTAL</b>		<b>114,38 €</b>	<b>1308,22</b>	<b>149.634,20 €</b>	
<b>TOTAL COSTOS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN</b>				<b>149.634,20 €</b>	





08/02/06 - N° 06-0001502  
El visado del presente proyecto se acompaña de INFORME DE VISADO  
(Ref. 06-0001502-001-04479)

Pág. 52 de 52

061234-JORGE GABRIEL MOLINERO SÁNCHEZ



## 2. ESTUDIO FINANCIERO.

### 2.1 ANÁLISIS DE LOS INGRESOS.

Para poder comprobar la rentabilidad de la operación así como su viabilidad, establecemos un precio de venta similar al módulo establecido en las viviendas de V.P.O., en torno a las cuales se debe de plantear la promoción.

### 2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

En base a los estudios que se han realizado de los puntos anteriores, pasamos a comprobar la viabilidad del Plan del siguiente modo:

CONCEPTO	COSTOS	INGRESOS	BENEFICIO	%
Costos de Planes y Proyectos	9.751,42 €			
Costos de Indemnizaciones	117.115,65 €			
Costos del Suelo	314.985,04 €			
Costos de la Urbanización	149.634,20 €			
5% Gestión EMUVYSSA	13.825,06 €			
Costos de la Edificación	1.312.437,67 €			
Ingresos estimados de Venta		2.624.875,33 €	707.126,29 €	26,94%
<b>TOTAL</b>	<b>1.917.749,04 €</b>	<b>2.624.875,33 €</b>	<b>707.126,29 €</b>	<b>26,94%</b>

Según lo expuesto, resulta que la operación arroja un balance estimativo positivo del 26% de la inversión a realizar.

Granada, Enero de 2006

Jorge G. Molinero Sánchez  
Arquitecto