



A. Pou

VALIDO

GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

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

30 NOV. 2007

Granada
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.



[Handwritten signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

- 3 AGO. 2007

Granada
EL LA SECRETARÍA GENERAL



MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL 01 Y 02 DEL PGOU

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. Expte. número: 2.554/07



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



1.- INICIATIVA.

El presente documento se redacta a iniciativa municipal por la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL O1 Y O2.

El Plan Parcial PP-O1 y O2 se aprobó definitivamente por Acuerdo Pleno de 15 de noviembre de 2004, publicándose en el BOP número 58 de fecha 19 de marzo de 2005.

Dicho documento estableció los siguientes parámetros como media de ambos planes, cumpliendo las determinaciones del PGOU:

Uso Global:	Residencial
Aprovechamiento Medio:	0,408
Aprovechamiento Lucrativo:	0,67
Superficie de los Planes Parciales:	29.828,11 m ²
Superficie de los Sistemas Generales adscritos:	75.491,13 m ²
Superficie total:	375.319,24 m ²
Superficie sin aprovechamiento:	64.638,31 m ²
Superficie con aprovechamiento:	310.681,05 m ²
Aprovechamiento Lucrativo materializable:	154.510,72 U.U.A.

En el procedimiento de ejecución del planeamiento se ha detectado que en el cómputo de la superficie a efectos de asignar el aprovechamiento lucrativo (objetivo) no se ha considerado suelo que forman parte del suelo bruto de los Sectores, que es la referencia para asignar la edificabilidad global previstas por el Plan General. En concreto no se han considerado parcelas incluidas dentro de los mismos aportadas por la Administración Pública, tanto por el Ayuntamiento como del Estado, que fueron adquiridas en su momento de forma onerosa y que forman parte de la superficie de los ámbitos.

Lo anterior implica que el aprovechamiento materializable sobre ambos Sectores sea mayor que el reconocido por el Plan Parcial, según las previsiones del propio Plan General.

La renuncia del Plan Parcial a materializar el aprovechamiento objetivo previsto por el Plan General para estos ámbitos ha provocado un grave perjuicio en el proceso de ejecución del Plan Parcial, ya que en la materialización de la equidistribución de cargas y beneficios se ha evidenciado la falta de aprovechamiento urbanístico en el ámbito cuando ha habido que compensar a la Administración del Estado titular de varias parcelas expropiadas en su momento, todo ello en cumplimiento del contenido del artículo 112 de la 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de la Administraciones Públicas.

Es evidente que si el Plan Parcial hubiera considerado estrictamente la determinaciones del Plan General a la hora de aplicar la edificabilidad global prevista sobre toda la superficie afectada, sin consideración alguna de de la titularidad de alguna de las parcelas (cuestión que solo está relacionada con el reparto de cargas y beneficios de los propietarios y por lo tanto, cuestión que debe ser resulta en el proceso de ejecución en función del derecho subjetivo de cada propietario), no se hubiera planteado este problema de déficit de aprovechamiento a la hora de repartir entre los sujetos con derecho al mismo dentro del ámbito (las administraciones públicas son unos sujetos más a la hora de distribuir derechos y cargas derivados de la ordenación urbanística).



GERENCIA DE URBANISMO

Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

El objeto del presente documento es subsanar el error cometido y proceder a recalcular los aprovechamientos propios del Plan Parcial, sin modificar los parámetros establecidos por el PGOU (condiciones de ordenación, estándares urbanísticos, etc.), y como consecuencia, redefinir la edificabilidad y condiciones de ordenación propias de cada unidad edificable lucrativa tal y como vienen definidas en el Plan Parcial actual.

3.- DISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS POR EL PLAN PARCIAL APROBADO. RESERVA PARA DOTACIONES PREVISTA POR EL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial aprobado distribuye las superficies edificables y los aprovechamientos urbanísticos por usos pormenorizados de la siguiente forma:



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Unidad	Calificación	Superficie de Suelo	Edificabilidad	Superficie construida	Usos permisionados		Equipamiento	Aprovechamiento
					Vivienda Libre	Vivienda Protegida		
USOS LUCRATIVOS								
RPMC 1.1	MANZANA CERRADA VPP	13.589,39	3,39	46.111,18	0,00	46.111,18	0,00	36.888,94
RPMC 1.2	MANZANA CERRADA VPP	1.304,08		4.424,78	0,00	4.424,78	0,00	3.539,82
RPMC 2	MANZANA CERRADA VPP	8.141,57	2,63	21.390,37	0,00	21.390,37	0,00	17.112,30
RPBA 1	BLOQUE ABIERTO RL	13.298,86	2,09	27.834,28	25.658,36	0,00	2.175,92	27.834,28
RPBA 2	BLOQUE ABIERTO RL	15.689,75	1,45	22.822,15	20.646,23	0,00	2.175,92	22.822,15
RPBA 3	BLOQUE ABIERTO RL	13.515,81	2,18	29.522,22	29.522,22	0,00	0,00	29.522,22
TER	TERCIARIO	13.286,75	1,26	16.791,01	0,00	0,00	16.791,01	16.791,01
TOTAL LUCRATIVO					75.826,81	71.926,33	21.142,85	164.510,72
USOS NO LUCRATIVOS								
	ESPACIO LIBRE	17.192,42						
	ESPACIO LIBRE	13.988,07						
	ESPACIO LIBRE	8.620,40						
	ESPACIO LIBRE	2.586,42						
	ESPACIO LIBRE	1.323,44						
	ESPACIO LIBRE	1.291,75						
	ESPACIO LIBRE	1.267,49						
	ESPACIO LIBRE	234,68						
	ESPACIO LIBRE	9.438,63						
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	13.538,93	0,75	10.154,20	0,00	0,00	10.154,20	
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	4.177,05	1,00	4.177,05	0,00	0,00	4.177,05	
	EQUIPAMIENTO SOCIAL	5.957,73	1,50	8.936,60	0,00	0,00	8.936,60	
	EQUIPAMIENTO DOCENTE (Existente)	10.552,54	1,00	10.552,54	0,00	0,00	10.552,54	
	EQUIPAMIENTO DOCENTE	5.870,92	1,00	5.870,92	0,00	0,00	5.870,92	
	EQUIPAMIENTO DOCENTE	21.156,98	1,00	21.156,98	0,00	0,00	21.156,98	
	EQUIPAMIENTO DOCENTE (Existente)	11.000,59	1,00	11.000,59	0,00	0,00	11.000,59	
	VIARIO	70.082,65						
TOTAL NO LUCRATIVO					71.848,88	0,00	0,00	71.848,88
TOTAL AMBITO SECTORES O1 Y O2					240.744,87	71.926,33	21.142,85	154.510,72
SG. ESPACIOS LIBRES VIA FERROCARRIL								
		75.491,13						
		22.721,18						
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA					240.744,87	71.926,33	21.142,85	154.510,72
EDIFICABILIDAD GLOBAL LUCRATIVA DE LOS SECTORES					0,6095			



INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL O1 Y O2 DEL PGOU
 SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. Expte. número: 2.554/07



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

El Plan Parcial distribuye, por tanto, una edificabilidad global de carácter lucrativo 0,6095 m²/m². Sin embargo el PGOU prevé una edificabilidad media ponderada de 0,6724 m²/m², según se justifica en el siguiente cuadro. De este cuadro se desprende que existen un aumento en la superficie total de los Sectores considerados en relación con el contenido del PGOU, ya que está se incrementa de 272.668,00 m² a 277.106,90 m², que supone un incremento de 1,63% (inferior a lo admitido por la Normativa del PGOU, artículo 5.2.1, apartado 3):

	Superficie PGOU	Edificabilidad Global	Superficie construida	Edificabilidad media
SECTOR 01	97.284,00	0,6886	66.985,00	
SECTOR 02	175.384,00	0,6635	116.367,00	
TOTAL	272.668,00		183.352,00	0,6724

Lo importante del contenido de este cuadro es que la edificabilidad global asignada por el Plan Parcial (que define el aprovechamiento objetivo materializable en los Sectores) es muy inferior a la prevista por el Plan General, ya que difiere en 0,0629 m²/m² (la diferencia entre 0,6724 y 0,6095).

La asignación de esta edificabilidad global hubiera supuesto un incremento de la superficie construida total, repartida en los distintos usos, de 17.441,00 m² (277.106,90 m² x 0,0629 m²/m²).

El Plan Parcial prevé las siguientes reservas de suelo para dotaciones:

	Superficie Suelo en m ²
ESPACIOS LIBRES DOTACION LOCAL	55.943,30
EQUIPAMIENTO DOCENTE (Nueva creación)	27.027,90
EQUIPAMIENTO DOCENTE (Existente)	21.553,13
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	13.538,93
OTROS EQUIPAMIENTOS	10.134,78
TOTAL	128.198,04

Los estándares obligatorios mínimos previstos por el artículo 17 de la LOUA (entre 30 y 55 metros por vivienda, de los que entre 18 y 21 serán para parques y jardines) y el Anexo del Reglamento de Planeamiento para desarrollos residenciales, teniendo en cuenta la consideración de una vivienda por cada 100 m² de uso residencial, para estos Sectores condiciona la siguiente superficie de reservas de suelo:



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

NÚMERO DE VIVIENDAS 1.477,53 Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas

DOTACIONES		Módulo	Superficie	Total Parcial
ESPACIOS LIBRES	JARDINES	15,00	22.162,97	31.028,16
	ÁREAS DE JUEGO	6,00	8.865,19	
DOCENTE	PREESCOLAR	2,00	2.955,06	17.730,38
	EGB	10,00	14.775,31	
	BUP	0,00	0,00	
DEPORTIVO		8,00	11.820,25	11.820,25
OTROS (*)		9,00	13.297,78	13.297,78
TOTAL			73.876,57	73.876,57

(*) Reserva de suelo o edificabilidad

Se puede comprobar que la reserva de suelo por vivienda es de 86,77 m² (de los cuales, si descontamos el equipamiento ya existente, son de nueva creación 72,18 m²), de los cuales 37,86 m² son para uso de espacio libre (la LOUA, en su artículo 17 prevé una horquilla de entre 30 y 55 m², de los cuales entre 18 y 21 m² tienen que ser destinados a espacios libres).

Las previsiones de reservas de suelo contenidas en las fichas del PGOU, que deben considerarse mínimas, sobrepasan las previsiones del Anexo de Reglamento de Planeamiento, pero siguen estando por debajo de las previsiones del Plan Parcial. Las reservas previstas por el Plan General son las siguientes:

	SECTOR O1	SECTOR O2	TOTAL
ESPACIOS LIBRES	16.746,00	29.092,00	45.838,00
DOCENTE	10.718,00	18.619,00	29.337,00
DEPORTIVO	5.359,00	9.309,00	14.668,00
SOCIAL	4.019,00	6.982,00	11.001,00
TOTAL	36.842,00	64.002,00	100.844,00

Globalmente, el Plan Parcial aprobado actualmente cumple con los estándares de reservas previstos, tanto legal como reglamentariamente, (128.198,04 m² de suelo frente a los 78.876,57 m² exigidos), y también en relación con las previsiones señaladas en el PGOU (que exige 100.844,00 m²). Pero, además, las reservas se cumplen en cada uno de los usos dotacionales, teniendo en cuenta que en el supuesto de uso de reserva social y comercial las previsiones legales y reglamentarias son de edificabilidad (que en el comercial se cubre en el Plan Parcial con la reserva de uso terciario).

Por último, el Plan Parcial contempla un estándar de densidad de 53,32 viviendas por Hectárea, muy por debajo de la densidad máxima establecida por la LOUA (75,00 viv/Ha.)

4.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La modificación del Plan Parcial que se propone incrementa la edificabilidad lucrativa en el ámbito de referencia hasta las previsiones del PGOU, de tal forma que se alcancen los parámetros de aprovechamiento objetivo previstos por éste, cumpliendo los estándares urbanísticos de reservas de suelo para dotaciones y densidad máxima. Y esto con el fin de poder asumir las obligaciones de materializaciones de aprovechamiento subjetivo de los titulares de suelo dentro del ámbito, respetando, asimismo, las adjudicaciones de



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



aprovechamiento de las que debe ser titular el Ayuntamiento en concepto de 10% de cesión obligatoria y en concepto de excesos de aprovechamiento de los que es titular desde las mismas previsiones del Plan General (excesos de aprovechamiento para la compensación de la expropiación del Sector "Campus de la Salud").

Se ha comentado que el aprovechamiento objetivo no materializado en relación con las previsiones del Plan General representa una edificabilidad bruta lucrativa de 0,0629 m²/m². Aplicando esta edificabilidad sobre el total de la superficie bruta de los dos sectores (277.106,90 m²), se puede concluir que el ámbito admite aun una mayor superficie construida de 17.440,89 m².

Este incremento superficial debe repartirse manteniendo los porcentajes de los distintos usos lucrativos contemplados en el Plan Parcial, que a su vez respetan las condiciones de edificabilidad mínima destinada a vivienda en régimen de protección pública establecida en la LOUA (artículo 10.1.A.b).

El Plan Parcial, siguiendo las determinaciones del Plan General, establece el siguiente reparto porcentual de usos lucrativos:

Vivienda Residencial Libre	0,4259
Vivienda Residencial Protegida	0,4490
Terciario	0,1252

La modificación opta por establecer, a raíz de las alegaciones manifestadas por la Junta de Compensación del Plan Parcial durante el periodo de información pública del presente documento, un reparto basado en mantener la proporcionalidad de usos prevista en el Plan Parcial, de forma que si el incremento de edificabilidad calculado asciende a 17.441,00 m² construidos, la superficie destinada a cada uno de los usos es la siguiente:

Edificabilidad propuesta

Incremento de Edificabilidad	17.441,00 m ² c
Incremento de Edif. Residencial Protegida	7.427,41 m ² c
Incremento de Edif. Residencial Libre	7.830,29 m ² c
Incremento de Edif. Terciario	2.183,30 m ² c

Si se consideran estos incrementos de superficies construidas en las unidades edificables previstas en el Plan Parcial, el resultado es el concretado en el siguiente cuadro:



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SECRETARÍA GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE SERVICIOS

Unidad	Calificación	Superficie de Suelo	Edif.	Superficie construida	Usos no incrementados				Usos incrementados				Equipamiento	Aprov.
					Vivienda Libre		Vivienda Protegida		Terciario		Total Parcial	Total Parcial		
					Superficie construida	Incremento Sup. Construida	Superficie construida	Incremento Sup. Construida	Superficie construida	Incremento Sup. Construida				
USOS LUCRATIVOS														
RPAC 1.1	MANZANA CERRADA VPP	13.589,39	3,94	53.538,60	0,00	0,00	46.111,18	7.427,42	53.538,60	0,00	0,00	0,00	0,00	42.830,88
RPAC 1.2	MANZANA CERRADA VPP	1.304,07	3,39	4.424,78	0,00	0,00	4.424,78	0,00	4.424,78	0,00	0,00	0,00	0,00	3.539,82
RPAC 2	MANZANA CERRADA VPP	8.141,57	2,63	21.390,38	0,00	0,00	21.390,38	0,00	21.390,38	0,00	0,00	0,00	0,00	17.112,30
RPBA 1	BLOQUE ABIERTO RL	13.298,86	2,17	28.834,09	24.163,08	2.495,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.175,92	28.834,09
RPBA 2	BLOQUE ABIERTO RL	15.699,75	1,64	25.782,18	21.396,71	2.208,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.175,92	25.782,18
RPBA 3	BLOQUE ABIERTO RL	13.515,81	2,47	33.392,43	30.286,97	3.125,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.392,43
TER	TERCIARIO	13.286,75	1,43	18.974,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.183,28	18.974,35
TOTAL LUCRATIVO		78.825,31		186.306,81	75.828,77	7.830,09	71.225,34	7.427,42	78.353,76	0,00	0,00	16.791,07	2.183,28	18.974,35
USOS NO LUCRATIVOS														
	ESPACIO LIBRE	17.192,42												
	ESPACIO LIBRE	13.988,07												
	ESPACIO LIBRE	8.620,40												
	ESPACIO LIBRE	2.586,42												
	ESPACIO LIBRE	1.323,44												
	ESPACIO LIBRE	1.281,75												
	ESPACIO LIBRE	1.287,49												
	ESPACIO LIBRE	234,68												
	ESPACIO LIBRE	9.438,63												
	EQUIP. DEPORTIVO	13.538,93	0,75	10.154,20										10.154,20
	EQUIP. SOCIAL	4.177,05	1,00	4.177,05										4.177,05
	EQUIP. SOCIAL	5.957,73	1,50	8.936,60										8.936,60
	EQUIP. DOCENTE (Existente)	10.552,54	1,00	10.552,54										10.552,54
	EQUIP. DOCENTE	5.870,92	1,00	5.870,92										5.870,92
	EQUIP. DOCENTE	21.156,98	1,00	21.156,98										21.156,98
	EQUIP. DOCENTE (Existente)	11.000,59	1,00	11.000,59										11.000,59
	VARIOS	70.082,65												
TOTAL NO LUCRATIVO		198.280,65		71.048,86					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.048,86
TOTAL AMBITO SECTORES		277.105,90		258.165,69	83.656,86				78.353,76	0,00	0,00	16.791,07	2.183,28	170.465,06
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA		375.318,21		258.165,69	83.656,86				78.353,76	0,00	0,00	16.791,07	2.183,28	170.465,06
EDIFICABILIDAD GLOBAL LUCRATIVA DE LOS SECTORES		0,9734		0,9734					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL O1 Y O2 DEL PGOU

SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. Expte. número: 2.554/07

Algunos parámetros a considerar como resultado de la propuesta son los siguientes:

- Edificabilidad global 0,6724 m²/m².
- Aprovechamiento medio del ámbito (Sectores O1 y O2) 0,6139 uu.a./m².
- Aprovechamiento medio incluido el S.G. adscrito 0,4824 uu.a./m².
- Aprovechamiento medio incluido el S.G. adscrito deducido el de titularidad municipal por excesos del "Campus" (Sector O1: 9.902,00 uu.a.; y Sector O2: 17.851,00 uu.a.) 0,4037 uu.a./m².

(frente al aprovechamiento medio del suelo urbanizable: 0,4080 uu.a./m².)

Por tanto, se propone el incremento de edificabilidad en las siguientes unidades:

Manzana	Categoría	Superficie (m ²)	Plan Parcial Aprobado				Plan Parcial Propuesto				Total	
			Edificabilidad	Residencial Urbica	Residencial Protegida	Residencial Protegida	Edificabilidad	Residencial Urbica	Residencial Protegida	Residencial Protegida		
RPMC 1.1	Manzana Cerrada residencial VPP	13.589,39	3,39	0,00	48.111,18	0,00	48.111,18	3,94	0,00	53.538,59	0,00	53.538,59
RPMC 1.2	Manzana Cerrada residencial VPP	1.304,08	3,39	0,00	4.424,78	0,00	4.424,78	3,39	0,00	4.424,78	0,00	4.424,78
RPMC 2	Manzana Cerrada residencial VPP	8.141,57	2,63	0,00	21.390,37	0,00	21.390,37	2,63	0,00	21.390,38	0,00	21.390,38
RPBA 1	Bloque Abierto residencial libre	13.298,88	2,09	25.658,36	0,00	2.175,92	27.834,28	2,17	28.658,17	0,00	2.175,92	28.834,09
RPBA 2	Bloque Abierto residencial libre	15.669,75	1,45	20.646,23	0,00	2.175,92	22.822,15	1,64	23.606,26	0,00	2.175,92	25.782,18
RPBA 3	Bloque Abierto residencial libre	13.515,81	2,18	28.522,22	0,00	0,00	28.522,22	2,47	33.392,43	0,00	0,00	33.392,43
Terciario	Terciario	13.286,75	1,26	0,00	0,00	18.791,01	18.791,01	1,43	0,00	0,00	18.974,35	18.974,35
TOTAL		78.826,21		75.826,81	71.926,33	21.142,85	168.895,99		83.656,86	79.353,75	23.326,19	188.336,80

El reparto de nuevas edificabilidades por unidades y usos queda representado en el plano correspondiente, según la propia nomenclatura del Plan Parcial aprobado.

Este nuevo reparto de edificabilidades implica que, en algunas parcelas, la edificabilidad prevista como lucrativa en esta innovación del Plan Parcial es superior a la edificabilidad materializable en función de las áreas de movimiento definidas como límites en las condiciones de ordenación. Este hecho implica, que se modifique allí donde no se puede materializar dicha edificabilidad, las condiciones de ordenación, en la justa medida en que se posibilite la holgura necesaria para poder materializar el nuevo aprovechamiento resultante.

En todo caso, las condiciones de ordenación de cada parcela se podrán modificar por instrumento de planeamiento sin incrementar la edificabilidad asignada por el presente documento.

La distribución de edificabilidad por parcela adjudicada queda justificada en el siguiente cuadro, donde se concretan las ordenanzas de edificación modificadas en algunos casos:



GERENCIA DE URBANISMO
OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Parcelas	Calificación	Finca	Aplicaciones	Superficie Adquirida	Utilidad Incrementada	Adquisición	Beneficio resultante	Superficie de Suelo	Superficie Construida Parcial	Ocupación	Ordenanza	Altura
RPBC 1.1	MANZANA CERRADA VPP	Finca 20	RPBC-4	46.111,18	63.538,60	7.427,42	3,94	13.589,39	53.538,60	Según Ordenanza Gráfica	9	
RPBC 1.2	MANZANA CERRADA VPP	Finca 20	RPBC-4	4.424,78	4.424,78	0,00	3,39	1.304,08	4.424,78	Según Ordenanza Gráfica	9	
RPBC 2	MANZANA CERRADA VPP	Finca 1	RPBC-1	3.612,74	3.612,74	0,00	3,08	1.174,01	21.390,38	Según Ordenanza Gráfica	6	
		Finca 2	RPBC-2	6.056,43	6.056,43	0,00	2,12	2.862,57		Según Ordenanza Gráfica	6	
		Finca 3	RPBC-3	11.721,21	11.721,21	0,00	2,86	4.104,99		Según Ordenanza Gráfica	6	
RPBA 1	BLOQUE ABIERTO LIBRE	Finca 9	RPBA-6	6.707,75	7.363,79	656,04	2,61	2.826,52	28.834,22	Según Ordenanza Gráfica	7	
		Finca 10	RPBA-7	6.305,26	6.905,90	600,64	2,16	3.192,59		Según Ordenanza Gráfica	7	
		Finca 11	RPBA-8	5.212,08	5.699,84	487,76	1,99	2.858,10		Según Ordenanza Gráfica	7	
		Finca 12	RPBA-9	4.582,48	4.983,15	420,67	1,95	2.561,22		Según Ordenanza Gráfica	7	
		Finca 13	RPBA-10	3.551,44	3.881,54	330,10	2,09	1.860,43		Según Ordenanza Gráfica	7	
RPBA 2	BLOQUE ABIERTO LIBRE	Finca 14	RPBA-11	5.506,80	6.038,82	532,02	1,85	3.272,28	25.782,17	Según Ordenanza Gráfica	6	
		Finca 15	RPBA-12	5.128,54	5.605,46	478,92	1,52	3.679,03		Según Ordenanza Gráfica	6	
		Finca 16	RPBA-13	4.591,46	5.015,13	423,67	1,54	3.251,25		Según Ordenanza Gráfica	6	
		Finca 17	RPBA-14	4.221,11	4.606,53	385,42	1,51	3.049,66		Según Ordenanza Gráfica	6	
		Finca 18	RPBA-15	4.126,72	4.516,23	389,51	1,85	2.437,53		Según Ordenanza Gráfica	6	
RPBA 3	BLOQUE ABIERTO LIBRE	Finca 4	RPBA-1	8.747,94	9.651,30	903,36	2,47	3.905,80	33.392,50	Según Ordenanza Gráfica	7	
		Finca 5	RPBA-2	5.866,90	6.493,71	607,81	2,47	2.928,54		Según Ordenanza Gráfica	7	
		Finca 6	RPBA-3	5.486,41	6.052,97	566,56	2,47	2.450,13		Según Ordenanza Gráfica	7	
		Finca 7	RPBA-4	5.429,11	5.989,75	560,64	2,47	2.424,54		Según Ordenanza Gráfica	7	
		Finca 8	RPBA-5	4.717,61	5.204,78	487,17	2,47	2.106,80		Según Ordenanza Gráfica	7	
TER	TERCIARIO	Finca 19	ET-1	16.781,07	18.974,35	2.183,28	1,43	13.286,75	18.974,35	Según Ordenanza Gráfica	50%	
TOTAL				168.896,02	186.337,02	17.440,99		78.826,21	186.337,02			

INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL O1 Y O2 DEL PGOU
 SUBDIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. Expte. número: 2.554/07



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Dado que el diferencial entre la edificabilidad asignada en la reparcelación a cada propietario en cada parcela es resultado de la asignación de su aprovechamiento subjetivo, y dado que el incremento propuesto por la presente modificación es un plus por encima de su derecho del que es titular, en todo caso, el Ayuntamiento de Granada, el diferencial será adquirido por los propietarios mediante compensación monetarias, según lo previsto en el artículo 64 de la LOUA, ya que dicho exceso es reconocido como titularidad Municipal según convenios suscritos con los propietarios.

4.2.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES URBANÍSTICOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La propuesta de modificación supone un incremento de la densidad y por lo tanto del número de viviendas previsto por el Plan Parcial. En este sentido habrá que comprobar si las condiciones de ordenación establecidas por el Plan en relación con las reservas para dotaciones son suficientes para cubrir dicho incremento a tenor de las condiciones establecidas en el artículo 17 d la LOUA, el Anexo del Reglamento de Planeamiento y el propio Plan General.

Los incrementos en la edificabilidad residencial implican un incremento de viviendas teóricas (con una superficie construida de 100 m²) de 1.477,53 a 1.651,94

La densidad de viviendas que implica la propuesta se sitúa en 59,61 viv/Ha, frente a las 53,32 señaladas en el Plan Parcial aprobado, y situadas muy por debajo de las 75 viv/Ha admitidas como máximas por la LOUA.

En cuanto a las reservas de suelo para dotaciones, el siguiente cuadro señala las necesarias a tenor de lo dispuesto en la LOUA y el Anexo de Reglamento de Planeamiento:

SUP. CONS RES. RL	83.656,86
SUP. CONS RES. VPP	79.353,76
TOTAL SUP. CONS. RES.	163.010,62
NÚMERO DE VIVIENDAS	1.630,11

CONJUNTOS ENTRE 1.000 Y 2.000 VIVIENDAS

		Módulo	Superficie	Total Parcial
ESPACIOS LIBRES	JARDINES	15,00	24.451,59	34.232,23
	ÁREAS DE JUEGO	6,00	9.780,64	
DOCENTE	PREESCOLAR	2,00	3.260,21	19.561,27
	EGB	10,00	16.301,06	
	BUP	0,00	0,00	
DEPORTIVO		8,00	13.040,85	13.040,85
OTROS (*)		9,00	14.670,96	14.670,96
TOTAL			81.505,31	81.505,31

(*) Pueden ser edificabilidad de Comercial y Social

Si comparamos estas cifras con las reservas previstas por el Plan Parcial aprobado se extraen las siguientes conclusiones:



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



SUP. CONS RES. RL	83.856,88		
SUP. CONS RES. VPP	79.353,75		
TOTAL SUP. CONS RES.	163.010,62		
NÚMERO DE VIVIENDAS	1.630,11	CONJUNTOS ENTRE 1.000 Y 2.000 VIVIENDAS	PLAN PARCIAL APROBADO

		Módulo	Superficie	Total Parcial	SUBSUELO
ESPACIOS LIBRES	JARDINES	16,00	24.451,59	34.232,23	55.943,30
	ÁREAS DE JUEGO	6,00	9.780,64		
DOCENTE	PREESCOLAR	2,00	3.260,21	19.581,27	21.553,13 Existente
	EGB	10,00	16.301,06		27.027,90 Nueva creación
	BUP	0,00	0,00		
DEPORTIVO		8,00	13.040,85	13.040,85	13.538,93
OTROS (*)		9,00	14.670,96	14.670,96	10.134,78
TOTAL			67.605,31	81.505,31	128.598,04

(*) Pueden ser edificabilidad de Comercial y Social

El computo general de reservas supera las exigidas por la LOUA y el Anexo del Reglamento de Planeamiento en 45.601,03 m² (está por encima como se ha comentado de las previstas por el Plan General).

La superficie destinada a espacios libres de sistema local están también muy por encima de las exigidas en el LOUA y en Anexo del Reglamento de Planeamiento (un 61,26% más). Igual ocurre con las reservas establecidas para equipamiento docente, donde si sólo consideramos las establecidas para equipamiento de nueva creación la dotación es de un 36,34% más de lo exigido.

La situación en le equipamiento deportivo es más equilibrada aunque la previsión del Plan Parcial aún sitúa la reserva en una cifra superior a la exigida en un 2,45%.

En cuanto al resto de equipamiento, podría entenderse que la situación es de déficit respecto a las necesidades, pero ésta ya arrancaba de las condiciones previstas por el propio Plan Parcial que ya presentaba un déficit de suelo. Habría que entender que esta reserva sólo se refiere al Equipamiento Social, ya que el comercial se encuentra justificado por la definición de un uso terciario de carácter lucrativo (y por lo tanto una reserva de edificabilidad, tal y como prevé el Anexo del Reglamento de Planeamiento).

Si consideramos la reserva señalada por el Anexo del Reglamento de Planeamiento exclusivamente para el Equipamiento Social, considerando una edificabilidad, tal y como hace el Plan Parcial, de 1,00 m²/m² en el caso más desfavorable para la reserva de suelo, la necesidad de reserva exigida por dicho Reglamento para este uso sería, con la propuesta de modificación de:

TOTAL SUP. CONS RES.	163.010,62	Módulo	Superficie	Plan Parcial
EQUIPAMIENTO SOCIAL		6,00	9.780,64	10.134,78

Con lo que la propuesta del Plan Parcial cubre las necesidades, aún después del incremento de edificabilidad, en una demasía de un 2,25%.

En consecuencia, la modificación del Plan Parcial propuesta no requiere de incremento en la superficie de suelo destinado a reservas para dotaciones, ya que el Plan Parcial aprobado cubre suficientemente el incremento de viviendas propuesto, según el contenido del artículo 17 de la LOUA y el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, USOS Y ORDENACIÓN DE LAS UNIDADES DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN. REFERENCIA A LAS PARCELAS ADJUDICADAS POR EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Considerando las condiciones de ordenación previstas en el Plan Parcial aprobado y el incremento de edificabilidad propuesto por la presente modificación, se producen situaciones en diversas parcelas en donde no tiene cabida la nueva edificabilidad máxima permitida. Por este motivo, desde la innovación del Plan Parcial se modifican algunas de los parámetros que operan sobre aquellas parcelas en donde se da la circunstancia descrita.

El siguiente cuadro refleja las condiciones de edificabilidad asignada por el Plan Parcial y por la presente modificación del mismo, los usos, y las condiciones de ordenación previstas. Se señalan las condiciones con referencia a las unidades de calificación pormenorizada prevista por el Plan, segregadas a su vez en parcelas adjudicadas en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 22 de diciembre de 2006.

Finca(s)	Uso	Finca	Adquisición	Edificabilidad Original	Edificabilidad Propuesta	Adquisición	Edificabilidad Original	Edificabilidad Propuesta	Edificabilidad Original	Edificabilidad Propuesta	Unidades Pormenorizadas (RGLU)	Ordenación	
												Ordenación	Altura
RPMC 1.1	MANZANA CERRADA VPP	Finca 20	RPMC-4	46.111,16	63.538,60	7.427,42	3,94	13.589,39	53.538,60	Según Ordenanza Gráfica	8		
RPMC 1.2	MANZANA CERRADA VPP	Finca 20	RPMC-4	4.424,78	4.424,78	0,00	3,39	1.304,06	4.424,78	Según Ordenanza Gráfica	8		
RPMC 2	MANZANA CERRADA VPP	Finca 1	RPMC-1	3.612,74	3.612,74	0,00	3,08	1.174,01	21.380,38	Según Ordenanza Gráfica	6		
		Finca 2	RPMC-2	6.056,43	6.056,43	0,00	2,12	2.862,67		Según Ordenanza Gráfica	6		
		Finca 3	RPMC-3	11.721,21	11.721,21	0,00	2,86	4.104,89		Según Ordenanza Gráfica	6		
RPBA 1	BLOQUE ABIERTO LIBRE	Finca 9	RPBA-6	6.707,75	7.383,79	656,04	2,61	2.626,52	28.834,22	Según Ordenanza Gráfica	7		
		Finca 10	RPBA-7	6.305,28	6.805,90	600,64	2,16	3.192,59		Según Ordenanza Gráfica	7		
		Finca 11	RPBA-8	5.212,08	5.689,84	487,76	1,99	2.858,10		Según Ordenanza Gráfica	7		
		Finca 12	RPBA-9	4.562,48	4.883,15	420,67	1,95	2.581,22		Según Ordenanza Gráfica	7		
		Finca 13	RPBA-10	3.551,44	3.881,54	330,10	2,09	1.860,43		Según Ordenanza Gráfica	7		
RPBA 2	BLOQUE ABIERTO LIBRE	Finca 14	RPBA-11	5.508,80	6.036,82	528,02	1,85	3.272,26	25.782,17	Según Ordenanza Gráfica	6		
		Finca 15	RPBA-12	5.126,54	5.605,46	478,92	1,52	3.679,03		Según Ordenanza Gráfica	6		
		Finca 16	RPBA-13	4.591,46	5.015,13	423,67	1,54	3.251,25		Según Ordenanza Gráfica	6		
		Finca 17	RPBA-14	4.221,11	4.606,53	385,42	1,51	3.049,66		Según Ordenanza Gráfica	6		
		Finca 18	RPBA-15	4.126,72	4.516,23	389,51	1,85	2.437,53		Según Ordenanza Gráfica	6		
RPBA 3	BLOQUE ABIERTO LIBRE	Finca 4	RPBA-1	8.747,94	9.651,30	903,36	2,47	3.806,80	33.392,50	Según Ordenanza Gráfica	7		
		Finca 5	RPBA-2	5.885,90	6.483,71	607,81	2,47	2.626,54		Según Ordenanza Gráfica	7		
		Finca 6	RPBA-3	5.486,41	6.052,97	566,56	2,47	2.450,13		Según Ordenanza Gráfica	7		
		Finca 7	RPBA-4	5.426,11	5.989,75	563,64	2,47	2.424,54		Según Ordenanza Gráfica	7		
		Finca 8	RPBA-5	4.717,61	5.204,76	487,17	2,47	2.106,80		Según Ordenanza Gráfica	7		
TER	TERCIARIO	Finca 19	ET-1	16.791,07	18.974,35	2.183,28	1,43	13.286,75	18.974,35		50%		
TOTAL				168.696,02	186.337,02	17.440,98		76.626,21	186.337,02				



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



6.- MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS

Con el fin de aplicar correctamente las condiciones derivadas de la modificación del Plan Parcial propuesta se contempla el siguiente ajuste de las Ordenanzas del Plan Parcial (se subraya en **negrita** las modificaciones):

ORDENANZAS

Las presentes ordenanzas de edificación serán aplicables dentro del ámbito del Plan Parcial que desarrolla los Sectores PPO-1 + PPO-2, en sustitución de las que tiene el Plan General de Ordenación de Granada correspondientes a las tipologías que se detallan.

Para lo no previsto aquí, se entiende que son de aplicación las ordenanzas generales del Plan General de Ordenación de Granada.

En todo caso, las presentes ordenanzas podrán ser modificadas por instrumento de planeamiento aplicable en cada caso.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA .

Artículo 1

Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, en los documentos gráficos del presente Plan Parcial de Ordenación de los Sectores PPO-1 y PPO-2 del PGOU de Granada.

Se trata de manzanas designadas en el Plano de Uso Pormenorizados del citado Plan Parcial con las siglas R.P.M.C., con superficies de 8.141'57 m², 13.589,39 m² y 1.304,08 m² de suelo, destinadas a uso residencial plurifamiliar **donde es posible la ubicación en la planta baja de usos terciarios y comerciales que el presente Plan considera compatibles ocupando toda la planta baja de la edificación construida**, y que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones que quedan definidas en el propio Plan Parcial.

En ambas manzanas, la edificabilidad máxima será la establecida en el presente Plan Parcial **en los cuadros correspondientes.**

Artículo 2

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.- Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: Será por defecto la de la Parcela o Manzana definida en el Plan Parcial.
- Lindero frontal: mil quinientos (1.500) centímetros.



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

- 2.- Agregaciones y segregaciones.- No obstante considerarse como parcela mínima la definida anteriormente, se admite la posibilidad de efectuar segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de que la superficie mínima segregada sea mayor de 1.000 m², y que los patios o espacios comunes que resulten no edificados han de ser de uso mancomunado. Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares indicadas en el Plano de alineaciones referido.

Artículo 3

Alineación a vial o espacio público.

- 1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial, respetándose los retranqueos de edificaciones respecto del lindero medianero en los casos en que se encuentra así reflejado, así como entre los edificios entre sí tal como se ha indicado en planos.

Artículo 4

Ocupación de parcela.

- 1.- La ocupación máxima en planta será de la que ha quedado definida por las alineaciones de previstas para las edificaciones, las cuales tienen carácter de AREA DE MOVIMIENTO en cada una de las unidades básica que contiene el Plan Parcial para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

Artículo 5

Ocupación bajo rasante.

- 1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida en su caso la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
- 2.- El perímetro de las plantas sótano o semisótano podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie de parcela, debiendo quedar utilizable para ser plantado y ajardinado al menos el 20% restante. En estas condiciones, los espacios ocupados que excedan de las alineaciones indicadas en planos y hasta el máximo del 80% citado, han de quedar siempre por debajo de la rasante del terreno terminado, sin sobresalir de ella.
- 3.- En el caso de plantas semisótanos, que se restringirán a ocupar en planta la proyección vertical de la edificación en altura, la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 6

Altura y número de plantas.

- 1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este Plan Parcial.



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para todos los casos.

2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:

- a) **Para nueve plantas, se fija una altura máxima de tres mil cien (3100) centímetros.**
- b) Para ocho plantas, se fija una altura máxima dos mil setecientos setenta (2770) centímetros.
- c) Para siete plantas, se fija una altura máxima dos mil cuatrocientos cuarenta (2440) centímetros.
- d) Para seis plantas, se fija una altura máxima dos mil ciento diez (2110) centímetros.
- e) Para cinco plantas, se fija una altura máxima mil setecientos ochenta (1780) centímetros.

Artículo 7

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. para las condiciones de la edificación de la normativa del PGOU de Granada.
2. La superficie máxima construida **atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicaciones, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la Normativa del PGOU 2001.**
3. La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 8

Edificabilidad

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta que es la señalada en Planos, y que se ha referido anteriormente.
 - a) Para la **Unidad RPMC-1.1 Manzana cerrada VPP**, se asigna una edificabilidad unitaria de **3,94 m²/m²s** aproximadamente.
 - b) Para la **Unidad RPMC-1.2 Manzana cerrada VPP**, se asigna una edificabilidad unitaria de **3,39 m²/m²s** aproximadamente.
 - c) Para la **Unidad RPMC-2 Manzana cerrada VPP**, se asigna una edificabilidad unitaria de **2,63 m²/m²s** aproximadamente.

Artículo 9

Patios.

- 1.- Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la normativa de PGOU de Granada.



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



- 2.- Se podrán prever patios de manzana, que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la normativa de PGOU de Granada.
- 3.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23 de la normativa de PGOU de Granada, y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

Artículo 10

Dimensiones máximas de las edificaciones.

Las dimensiones máximas para los frentes de manzana, serán las fijadas en el correspondiente Plano de Alineaciones del Plan Parcial, cuya ordenación volumétrica tiene carácter vinculante, si bien será de aplicación lo previsto en el Artículo 7.12.12 del PGOU de Granada en lo relativo a actuaciones de carácter singular, debiendo afectar la propuesta a una manzana completa.

Artículo 11

Condiciones particulares de estética.

1.- Se prohíben los soportales y las plantas bajas porticadas. En todo caso dichos soportales responderán a proyectos unitarios sobre frentes de manzana, debiendo resolverse los posibles escalonamientos que hayan de tener lugar por causa de la diferencia de cota entre los extremos de la parcela sobre la que se sitúa la edificación.

Artículo 12

Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado dominante de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE CUALQUIER TIPO.
2. Además del indicado, y dado que se cumplen las condiciones precisas, serán considerados admisibles los usos complementarios que admite el propio PGOU de Granada.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

Artículo 13

Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas y parcelas calificadas como Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en los documentos gráficos del presente Plan Parcial de Ordenación de los Sectores PPO-1 y PPO-2 del PGOU de Granada.



DIRECCIÓN DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Se trata de las manzanas y parcelas designadas en el Plano de Uso Pormenorizados del citado Plan Parcial con las siglas R.P.B.A., con **las superficies señaladas en los mismos**, todas ellas de suelo, destinadas a uso residencial plurifamiliar, que en las dos primeras incluyen una zona de locales comerciales vinculada a la edificación aunque prácticamente exenta de la misma. Se trata de edificaciones con tipología de bloque aislado cuyas líneas de edificación se disponen de acuerdo con las alineaciones que quedan definidas en el propio Plan Parcial.

En estas manzanas, la edificabilidad de uso residencial será la establecida en el presente Plan Parcial, **en los cuadros correspondientes**.

Artículo 14

Condiciones particulares de parcelación.

- 1.- Parcela mínima.- Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:
 - ☞ Superficie mínima: Será por defecto la de la Parcela o Manzana definida en el Plan Parcial.
 - ☞ Lindero frontal: dos mil (2.000) centímetros.
- 2.- Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.
- 3.- Agregaciones y segregaciones.- No obstante considerarse como parcela mínima la definida anteriormente, se admite la posibilidad de efectuar segregaciones de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de que la superficie mínima segregada sea mayor de **1.500 m²**, y que los patios o espacios comunes que resulten no edificados han de ser de uso mancomunado. Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares indicadas en el Plano de alineaciones referido.

Artículo 15

Alineaciones y separación a linderos.

- 1.- **Las alineaciones y separación a linderos serán las establecidas en la ordenación reflejada en la documentación gráfica.**

Artículo 16

Separación entre edificios.

- 1.- **La separación entre edificios será la establecida en la ordenación reflejada en la documentación gráfica.**



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Artículo 17

Ocupación de parcela.

- 1.- La ocupación máxima en planta será de la que ha quedado definida por las alineaciones de previstas para las edificaciones, las cuales tienen carácter de **AREA DE MOVIMIENTO** en cada una de las unidades básica que contiene el Plan Parcial para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.
- 2.- En los casos de parcelas en las que se prevea el uso terciario en bajos comerciales, la ocupación de estos será la que se indica en los planos de alineaciones, y será independiente del porcentaje antes citado.

Artículo 18

Ocupación bajo rasante.

- 1.- Podrá construirse un máximo de cuatro plantas de sótano, incluida la planta semisótano, destinadas exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).
- 2.- El perímetro de las plantas sótano o semisótano podrá ocupar como máximo el **75%** de la superficie de parcela, debiendo quedar utilizable para ser plantado y ajardinado o destinado a usos recreativos, al menos el **25%** restante. **Estas edificaciones en sótano** han de quedar siempre por debajo de la rasante del terreno terminado, sin sobresalir de ella.
- 3.- En el caso de plantas semisótanos, que se restringirán a ocupar en planta la proyección vertical de la edificación en altura, la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 19

Altura y número de plantas.

- 1.- El número máximo de plantas para los usos residenciales, será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento del Plan Parcial presente.
- 2.- La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:
 - a) Para cinco plantas, se fija una altura máxima de mil setecientos ochenta centímetros (1.780 cm).
 - b) **Para seis plantas, se fija una altura máxima de dos mil cientodiez centímetros (2.110 cm).**
 - c) Para siete plantas, se fija una altura máxima de dos mil cuatrocientos cuarenta centímetros (2.440 cm).

Artículo 20



DIRECCIÓN DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.- Se atenderá a lo señalado en el artículo 7.3.17. para las condiciones de la edificación de la normativa del Plan General de Granada.

2.- La superficie máxima construida **atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicaciones, el acceso a las azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, estándose a efectos de cómputo de edificabilidad a lo establecido en el artículo 7.3.13 de la Normativa del PGOU 2001.**

3.- La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en trescientos treinta (330) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

Artículo 21

Edificabilidad

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta que se ha fijado en planos y que se ha indicado en la Memoria del presente Plan Parcial. En los planos de ordenación, se indica la edificabilidad unitaria y la total de cada una de las parcelas edificables.

RPBA 1 Bloque abierto RL	2,17 m²/m²
RPBA 2 Bloque abierto RL	1,64 m²/m²
RPBA 3 Bloque abierto RL	2,47 m²/m²

Artículo 22

Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. de la normativa del PGOU de Granada.

No se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total. Por su parte, el espacio que queda sobre la superficie ocupada bajo rasante que excede de la ocupación en planta de la edificación sobre rasante, se podrá destinar a terrazas privadas, y por ello no será preciso su ajardinamiento

Artículo 23

Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones será como máximo la que se indica comprendida entre las alineaciones que se indican en el plano correspondiente, las cuales tienen el carácter de AREA DE MOVIMIENTO.

Artículo 24

Condiciones particulares de estética.



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



- 1.- Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.
- 2.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- 3.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Artículo 25

Cuerpos salientes

Se permiten cuerpos salientes abiertos, cubiertos o no, con un vuelo máximo de 1 metro a partir de las alineaciones interiores fijadas por las áreas de movimiento definidas en la documentación gráfica.

Artículo 26

Condiciones particulares de uso.

- 1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL EN VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE.
- 2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente Plan, se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Residencial singular.
 - Terciario comercial.
 - Terciario de oficinas.
 - Terciario de espectáculos o centros de reunión.
 - Terciario de garajes.
 - Institucional privado.
 - Equipamiento comunitario universitario.
 - Equipamiento comunitario docente.
 - Equipamiento comunitario deportivo.
 - Equipamiento comunitario SIPS.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TERCIARIO.

Artículo 27

Usos pormenorizados de equipamiento terciario



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Dentro de las parcelas previstas en el Plan Parcial para uso terciario, se pueden hacer efectivos los siguientes usos pormenorizados terciarios.

- 1.- El uso pormenorizado terciario comercial, que comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, que se encuadran dentro del uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión.
- 2.- El uso pormenorizado terciario de oficinas, que corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o los particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculadas a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.
- 3.- El uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión, que corresponde a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo. Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)
- 4.- El uso pormenorizado terciario de garajes, corresponde a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento y/o guarda de vehículos.

Artículo 28

Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a la manzanas calificada como Terciario en los documentos gráficos del presente Plan Parcial de Ordenación de los Sectores PPO-1 y PPO-2 del PGOU de Granada.

Se trata de una única manzana, designada en el Plano de Uso Pormenorizados del citado Plan Parcial como TERCARIO, con superficie **señalada en el mismo**, destinada a uso terciario en general sin especificar.

En esta manzana, la edificabilidad máxima será la establecida en el presente Plan Parcial **en los correspondientes cuadros.**

Artículo 29

Condiciones para el desarrollo y establecimiento de usos

Para proceder al desarrollo de la manzana de uso pormenorizado terciario que se ha definido en el presente Plan Parcial, será necesario proceder al desarrollo de un Estudio de Detalle en el que se han de concretar los volúmenes, usos a ubicar, alturas de la edificación etc, siempre comprendidos entre los indicados en las presentes ordenanzas.

Artículo 30

Condiciones particulares de la calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales.



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Para actuaciones sobre la parcela con calificación terciaria con los usos no definidos aunque incluidos en cualquiera de los referidos anteriormente, se atenderá a las condiciones siguientes:

- a) Parcela mínima a efectos de segregación será de 1000 m², y será válida para definir la que se fije en el Proyecto de Compensación
- b) Alineaciones, se han de respetar exclusivamente las grafadas en los planos del presente Plan Parcial.
- c) Ocupación máxima de parcela, del 50%
- d) Ocupación bajo rasante máxima, del **75%**, debiendo hacerse coincidir con la proyección vertical de las edificaciones que se proyecten.
- e) Separación mínima entre edificaciones, igual a la mitad de la suma de las alturas de las mismas.
- f) Altura y número de plantas de la edificación, de 4 Plantas y 1440 cm.
- g) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima, como en el uso de residencial Plurifamiliar en Bloques abiertos
- h) Edificabilidad máxima, la indicada en planos, de **1'43 m²/m²**.
- i) Dimensiones mínimas de patios, con diámetro inscribible mayor de la altura de las edificaciones que dan luces al mismo.
- j) Dimensiones máximas de las edificaciones, no se fijan y se determinarán mediante el Estudio de Detalle que se ha de redactar previamente a proceder al desarrollo de este uso.

En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 31

Condiciones de intervenciones con calificación de Terciario para la implantación de tipologías mixtas.

Para el caso de actuaciones terciarias como las previstas en esta parcela definida en el Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en relación a las tipologías mixtas en el artículo 7.13.13. de la normativa del PGOU de Granada.

Artículo 32

Condiciones particulares de uso.

- 1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a **TERCIARIO COMERCIAL, TERCARIO DE OFICINAS, TERCARIO ESPECTÁCULOS O CENTROS DE REUNIÓN, y TERCARIO DE GARAJES.**



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial singular.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 33

Usos pormenorizados de equipamiento comunitario

Dentro de las parcelas previstas en el Plan Parcial para uso de equipamiento comunitario, se pueden hacer efectivos los siguientes usos pormenorizados:

- 1.- El uso pormenorizado equipamiento comunitario universitario abarca el conjunto de actividades relacionadas con el funcionamiento de la Universidad de Granada, tanto desde el punto de vista de la formación académica, como de los trabajos de investigación y desarrollo, así como el conjunto de actividades anejas a estas funciones.
- 2.- El uso pormenorizado equipamiento comunitario docente abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.
- 3.- El uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo, comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- 4.- El uso pormenorizado de equipamiento comunitario servicios de interés público y social (S.I.P.S.), incluye el conjunto de actividades de equipamiento comunitario relacionadas con los aspectos que a continuación se señalan, y que corresponden a su vez, a los siguientes subtipos de uso pormenorizado:

Sanitario.

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia médica y/o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio de hospitalización, excluyendo los prestados en despachos profesionales.

Asistencial.

Comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas, a través de los denominados servicios sociales.

Social-cultural.

Comprende los equipamientos comunitarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA



Servicios de las administraciones públicas.

Incluye las actividades de gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos y protección civil), de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano.

Servicios de Defensa e Interior.

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado, incluidas las instituciones penitenciarias.

Mercados municipales.

Comprende las actividades relacionadas con el comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de mercancías para el abastecimiento de la población, desarrollado en ámbitos de titularidad pública.

Religioso.

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas.

Artículo 34

Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las manzanas y parcelas calificadas como Equipamiento de tipo Social, Docente y Deportivo en los documentos gráficos del presente Plan Parcial de Ordenación de los Sectores PPO-1 y PPO-2 del PGOU de Granada.

Se trata de las manzanas y parcelas designadas en el Plano de Uso Pormenorizados del citado Plan Parcial con las siglas EQ. SOCIAL, EQ. DOCENTE y EQ. DEPORTIVO, con superficies **señaladas en el mismo**.

En estas parcelas, la edificabilidad máxima será la establecida en el presente Plan Parcial, que se ha fijado en 1'00 m²/m² para el Equipamiento Docente, 1'00 m²/m² y 1'50 m²/m² para el Equipamiento Social, y de 0'75 m²/m² para el Equipamiento Deportivo.

Artículo 35

Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.

1.- Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre las parcelas calificadas como Equipamiento Comunitario previstas en el Plan Parcial de Ordenación, se atenderá a las siguientes condiciones:

- a) Parcelación, será la que se ha definido en el Plan Parcial. No obstante, se podrán hacer segregaciones y agregaciones para incorporarse a otras parcelas de uso de equipamiento, tanto actualmente existente, como de los que son reservas obligatorias.



GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA

- b) Alineaciones a viales, serán las definidas en el Plano correspondiente del Plan Parcial. Las separaciones a propiedades colindantes o de parcelas segregadas, serán de un mínimo de 3'00 m.
- c) Ocupación de parcela, será menor del 50%.
- d) Ocupación bajo rasante, igualmente será inferior al 50%.
- e) Altura y número de plantas de la edificación, será de TRES plantas, con una altura máxima de 12'00 m. Se procurará la adecuación de la altura de la edificación con la predominante en manzanas del entorno próximo.
- f) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida, como las condiciones establecidas para Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado.
- g) Edificabilidad máxima, será la siguiente según los usos:
- | | |
|---|---|
| - Equipamientos Comunitarios docentes: | 1'00 m ² /m ² s |
| - Equipamientos Comunitarios deportivos : | 0,75 m ² /m ² s |
| - Equipamientos Comunitarios en general, de S.I.P.S., así como religiosos para actividades de culto en edificaciones: | 1'00 m ² /m ² s y 1'50 m ² /m ² s |

- 2.- No obstante, para las edificaciones destinadas a *Equipamientos Comunitarios*, en que por las características de las actividades propias del servicio que prestan y/o las determinaciones funcionales derivadas de las normativas sectoriales de aplicación no puedan cumplirse las determinaciones sobre ocupación y alturas fijadas en las calificaciones de referencia indicadas en los números anteriores, dichos parámetros podrán modificarse, siendo necesaria la redacción de un Estudio de Detalle donde se justifiquen y contemplen tales circunstancias, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad. Deberá asegurarse además la integración del edificio en el entorno y la ausencia de efectos negativos de impacto sobre la imagen urbana.
- 3.- En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de *Equipamiento Comunitario*, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afectación.

Artículo 36

Condiciones particulares de uso y compatibilidades.

- 1.- El uso pormenorizado dominante de la presente calificación es el correspondiente a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, debiendo atenderse a su carácter específico según quede determinado en la documentación gráfica del presente Plan Parcial de Ordenación.
- 2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la normativa del PGOU de Granada en relación con las implantaciones de usos, el carácter, en su caso, de obligatorios de los mismos, y las transformaciones permitidas para los usos de equipamiento comunitario.

No obstante lo anterior, dado que dentro del ámbito del Sector que se desarrolla existen dos áreas de suelo para equipamiento docente de considerable tamaño e importancia como son el



Colegio Eugenia de Montijo y el Instituto Juan XXIII, puede ocurrir que la demanda o necesidad de suelos destinados a este tipo de equipamiento se encuentre adecuadamente cubierta e incluso saturada, ocurriendo sin embargo, que en la zona en que se ubica el Sector existe un déficit de equipamiento deportivo.

Así pues, teniendo en cuenta que lo definido en el artículo 6.1.7.3.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, se entiende:

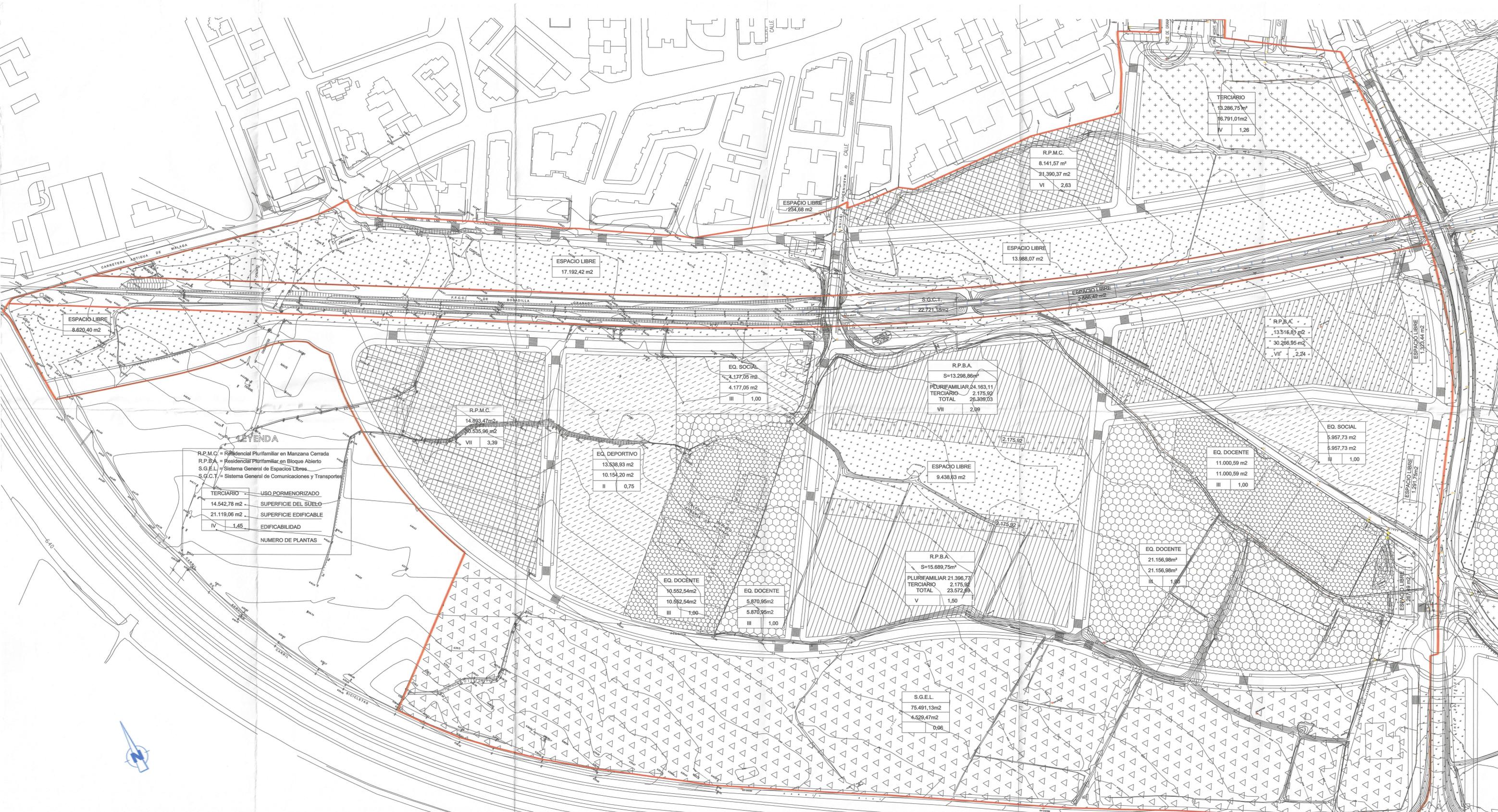
- a.- Que estos suelos no son espacios libres.
- b.- Que no se trata de reservas de suelo para equipamientos provenientes de un planeamiento anterior, sino que afectarían solamente a las reservas de suelo de equipamiento docente en un terreno en donde ya existe suficiente dotación del mismo.
- c.- Que la actividad docente de los colegios existentes existe hoy día y podría ser suficiente para la población que se asiente en el Sector.
- d.- Que con las superficies destinadas actualmente a los Colegios se cumplirían los estándares de reservas de suelo que serían obligatorios para el Sector.
- e.- Que obligatoriamente los suelos habrán de ser destinados a equipamiento deportivos o espacios libres de uso y titularidad pública.
- f.- Que previamente a cualquier actuación de ese tipo, se ha de justificar la conveniencia y oportunidad del cambio.

Por lo anteriormente expuesto y una vez aprobado el Plan Parcial de Ordenación que desarrolla los Sectores PP-01 y PP-02, si las Administraciones Públicas competentes y siempre que se justifique la no necesidad de todo o parte del suelo de uso público destinado a equipamiento docente, se podrá cambiar a equipamiento deportivo así mismo de uso público, con las condiciones de edificación de éste. A estos efectos, se consideran directamente intercambiables los usos de Equipamiento Docente con Equipamiento Deportivo, siempre que sean de titularidad pública.

Para ello se ha de tramitar de acuerdo con el procedimiento y publicidad establecidos en el Plan General de Ordenación de Granada.

Granada a 20 de Julio de 2007
LA TÉCNICO MEDIO URBANISTA

Fdo. María Paz Spínola Merino



LEYENDA

R.P.M.C. = Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada	USO_PORMENORIZADO
R.P.B.A. = Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto	SUPERFICIE DEL SUELO
S.G.E.L. = Sistema General de Espacios Libres	SUPERFICIE EDIFICABLE
S.G.C.T. = Sistema General de Comunicaciones y Transportes	EDIFICABILIDAD
	NUMERO DE PLANTAS

LEYENDA

	DOCENTE EXISTENTE
	DOCENTE
	VIVIENDA LIBRE
	TERCIARIO
	EQUIPAMIENTO
	VIVIENDA PROTECCION PUBLICA
	ZONAS VERDES
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

S.TOTAL=375.319,24m²

VIARIO TOTAL DEL SECTOR
66.344,55 m²

GERENCIA DE URBANISMO
Y OBRAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE GRANADA
SERVICIO DE GESTIÓN Y PATRIMONIO

Aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha **30 NOV. 2007**

EL SECRETARIO GENERAL

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha **3 AGO. 2007**

Gracias

EL SECRETARIO GENERAL

