

Aprobado por la Junta de Gobierno  
local en sesión de fecha

3 DIC. 2010

EL/LA VICESecretario/A GENERAL



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

29 ABR 2011

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
P.D.



INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA  
(TEXTO REFUNDIDO)

---

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

PROMOTOR

---

FECHA OCTUBRE-10

---

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO

Plaza de San Lezaro, 2. 1º C. Tlf/Fax: 958 288911 18012 - Granada



**INNOVACION AL  
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR N3  
DEL P.G.O.U. DE GRANADA**

(TEXTO REFUNDIDO)

Granada, Octubre de 2010



## **INDICE**

### **MEMORIA**

1. INTRODUCCION
2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL
3. INFORMACION URBANISTICA
  - 3.1. Delimitación del Sector
  - 3.2. Normativa establecida en el P.G.O.U. de Granada
  - 3.3. Características del territorio
  - 3.4. Usos y edificaciones existentes
  - 3.5. Infraestructuras existentes
  - 3.6. Afección de legislaciones sectoriales
  - 3.7. Estructura de la propiedad del suelo
4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION
  - 4.1. Del planeamiento de rango superior.
  - 4.2. De la información urbanística.
  - 4.3. Criterios de promoción y gestión.
5. ALTERNATIVAS DE ORDENACION. JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA ADOPTADA.
  - 5.1. Análisis de las alternativas.
  - 5.2. Justificación de la ordenación propuesta.
  - 5.3. Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos
  - 5.4. Justificación de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento
  - 5.5. Red viaria
  - 5.6. Infraestructuras. Redes de galerías y servicios
6. SISTEMA DE ACTUACION Y MODO DE EJECUCION
7. ANEJO. RESUMEN DE LA MEMORIA Y CUADROS DE CARACTERISTICAS Y DATOS NUMERICOS
  - 7.1. Características generales del sector desarrollado.
  - 7.2. Justificación de la cuantificación de las reservas para dotaciones
  - 7.3. Distribución de usos y aprovechamientos en el Plan Parcial

### **ORDENANZAS REGULADORAS**

#### **Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Capítulo II. REGULACION DE LOS USOS**

- 2.1. Clases y tipos de Usos. Usos del Suelo
- 2.2. Usos de la Edificación

#### **Capítulo III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION**

- 3.1. Condiciones de parcela
- 3.2. Condiciones de situación y forma de los edificios
- 3.3. Otras condiciones de la edificación

#### **Capítulo IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION**



**ORDENANZAS ESPECIFICAS**

- 4.1. Condiciones particulares de la calificación Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales N3
- 4.2. Condiciones particulares de la calificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada
- 4.3. Condiciones particulares de la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos N3
- 4.4. Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Comunitario

**Capítulo V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION**

- 5.1. Proyectos de Urbanización. Generalidades
- 5.2. Condiciones Generales para la redacción de Proyectos de Urbanización

**PLAN DE ETAPAS**

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**



## MEMORIA



## **1. INTRODUCCION**

El presente documento de Innovación al Plan Parcial de Ordenación del sector N-3, definido en la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, se redacta por encargo de la Junta de Compensación del sector N3. Su objeto es el desarrollo, mediante la ordenación detallada, de la totalidad de su ámbito territorial, de acuerdo con las determinaciones del Plan Parcial del sector N3 (con aprobación definitiva de 29-Sep-2006 – BOP 20-Sep-2006), de la citada Adaptación del P.G.O.U. de Granada, de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus Reglamentos de desarrollo.

## **2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DE LA INNOVACION DEL PLAN PARCIAL**

El presente documento de Innovación al Plan Parcial del sector N-3 se redacta como desarrollo de las determinaciones previstas en la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, aprobado definitivamente el 27-feb-2009 (BOP 19-may-2009).

La oportunidad de acometer la ordenación del sector N-3 se estima, además, ante el hecho de que en la actualidad estos terrenos se configuran como la terminación del desarrollo urbanístico previsto en la zona norte de la ciudad, al tratarse el último sector pendiente de ser desarrollado en esta zona.



### 3. INFORMACION URBANISTICA

#### 3.1. DELIMITACION DEL SECTOR

Los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial se encuentran situados al noroeste de la ciudad. Limitan, al norte, con terrenos del sistema general de espacio libre EL-04, definido por el PGOU de Granada; al sur y al este, con terrenos del sector P-48, ya desarrollado; y al oeste, con terrenos de los sistemas generales de espacios libres EL-04 y EL-05 y con el trazado de la vía del ferrocarril Granada-Moreda.



Delimitación del sector N-3

La delimitación exacta del ámbito de actuación se refleja en los planos de Información y Ordenación, y resulta de un ajuste de detalle de los linderos grafiados en la documentación de la Revisión del Plan General, que más adelante se justifica.

Se ha realizado un levantamiento topográfico de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito definido anteriormente, arrojando una superficie total de actuación de 140.836,89 m<sup>2</sup>.

Al sector que nos ocupa se adscribe un Sistema General de Espacios Libres denominado SG-EL-05, con una superficie de 24.791,34 m<sup>2</sup>, cuyo aprovechamiento urbanístico habrá de incluirse en nuestro ámbito. Los terrenos



delimitados con SG-EL-05 tienen forma de "L", y se sitúan al oeste de nuestro ámbito, estando delimitados, a su vez, por el oeste por la autovía de circunvalación a Granada y la vía del ferrocarril Granada-Moreda.

### **3.2. NORMATIVA ESTABLECIDA EN EL PGOU DE GRANADA**

El presente Plan Parcial deberá cumplir, además de las determinaciones generales contenidas en las Normas Urbanísticas de la Revisión del P.G.O.U. de Granada aprobado definitivamente el 18 de enero de 2.001, las condiciones particulares de desarrollo contenidas en la correspondiente ficha de planeamiento y las determinaciones contenidas en el documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Granada.

### **3.3. CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO**

#### **3.3.1. Topografía**

Los terrenos comprendidos dentro del ámbito de ordenación del Plan Parcial PP-N3 presentan una configuración topográfica sensiblemente horizontal, sin formaciones de relieve destacables, con suaves pendientes en la dirección Noreste-Suroeste de gradiente decreciente.

Tales pendientes van desde un 4% en la zona aneja a la Carretera de Jaén, hasta un 2% en las cercanías de la Carretera de Maracena, con una pendiente media que se estima en el 3%. Especialmente en la zona norte, los terrenos se presentan en abancales, como corresponde a su uso tradicional de cultivo de regadío.

En este aspecto, podemos decir que los condicionantes de partida de cara a la ordenación son mínimos, ya que con una razonable explanación se conseguirá una adecuada pendiente uniforme de viales.

#### **3.3.2. Características geológicas y geotécnicas**

Las conclusiones que en este aspecto se exponen a continuación se realizan en base a estudios geotécnicos diversos realizados en la zona donde se enmarcan los terrenos objeto de este Plan Parcial, aunque ellas quedarán supeditadas a la realización de un estudio geotécnico concreto y pormenorizado sobre nuestros terrenos.

La zona que nos ocupa se localiza dentro de la Depresión de Granada en el borde Noreste. En ella se depositaron, en épocas Neógenas y Cuaternarias, materiales margosos, areniscosos, conglomeráticos, evaporísticos, etc., discordantes sobre otros más antiguos.

El subsuelo está constituido por depósitos aluviales de la Vega Alta granadina, en los que alternan, de forma irregular, niveles finos arcillosos y arcillo-limosos con otros granulares; estos últimos no suelen tener continuidad lateral, apareciendo, por lo general, en forma de bolsa o lentejón aislado. Es normal que el nivel superior esté representado por suelo granular o arcilloso marrón rojizo con acumulaciones de carbonatos, que también pueden aparecer en otros niveles.



En el tramo más superficial aparece un suelo de relleno con espesores que suelen variar entre 1,50 y 3,50 m., aproximadamente, respecto de la rasante actual. Por otra parte, dentro de la irregularidad estratigráfica que suele caracterizar al subsuelo de la zona, se pueden diferenciar dos tramos: el superior (3,30 a 11,40 m.), donde predomina claramente la fracción fina, arcillosa y arcillo-limosa, siendo minoritarios los niveles granulares; el tramo inferior (11,40 a 15,00 m.) es preponderantemente granular, con pequeñas intercalaciones finas.

En lo que respecta a las características hidrogeológicas, no se detecta nivel freático dentro de una profundidad de al menos 15,00 metros.

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

A continuación se comenta la acotación, naturaleza y características mecánico-geotécnicas de los materiales diferenciados:

#### 1. Material de relleno y suelo vegetal.

Esta capa se ha reconocido con espesores entre 1,50 y 3,30 m., este último según información de sondeos colindantes.

Está constituida por un material granular, arcillas marrones, suelos orgánicos, en algunos sitios cascotes, restos de material asfáltico, etc..

Este tipo de suelos se caracteriza por presentar un bajo e irregular grado de compactación, por lo que no presentan suficientes garantías para ser utilizados como cimentación.

#### 2. Substrato generalizado.

Como ya hemos indicado, está constituido por alternancias, irregularmente repartidas, de arcillas y arcillas-limosas marrones y marrón rojizas con intercalaciones granulares.

Estas alternancias, y esencialmente las granulares, no son continuas, sino que se encuentran representadas a modo de bolsa o lentejón aislado, tal como ya se ha indicado, por lo que no es posible establecer una secuencia estratigráfica a escala de detalle.

Tal irregularidad se pone de manifiesto, tanto en los resultados obtenidos en los ensayos de laboratorio como en los sondeos y ensayos de penetración realizadas en solares del entorno; es de destacar que en este caso los valores de N son siempre aceptables (superiores a 33 y crecientes con la profundidad); no obstante, aunque no se disponen de valores  $n_{20}$ , la información que tenemos a este respecto, a partir de penetraciones "Borro" realizadas como hemos indicado en solares próximos, aportan con claridad importantes variaciones en el grado de consistencia y/o compactación, existiendo incluso "fallos" muy significativos, con valores por debajo de 10.

Los ensayos de identificación a los que se ha tenido acceso, clasifican a los



niveles finos como CL, mientras que a los granulares como CGM y SP-SC, SM.

Los valores de  $q_u$  (obtenidos de la información recopilada) oscilan entre 1,40 y 3,00 kg/cm<sup>2</sup>, que nos define una consistencia de "firme" a "muy firme" para los niveles arcillosos, presentando valores de humedad alrededor del 15%, algo inferiores al límite plástico.

### 3. Conclusiones.

Los terrenos, a la vista de la información recopilada, son aptos para la edificación en su conjunto. Se hace hincapié en que el substrato puede presentar irregularidades mecánico-geotécnicas, derivadas de las variaciones texturales y anomalías estratigráficas, cuestión que deberá tenerse muy en cuenta a la hora de definir el modelo de cálculo, especialmente para la estimación de asentos, por lo que se deben de efectuar ensayos geotécnicos pormenorizados del terreno para la ejecución de la urbanización y de las edificaciones.

#### 3.3.3. Orientación, relieve y orografía

Del análisis, tanto a nivel visual como a través del plano topográfico de los mismos (que se adjunta como nº 3), de los terrenos donde se ubica el Plan Parcial, podemos concluir que desde este punto de vista tienen poca relevancia, ya que presentan una orografía prácticamente plana, estimándose la pendiente en un valor medio menor del 3%, de modo que, como hemos dicho antes, los condicionantes de partida son mínimos. Esta apreciación inicial se encuentra contrastada con las características formales de la zona en que se encuentran, que se corresponden con los terrenos que configuran la Vega Alta Granadina, que encuadran dentro de las características morfológicas observados.

La orientación, en base a la citada homogeneidad del terreno, se puede considerar uniforme hacia el suroeste, por lo que la zona es muy apta para la ocupación residencial sobre ella.

#### 3.3.4. Clima y vegetación

Los terrenos incluidos en el ámbito del P.P. N3 no presentan ninguna característica climática que resaltar debido a la escasa entidad a nivel geográfico del sector que se planifica. Por esto hacemos extensivas al mismo las características climatológicas que el P.G.O.U. de Granada establece.

Resumiendo las mismas 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 capital (37°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°C, con inviernos fríos y prolongados (media de enero 6°C), primaveras templadas (13°C media de abril), veranos muy calurosos y largos (media de agosto 25°C) y otoño muy parecido a la primavera (media de 15°C).

Desde el punto de vista de la vegetación existente, los terrenos que constituyen el P.P. N3 se encontraban destinados tradicionalmente básicamente al cultivo de cereales u otros cultivos de regadío, a excepción de las superficies ocupadas por las edificaciones existentes y los ámbitos habitables generados por ellas,



surgiendo esporádicamente árboles aislados o formando pequeños grupos vegetales. En la actualidad estos terrenos se encuentran casi en su totalidad baldíos, y expectantes ante su inminente transformación urbanística.

### **3.4. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

En los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial se encuentran en la actualidad baldíos y sin ningún uso considerable, al haberse dejado de cultivar ante la inminencia de su desarrollo urbanístico.

### **3.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

La infraestructuras a considerar, colindantes con los terrenos objeto del desarrollo de este Plan Parcial son fundamentalmente las siguientes:

#### **3.5.1. Red Viaria**

A nuestro ámbito se accede, principalmente, a través del trazado viario del sector P-48, colindante con el nuestro en todo su bode sureste. Es destacar el gran bulevar que une los distintos sectores desarrollados e esta zona norte de la ciudad y que se colmata en nuestro ámbito.

En el interior de nuestro sector no existe ningún trazado viario, a excepción de obsoletos caminos de acceso a las parcelas interiores.

#### **3.5.2. Abastecimiento de Agua**

Según las conversaciones mantenidas con EMASAGRA S.A. (Empresa Municipal de Abastecimiento y Saneamiento de Granada), la red de abastecimiento de agua que llega al ámbito del Plan Parcial es la que suministra al Plan Parcial P-48, por lo que será necesario realizar únicamente la nueva red de reparto interior.

#### **3.5.3. Evacuación de Aguas y Alcantarillado**

Del mismo modo que en el punto anterior, EMASAGRA S.A. nos ha informado que no existe en nuestro ámbito ningún tipo de trazado e instalación referido a este tipo de infraestructura, siendo las más cercanas las correspondientes al P-48.

#### **3.5.4. Abastecimiento de Energía Eléctrica**

Habiéndonos puesto en contacto con la Compañía Sevillana de Electricidad, nos han informado que únicamente existe una red aérea de suministro de energía eléctrica con una potencia de 20Kv. que se aproxima a nuestros terrenos de este a oeste por la zona sur, paralela a la línea de ferrocarril Moreda-Granada. En el ámbito del Plan Parcial, tal y como se comprueba "in situ" en los terrenos, no existe ningún otro tipo de conducción aérea o enterrada de electricidad, a excepción de las acometidas a las edificaciones existentes antes descritas.



### **3.5.5. Alumbrado público**

No existe actualmente ningún tipo de instalación destinado a cubrir esta infraestructura en el sector, dado que se trata de un espacio de carácter rústico y sin ocupación por personas.

### **3.5.6. Red de Infraestructura de Telecomunicaciones**

El municipio de Maracena y los sectores P-48 y N-4, colindantes con la nueva zona a urbanizar, se encuentran abastecidos de telefonía por la empresa Telefónica de España S.A., por lo que los tendidos que suministran la zona de esta infraestructura se encuentran realizados, discurriendo subterráneos bajo los viales limítrofes descritos, por lo que sólo será necesario ejecutar la red interior. No existe instalación alguna de telefonía o telecomunicaciones en el interior de nuestro ámbito.

### **3.5.7. Gas ciudad**

No existe actualmente en nuestros terrenos ningún tipo de instalación destinada a cubrir esta infraestructura, dado que se trata de un espacio de carácter rústico. No obstante, se han mantenido conversaciones con la empresa Gas Andalucía, dado que se va a proceder en breve a la dotación de la instalación de gas en la zona, facilitándonos los datos necesarios para poder efectuar el enganche a la infraestructura existente.

### **3.5.8. Eliminación de residuos sólidos**

En el municipio de Granada se cubre este tipo de servicio urbano través de la empresa INAGRA S.A. dedicada a ello. Actualmente, esta actividad se desarrolla en las zonas colindantes con nuestro ámbito, por lo cual se considera creada la red limítrofe, que se deberá ampliar a las necesidades generadas por la nueva zona.

### **3.5.9. Metropolitano de Granada**

El sector es atravesado en su borde oeste por el trazado del Metropolitano de Granada, que discurre paralelo a la actual vía del ferrocarril.

Dentro del ámbito se localiza una única parada, denominada "Cerrillo de Maracena", que es la primera en el término municipal de Granada.



### 3.6. AFECCION DE LEGISLACIONES SECTORIALES

#### 3.6.1. Legislación de Ferrocarriles

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), y su Reglamento aprobado por el R.D. 1211/1990 de 28 de septiembre, con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Según el R.D. 1211/1990, se establecen unas zonas de limitación al uso de los terrenos colindantes con el Ferrocarril. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura medida siempre desde la arista exterior de la explanación. La anchura de dichas zonas en suelo urbano, según se establece en el artículo 282 del Reglamento, son las siguientes:

Zonas de dominio público .....	5 mts.
Zonas de servidumbre .....	8 mts.
Zonas de afección .....	25 mts.

En el trazado viario del borde sur de nuestro Plan Parcial se respetan las determinaciones previstas en los sectores de planeamiento colindantes con el nuestro desarrollados con anterioridad, según las cuales se establece una gran rotonda que servirá para ordenar los pasos elevados sobre el trazado ferroviario actual, quedando las alineaciones de la edificación más cercana al ferrocarril a distancias del mismo muy superiores a las anteriores, establecidas como mínimas por la legislación.

### 3.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el sector que nos ocupa conservan en parte la estructura de la propiedad tradicional de los mismos, si bien, en épocas recientes se han producido diversas transmisiones a personas y entidades normalmente relacionadas con el sector inmobiliario, lo que seguramente facilitará en gran medida la gestión del Plan Parcial.

Para la concreción de la estructura de la propiedad que a continuación se expresa, se ha obtenido información del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, así como de los mismos propietarios del suelo, habiendo resultado esta última de gran utilidad para la delimitación exacta de las distintas propiedades.

En el cuadro adjunto se resume dicha estructura. Todas las parcelas relacionadas se encuentran en el Polígono 5 del Catastro de Rústica de Granada, señalando como *Ref.Catast.* las dos últimas cifras del número de referencia catastral de cada parcela.



**ÁMBITO DEL SECTOR PP-N3**

Nº FINCA	REF. CATAST.	PROPIETARIO	SUPERFICIE INCLUIDA EN EL P.P.	PORCENT. APORTAC. (%)
1 A	02-06	GRUPO INV. NOGA S.A.	53.174,11	44,9566
1 B	04	INONSA S.L.	10.141,31	
2 A	07-08	INM. NAVARRO Y MACHADO S.L.	4.320,07	4,9490
2 B	09	INM. NAVARRO Y MACHADO S.L.	2.650,00	
3	01	PROMOCIONES VERONA S.A.	70.551,40	50,0944
<b>TOTAL ÁMBITO DEL SECTOR PP-N3</b>			<b>140.836,89</b>	<b>100,0000</b>

**AMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-EL-05**

Nº FINCA	REF. CATAST.	PROPIETARIO	SUPERFICIE INCLUIDA EN EL P.P.	PORCENT. APORTAC. (%)
4	14	GRUPO INV. NOGA S.A.	788,92	3,1822
5	01	PROMOCIONES VERONA S.A.	24.002,42	96,8178
<b>TOTAL SG-EL-05</b>			<b>24.791,34</b>	<b>100,0000</b>

**TOTAL ÁMBITO DEL PP-N3 Y SG-EL-05**

Nº FINCA	REF. CATAST.	PROPIETARIO	SUPERFICIE INCLUIDA EN EL P.P.	PORCENT. APORTAC. (%)
1 A	02-06	GRUPO INV. NOGA S.A.	64.104,34	38,7037
1 B	04	INONSA S.L.		
4	14	GRUPO INV. NOGA S.A.		
2 A	07-08	INM. NAVARRO Y MACHADO S.L.	6.970,07	4,2083
2 B	09	INM. NAVARRO Y MACHADO S.L.		
3	01	PROMOCIONES VERONA S.A.	94.553,82	57,0880
5	01	PROMOCIONES VERONA S.A.		
<b>TOTAL ÁMBITO PP-N3 + EL-05</b>			<b>165.628,23</b>	<b>100,0000</b>



### 3.7.1. Relación de propietarios afectados.

A continuación se acompaña la relación de propietarios que quedan afectados por el desarrollo del Plan Parcial:

PROMOCIONES VERONA S.A.  
Avda. Federico García Lorca nº31. Edif. Bolonia. Bajo. 18014-Granada

GRUPO DE INVERSIONES NOGA S.A. - INONSA S.L.  
Puerta Real nº9. 18009-Granada

INM. NAVARRO Y MACHADO S.A.  
Camino de Ronda nº114 Bajo. 18004-Granada



## **4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION**

### **4.1. DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR**

El presente Plan Parcial contempla el desarrollo de los objetivos previstos en la Revisión del P.G.O.U. de Granada de 2001, tanto en lo referente al suelo urbanizable en general como en particular a nuestro sector.

Se desarrolla en la totalidad de su extensión el ámbito denominado PP-N3 por el Plan General, incluyendo en el mismo a los propietarios del Sistema General de Espacios Libres SG-EL-05. En el Plan Parcial se recogen las disposiciones generales contenidas en las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU, así como las determinaciones de carácter general y específico contenidas en las Fichas de Planeamiento y en el plano de "Calificación: Usos del Suelo". También se recoge en el Plan Parcial la intención del Ayuntamiento de plasmar en el sector los objetivos y criterios de ordenación establecidos por la Corporación Municipal en orden al diseño urbano de la zona, remate de la perspectiva del bulevar y formalización y distribución de las reservas para dotaciones públicas, que se concretan en una propuesta urbanística asumible por el mismo.

En este sentido, se desarrolla una ordenación con uso global residencial de baja densidad, en la que se obliga a edificar un elevado porcentaje de viviendas de protección pública con objeto de controlar el alza de los precios del mercado inmobiliario y poder ofrecer a la población un elevado número de viviendas a precios asequibles. También se ha de materializar un alto porcentaje del aprovechamiento con uso terciario. Por otra parte, el PGOU determina una serie de superficies mínimas, por encima de lo establecido en la legislación urbanística, para reservas de terrenos necesarios para parques y jardines, así como para zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y/o demás servicios de interés público y social.

### **4.2. DE LA INFORMACION URBANISTICA**

El análisis de la información urbanística, derivado del estado actual de los terrenos, sus condiciones, afecciones y, sobre todo, sus relaciones con los terrenos colindantes ya urbanizados, nos dan algunos datos determinantes para la ordenación del sector. En concreto, el fuerte carácter del trazado viario general fijado en los sectores N-4 y P-48 determinan de manera inamovible la estructura general de la ordenación de nuestros terrenos.

En cuanto a la orografía de los terrenos, esta no presenta especial relevancia en cuanto al condicionamiento del trazado viario previsto, ya que su uniforme pendiente hacia el sureste sin grandes accidentes geográficos se adapta perfectamente a un trazado uniforme y continuo como el proyectado.

La determinación del estado y el dimensionado de las principales infraestructuras urbanas en los sectores limítrofes con nuestros terrenos es fundamental para el trazado de las distintas infraestructuras del sector.



#### **4.3. CRITERIOS DE PROMOCION Y GESTION**

Los criterios de ordenación también derivarán de la racionalidad y condicionamientos comerciales exigibles al proceso de cara a la promoción privada de los terrenos, así como de los requerimientos de gestión municipales en cuanto a las cesiones exigibles para dotaciones y la ubicación de las mismas, fijadas en gran medida por el planeamiento general y por la ordenación de los sectores colindantes.



## **5. ALTERNATIVAS DE ORDENACION. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA.**

### **5.1. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS**

El ámbito de suelo urbanizable que desarrolla el presente Plan Parcial presenta en su configuración una serie de condicionantes físicos y de proyecto que hacen que las posibilidades de plantear posibles alternativas quede considerablemente limitada.

Al tratarse de un ámbito de suelo rodeado en todo su perímetro por suelo urbano ya consolidado o, al menos, desarrollado urbanísticamente, la estructura general de su ordenación queda fuertemente determinada por las preexistencias. Los elementos principales de la ordenación, como son el trazado viario general y la ubicación de los principales espacios libres y equipamientos, han de dar continuidad a los ya establecidos en los sectores colindantes, quedando las posibilidades de ordenación considerablemente limitadas.

Por otro lado, la Revisión del Plan General de Granada, en sus planos de ordenación, fija algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y edificación, estableciéndolos con carácter obligatorio en algunos casos y orientativo en otros. Por otra parte, de forma gráfica establece la localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamiento propios del sector con carácter vinculante.

Se trabaja por tanto sobre una única alternativa de ordenación general de los terrenos, intentando que esta sirva de terminación del trazado viario establecido en los sectores colindantes, de forma que el trazado final de la ordenación general transmita coherencia en la colmatación del desarrollo urbano de la zona, estableciendo una imagen final de ordenación de la edificación que será vinculante en los futuros desarrollos edificios del sector.

### **5.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA**

La estructura de la ordenación de nuestro sector se establece en función del gran bulevard que proviene del P-24 y termina actualmente en el P-48, y cuyo trazado se desarrolla paralelo a la Avda. o Ctra. de Madrid. Perpendicular a este gran elemento viario se establece un segundo nivel de viales perpendiculares que, como prolongación de los ya existentes al otro lado de la Avda. de Madrid o de los previstos por el P-48, determina la estructura general viaria en la que se apoya nuestra ordenación.

Por otro lado, existe también una determinada estructura de ordenación de los equipamientos y espacios libres del ámbito. Se establece una franja de equipamientos paralela al trazado de la circunvalación y en toda la longitud que delimita nuestro sector con los sistemas generales de espacios libres EL-04 y EL-05, y con profundidad suficiente para albergar gran parte de los sistemas de interés público y social que corresponden al ámbito.

Los espacios libres se estructuran fundamentalmente a lo largo de la parcela



central del bulevar, tal como nos viene determinado por la ordenación preexistente, y en la prolongación del bulevar en la franja de equipamientos descrita antes.

El resto de la ordenación gira en torno a los elementos anteriormente citados, desarrollándose en manzanas edificables de gran superficie y baja densidad, con objeto de dar lugar a edificaciones extensivas aisladas con grandes espacios libres en el interior de las propias parcelas. Esta descripción determina la tipología denominada como Bloque Abierto en el Plan General, que se fijará en la gran mayoría de las parcelas edificables con uso residencial. Como respuesta a las edificaciones colindantes del sector P-48, se establecen dos manzanas con tipología de Manzana Cerrada en el extremo norte del sector.

Como criterio de gestión del polígono las superficies destinadas a la edificación de viviendas de promoción pública se unifican en parcelas de gran superficie, en las que seguramente se establecerán fincas proindivisas entre los distintos propietarios adjudicatarios.

El aprovechamiento de uso terciario se vincula a las parcelas con fachada al bulevar o al vial transversal que limita con los equipamientos, con objeto de materializarlo en las plantas bajas de los edificios residenciales con fachada a los dos grandes viales citados

Las secciones y características de los distintos viales obedecerán, en lo posible, a las de los sectores colindantes, con objeto de transmitir al resto de la ciudad la coherencia y uniformidad pretendida en cuanto al desarrollo de la zona norte.

### **5.3. RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

En cuanto a las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres, el presente Plan Parcial contempla paralelamente lo señalado en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada. Con objeto de clarificar el cumplimiento de las determinaciones de ambas normativas, se adjunta un cuadro justificativo de estos extremos en el apartado 7. *Anexos* de esta Memoria.

Los espacios libres en suelo residencial se ordenan de forma que su ubicación responda, en lo posible, a las pretensiones del Ayuntamiento de dotar al área que se desarrolla de espacios libres de carácter extensivo que permitan la ordenación de grandes áreas ajardinadas.

En el sector que nos ocupa, los espacios libres proyectados tienen un doble carácter. Parte de estos espacios quedan definidos por el planeamiento general, y están vinculados a la mediana del gran bulevar que ordena nuestra actuación y la vincula con los sectores colindantes PP-N4 y P-48. El resto de los espacios libres se ubican próximos a las parcelas con uso de equipamientos.

Los equipamientos se sitúan en los lugares que se cree tendrán una utilización más cómoda para los usuarios, teniendo en cuenta en su ubicación la relación con lo previsto en los sectores colindantes.

El Plan General define una banda de equipamientos paralela a los sistemas



generales de espacios libres. En esta franja se ubican la mayoría de las parcelas con este uso.

**Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Anexo al Reglamento de Planeamiento. Reservas de suelo para dotaciones.**

**Artículo 1.**

De acuerdo con el uso asignado por P.G.O.U. de Granada al sector N-3 que nos ocupa, se realizan una serie de reservas de suelo destinadas a dotaciones de equipamientos y espacios libres. En este caso, el uso global es el residencial, y por tanto, en función de él se realizan la clase y cuantía de las cesiones.

**Artículo 2.**

De acuerdo con el artículo anterior, dado que el uso global es el residencial, las previsiones de dotaciones que el Plan Parcial reserva son las siguientes:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

**Artículo 3.**

En lo referente al sistema de espacios libres de uso y dominio público, y al ser suelo de uso global residencial, se establecerán zonas de jardines por un lado y zonas de juego y recreo de niños, aunque ambas se proyectan integradas en los mismos ámbitos.

**Artículo 4.**

En cuanto a dimensiones y demás condicionantes, los jardines y las áreas de juego y recreo de niños, cumplen con lo prescrito en el presente artículo, ya que:

- a) La zona mínima de jardines tiene una superficie de mayor de 1.000 m<sup>2</sup> en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro. Posee características y condiciones apropiadas para la plantación y mantenimiento de especies vegetales y tiene garantizado un adecuado soleamiento por su ubicación y por estar rodeado por edificios unos retranqueos a linderos suficientes para permitir este aspecto.
- b) Las áreas de juego y recreo de niños cumplen también con lo prescrito en éste artículo toda vez que la superficie mínima reservada para éste menester es superior a 200 m<sup>2</sup>, y en ella se puede inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro y equiparse con los elementos adecuados.
- c) Las áreas peatonales coinciden con las especificadas como jardines y plazas, y por tanto cumplen lo prescrito en éste artículo.

**Artículo 5.**

La reserva del suelo destinado a equipamiento docente, al estar integrada en un conjunto hasta 1.000 viviendas (Unidad Integrada), se establece para Centros de Enseñanza Primaria Obligatoria (antes E.G.B.), Preescolar y Guardería, con superficies mínimas mayores de:

- Preescolar y guardería > 1.000 m<sup>2</sup> de suelo.
- Enseñanza primaria (EGB) > 5.000 m<sup>2</sup> de suelo.



Artículo 6.

El presente Plan Parcial realiza reservas de suelo para servicios de interés público y social, entre los que destacan: equipamiento deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social.

Artículo 7.

La dotación de aparcamientos se realiza cumpliendo lo establecido tanto en la normativa del P.G.O.U. de Granada como en el Reglamento de Planeamiento. De ésta forma, se ha previsto un total de 463 plazas de aparcamientos al aire libre apoyadas en bandas anexas a las calzadas, de las cuales la totalidad se disponen en línea, con dimensiones de 2'20 x 5,00 metros. De la totalidad de las plazas dispuestas en el exterior anejas al viario, 10 plazas están destinadas a usuarios minusválidos con dimensiones de 3'60 x 5,00 metros. (2% previsto en el R.P.).

Así mismo, se dispone una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de las parcelas, como marcan las Ordenanzas de este Plan Parcial.

Artículo 8.

La red de itinerarios peatonales se apoya fundamentalmente en el acerado y en las comunicaciones a través de jardines y áreas de juego, por lo que se garantizan las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planificado, facilitando así mismo el acceso a terrenos destinados a equipamientos.

En cuanto a las dimensiones y características; cumplen con determinaciones establecidas por el P.G.O.U. de Granada y por la vigente normativa de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 9.

El número máximo de viviendas establecido por el P.G.O.U. de Granada es el resultante de dividir por 100 la edificabilidad total del plan prevista para uso residencial, asimilando el tamaño de una vivienda tipo a 100 m<sup>2</sup> construidos. Según esta previsión, el número máximo de viviendas a construir y, por tanto, a tener en cuenta a efectos del cálculo de las reservas para dotaciones es de 834 viviendas. Para el cálculo de las citadas reservas para dotaciones se tendrán en cuenta, por tanto, los módulos correspondientes a conjuntos hasta 1.000 viviendas (Unidad Integrada).

Artículo 10

En el cuadro comparativo adjunto en el apartado 7. *Anejos* de esta Memoria se justifica el cumplimiento de los módulos mínimos de reservas de suelo para dotaciones establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículos 11 y 12.

Debido al uso residencial del Plan Parcial que se estudia, no son de aplicación ninguno de estos artículos.



#### **5.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

##### **Artículo 43.**

El presente Plan Parcial se redacta para desarrollar un sector completo, el "N3", clasificado como suelo urbanizable programado por el P.G.O.U. de Granada, mediante la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial.

##### **Artículo 44.**

La redacción de éste Plan Parcial, se realiza toda vez que el P.G.O.U. de Granada se encuentra aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía de fecha 18 de enero de 2001.

Por otra parte, éste Plan Parcial no modifica en nada las determinaciones establecidas para éste menester por dicho documento de planeamiento general, al que desarrolla.

##### **Artículo 45.**

El Plan Parcial del sector "N3" contiene las siguientes determinaciones:

- a) Planifica un único sector definido por el P.G.O.U.
- b) Se asignan usos pormenorizados, delimitando las zonas en función de éstos. No se divide el sector en polígonos al no haber razones que lo justifiquen.
- c) Se señalan en el plano de zonificación del presente Plan Parcial, las reservas del suelo para parques y jardines públicos, así como zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, en proporción adecuada a las necesidades y cumpliendo lo estipulado en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.
- d) De la misma forma, se señalan en plano de zonificación las reservas de suelo para centros culturales y docentes, en proporción superior a los mínimos marcados en el Reg. de Planeamiento, que son de 12 m<sup>2</sup>/viv.
- e) Así mismo, se señalan emplazamientos para equipamientos destinados a Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.), que se dividen en equipamiento social (6.791,11 m<sup>2</sup>), equipamiento comercial (se incluye en el uso terciario obligatorio) y equipamiento deportivo (9.048,33 m<sup>2</sup>).
- f) Se ha grafiado en planos el trazado de la red de comunicaciones del sector y su conexión con el viario existente, así como las alineaciones y rasantes, zonas de protección de la red viaria y previsión de aparcamientos en la vía pública.
- g) Se han señalado en los planos correspondientes los trazados y características de las redes de servicio que se han previsto: red eléctrica y alumbrado público, red de abastecimiento de agua, red de saneamiento y red de infraestructuras de telecomunicaciones. En el apartado correspondiente a Normativa Urbanística se justifica la previsión de todos estos servicios.



- h) En el documento escrito que nos ocupa, viene explicitado el "Estudio Económico-Financiero" de la evaluación de la implantación de los servicios y urbanización de los terrenos objeto de este Plan Parcial.
- i) De la misma forma, en el apartado correspondiente del presente documento se especifica un "Plan de Etapas" para la ejecución de las obras de urbanización.

Así mismo, conviene señalar que las dotaciones de este Plan Parcial tienen la categoría de sistemas locales y por tanto son independientes de la previstas en el P.G.O.U. de Granada como Sistemas Generales, a las que complementan.

Artículo 46.

Dado que el presente Plan Parcial es de iniciativa particular, se establecen las siguientes determinaciones:

a) El sistema de actuación es el de "Compensación", llevándose la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo. Las obras de urbanización se realizarán por contratación directa de la Junta de Compensación de los terrenos, realizándose las obras de acuerdo a las características y directrices marcadas en el presente Plan Parcial y recogidas y ampliadas en el Proyecto de Urbanización que se redactará con posterioridad.

El costo de las obras de urbanización y demás gastos de la ejecución del sector correrán a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución (art. 5.1.5 PGOU), que serán: los propietarios del suelo del ámbito del sector, los propietarios del sistema general SG-05 adscrito a nuestro sector y con aprovechamientos en él y la administración receptora de la cesión obligada del 10% del aprovechamiento del sector. Dichos costos de ejecución (obras de urbanización, indemnizaciones, técnicos, etc.) se repartirán en proporción a los aprovechamientos respectivos.

Los excesos de aprovechamiento asignados a este sector por el PGOU de Granada corresponderán al Ayuntamiento, y podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o con aprovechamiento inferior al susceptible de apropiación del área de reparto en que se encuentren. El Ayuntamiento o los propietarios adjudicatarios de estos excesos de aprovechamiento no participarán en los costes de urbanización de la unidad de ejecución.

También correrá a cargo de los propietarios con aprovechamientos en el sector el treinta por ciento (30%) del costos de la ejecución de los sistemas generales adscritos al mismo, en la misma proporcionalidad anterior.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo estos, libres de cargas, terrenos edificables con el valor proporcional que se estime suficiente para compensarlos (art. 155 L.S.).

b) En cuanto a los compromisos a adquirir entre urbanizador y Ayuntamiento, cabe señalar:

- Los plazos de ejecución de las obras de urbanización serán las reseñadas en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial, derivados de los



contenidos en el P.G.O.U. de Granada.

- Por otra parte, no se prevé la construcción por parte de los propietarios de ningún edificio de equipamiento, aunque sí la urbanización de los Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
- La conservación y mantenimiento de la urbanización correrá a cargo de los propietarios con aprovechamientos en el sector hasta tanto no se reciba la obra por parte del Ayuntamiento. A partir de este momento, será el Ayuntamiento el encargado de la conservación y el mantenimiento de la urbanización.

c) La garantía del cumplimiento de compromisos, por importe del 6% del coste de la implantación de servicios, expresado en el Estudio Económico Financiero del Presente Plan Parcial, se aportará por la Junta de Compensación mediante aval bancario.

#### Artículo 47.

El número de viviendas totales que se pueden llegar a construir, según se ha obtenido de los cálculos efectuados en el Anexo I de la presente Memoria Justificativa es de 834.

Teniendo en cuenta que la superficie total del presente sector es de 14,08 Has., tenemos una densidad de 59,23 viv./Ha., considerablemente inferior a la máxima permitida.

#### Artículo 48.

El Plan Parcial está constituido por una única zona con uso global residencial y con una única intensidad de uso para todo el sector. Este uso global se complementa con otra serie de ellos definidos en el P.G.O.U. de Granada y en la legislación del suelo.

Se señalan en los planos, el destino público o privado de los terrenos edificables de dotaciones, así como de las correspondientes a espacios libres y las instalaciones que en ellos se puedan ubicar.

No se realiza división en polígonos del sector planificado, por lo que el sistema de actuación del polígono único es el de compensación como ya se explicitó anteriormente. Así mismo, las reservas de suelo para dotaciones de este Plan Parcial, se han realizado en función del número de viviendas que se podrían ubicar, y por tanto, de su población prevista. Estas reservas cumplen con los mínimos exigidos por la Ley del Suelo en el Reglamento de Planeamiento y su Anexo.

#### Artículo 49.

En el presente Plan Parcial, se reservan cesiones de suelo superiores a las indicadas en el Reglamento de Planeamiento, diferenciándose las destinadas a espacios libres (28.275,61 m<sup>2</sup>, superior a 18 m<sup>2</sup>/viv.), claramente destinadas a uso y dominio público.

Por otra parte, el tamaño y composición de tales áreas, cumplen con los requisitos establecidos en la ley, no dándose lugar a utilizaciones privativas o anormales que limiten el uso público de las mismas ni que permitan un uso diferente al



previsto, además de constituir un sistema coherente.

**Artículo 50.**

La reserva de suelo para equipamiento docente cumple con los módulos necesarios para formar unidades escolares completas (se prevén unidades superiores a 5.000 m<sup>2</sup>), y se realiza en una zona perfectamente comunicada, donde las distancias a recorrer son mínimas y el acceso se realiza desde el viario rodado.

**Artículo 51.**

La situación de las diferentes reservas del suelo para dotaciones de Interés Público y Social (6.791,11 m<sup>2</sup> para equipamiento social y 9.048,33 m<sup>2</sup> para equipamiento deportivo), se ha establecido en relación con las redes de circulación rodada y peatonal, con lo que se garantiza la accesibilidad, así como su integración al conjunto.

**Artículo 52.**

En la documentación gráfica de este Plan Parcial se señalan el trazado y las características de la red de comunicaciones propia del sector, así como su conexión con las existentes y las previstas por el P.G.O.U.

Se determinan las alineaciones y las rasantes de la totalidad de la red de comunicaciones (peatonal y rodada), de acuerdo con las estipulaciones marcadas en el P.G.O.U., estudiando la supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos.

Las reservas de suelo para aparcamiento se harán, parte en la vía pública (reflejados en planos de viario) y parte de carácter privado, vinculados a la edificación.

Como se especifica en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, se contemplan 463 plazas de aparcamientos en la vía pública, todos ellos con disposición en línea, de los cuales 10 son para minusválidos (cumpliendo el mínimo establecido de 1 por cada 50 ó fracción del total).

**Artículo 53.**

En los planos correspondientes se señalan los trazados de las redes de todos los servicios que se establecen, como desarrollo del P.G.O.U. Estos son los siguientes: red eléctrica y alumbrado público, red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red de infraestructuras de telecomunicaciones y red de suministro de gas.

En los planos de la red de energía eléctrica, y en los de alumbrado público, se incluye el trazado propuesto dependiendo de los niveles de iluminación, que deberá concretarse definitivamente en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con la normativa del Ayuntamiento de Granada y la compañía suministradora.

La red de abastecimiento de agua que se propone se ejecutará de acuerdo con las especificaciones que al respecto realiza la empresa EMASAGRA, concesionaria de este servicio en el municipio, quedando pendiente de la definición total a realizar en el Proyecto de Urbanización.

Para la red de hidrantes de incendios, que se fijarán en el Proyecto de



Urbanización, se realiza la conducción a partir de la proyectada para abastecimiento de agua, y así mismo con las especificaciones de los técnicos municipales.

El saneamiento o evacuación de aguas se realiza en tuberías según especificaciones Municipales y de la compañía concesionaria de este servicio, con las características que se detallan en el P.G.O.U. y en el Reglamento de aquella. En el Proyecto de Urbanización se calculará y señalará su dimensionado.

La canalización de las infraestructuras de telecomunicaciones se realizará según las prescripciones técnicas vigentes, esquematizadas en los planos correspondientes de este Plan Parcial, dejándose su cálculo y dimensionamiento para el Proyecto de Urbanización.

Las condiciones de cálculo para posteriores Proyectos de Urbanización, y de acuerdo con las previsiones del P.G.O.U., son las que se señalan en el apartado correspondiente de las Ordenanzas Regulatoras.

#### Artículo 54.

En la documentación del presente Plan Parcial se incluye el "Plan de Etapas", conteniendo las determinaciones que en éste artículo se señalan. No se hacen, como señalamos anteriormente, previsiones para la edificación.

#### Artículo 55.

En la documentación del presente Plan Parcial se incluye el "Estudio Económico Financiero", donde se realiza la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, tal y como se explicita en este artículo y extendiéndose a lo establecido por él.

#### Artículo 56.

Como se explicó en el apartado referente a la justificación del cumplimiento de artículo 46, el sistema de actuación para la ejecución de éste único polígono es el de "COMPENSACION". La elección de ese sistema de actuación, se justifica por:

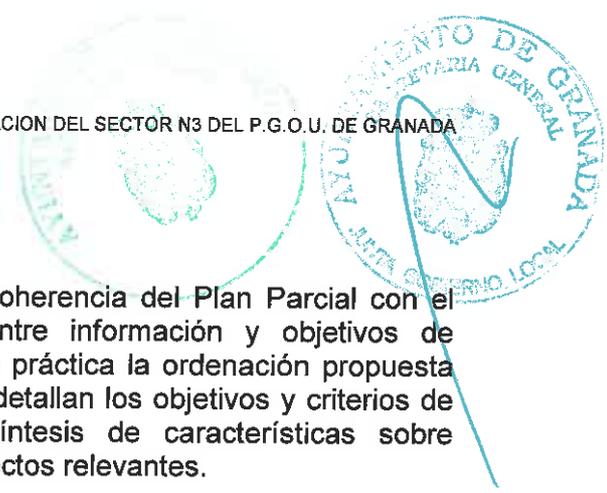
- Existencia de la necesidad de suelo residencial en la zona, según se desprende de la ejecución de las previsiones del P.G.O.U., donde estos terrenos se declaran como urbanizables programados en el primer cuatrienio.
- La colaboración de la iniciativa privada es total y absoluta, toda vez que está dispuesta por sus propios medios a desarrollar y ejecutar el presente Plan Parcial, asumiendo todos los gastos y costes que de ello se deriven, lo que viene a corroborar la elección del sistema de Compensación.
- La estructura de la propiedad de suelo es simple, lo que hace posible la gestión y ejecución de éste Plan Parcial por la iniciativa privada.

#### Artículo 57.

Para desarrollar el presente documento de Plan Parcial, se adjuntan los siguientes documentos: Memoria, Ordenanzas Regulatoras, Plan de Etapas, Estudio Económico Financiero, Planos de Información y Planos de Proyecto.

#### Artículo 58.

En la presente Memoria (informativa y justificativa), se explicitan la totalidad de los



requisitos de este artículo. Se demuestra la coherencia del Plan Parcial con el exterior y consigo mismo, la correlación entre información y objetivos de planeamiento y las posibilidades de llevar a la práctica la ordenación propuesta dentro de las etapas previstas. Así mismo, se detallan los objetivos y criterios de la ordenación y se acompañan cuadros síntesis de características sobre superficies, usos, edificabilidades y demás aspectos relevantes.

**Artículo 59.**

La información gráfica se expresa en planos, que en diversas escalas, consideran la situación, clasificación, estado actual, usos existentes y estructura de los terrenos que conforman el sector a desarrollar.

**Artículo 60.**

La totalidad de "Planos de Proyecto", salvo los de perfiles del viario, se realizan a escala 1:2.000, sobre el plano topográfico actual de los terrenos para su mejor comprensión.

En éstos se reflejan la totalidad de determinaciones exigidas en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento: zonificación (usos pormenorizados, espacios libres, jardines, equipamientos, etc...), comunicaciones (perfiles longitudinales y transversales), redes de servicios urbanos y Plan de Etapas.

**Artículo 61.**

En las "Ordenanzas Regulatoras", redactadas de acuerdo con éste artículo, se incluirán generalidades, terminología de conceptos, régimen urbanístico del suelo y normas de edificación (todo ello haciendo referencia a lo especificado a éste respecto en las ordenanzas del P.G.O.U.).

**Artículo 62.**

En el "Plan de Etapas", se ha considerado una única etapa, tal y como se especifica en el plano correspondiente, considerando por tanto, en la misma, la creación de las correspondientes dotaciones necesarias.

**Artículo 63.**

En cuanto al "Estudio Económico Financiero", en él se incluyen los documentos precisos que justifican el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

**Artículo 64.**

En la Memoria del Plan Parcial, y al tratarse de una *urbanización de iniciativa particular*, se incluye la justificación de la conveniencia y necesidad de la urbanización y la relación de propietarios afectados.

Así mismo, se incluye la justificación del sistema de actuación elegido, los compromisos de los promotores, las garantías del coste de la implantación de servicios y relación de medios económicos con que cuentan los promotores.



## 5.5. RED VIARIA

Al tratarse de un suelo que se ordena con posterioridad a los terrenos circundantes, el estudio de las conexiones viarias con las ordenaciones perimetrales así como la pretensión de dar continuidad a los trazados viarios ya existentes han sido determinantes a la hora de establecer la configuración definitiva de la ordenación. Para ello ha sido necesario realizar un estudio de la red viada, no sólo en el ámbito del Plan, sino en toda la zona; de esta forma; se ha podido establecer un diseño que garantice, por un lado, la autonomía del sector, pero que a su vez permita la conexión del Plan con los terrenos que le rodean, garantizando la continuidad viaria de la zona.

Las determinaciones a contemplar en este apartado son las recogidas en los artículos 13.3.a de la L.O.U.A. y 45.1.f del Reglamento de Planeamiento, donde se establecen las determinaciones que han de recoger los Planes Parciales en cuanto a la definición del trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla. Los aspectos más pormenorizados que se han de estudiar, vienen especificados en el Reglamento de Planeamiento en el artículo 52, así como en los artículos 7 y 8 del Anexo de dicho Reglamento.

Todos los aspectos antes expuestos se encuentran desarrollados en la documentación gráfica del Plan Parcial.

### Justificación del trazado y características de la red rodada y peatonal

El objetivo seguido en la determinación de la ordenación del Plan Parcial ha sido proyectar un viario claro, jerarquizador y estructurante. Para ello se proyecta una trama ortogonal que viene a ser la continuación de la trama urbana ya iniciada en el desarrollo de los Planes Parciales vecinos de la zona, en el sentido de establecer unas claras conexiones de todo el sector a nivel ciudad. Dentro de este esquema viario podemos distinguir los siguientes elementos:

- Un gran bulevar, de 100 metros de anchura, que viene a completar el trazado ya iniciado en el sector P-24 y continuado hasta el P-48. Este gran eje dispone de dos calzadas separadas con sentido único de circulación a cada lado del mismo y un gran espacio libre central, que constituirá un parque lineal que recorre toda la zona.
- Un eje transversal que, en dirección perpendicular al bulevar, conectan la Avda. de Madrid (antigua carretera nacional Bailén-Motril) con la zona próxima a la carretera de Maracena. Estos ejes permiten la permeabilización del sector en relación a las conexiones a nivel global de la ciudad.
- Por último, tenemos un viario secundario que configura una trama ortogonal, y que es el último escalón en la jerarquización viaria, siendo la que se ramifica y entrelaza todas las parcelas edificables resultantes.

### Alineaciones y Rasantes

Las alineaciones de la red viaria se definen en el plano correspondiente, donde se recoge geoméricamente el trazado en planta del Plan Parcial, las rasantes



definitivas, al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

### Aparcamientos

Según el artículo 45.1.f. del Reglamento del Planeamiento, se establece una "... previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación". Según el Artículo 7 del Anexo del Reglamento del Planeamiento se establecen una serie de determinaciones complementarias a la expuesta en el artículo antes mencionado y que son las siguientes:

- Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 2,20 x 4,50 m.
- Se establece una reserva mínima del 2% de las plazas de aparcamiento al aire libre para los usuarios minusválidos, que tendrán unas dimensiones mínimas de 3,60 x 5,00 m.
- El número de plazas previstas al aire libre es inferior al 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial.

La superficie construida prevista en el Plan Parcial es de 90.136 m<sup>2</sup>. De este modo, y según el Artículo 45.1 del Reglamento de Planeamiento, se tienen que prever 901 plazas de aparcamiento, donde corresponderían 834 plazas para las viviendas (una plaza por vivienda), y los 67 aparcamientos restantes al uso terciario. Además de estas, se sitúan en superficie 463 plazas al aire libre y adosadas a la red viaria, cantidad inferior al máximo de 50% del total permitido por el Reglamento de Planeamiento. De las 463 plazas citadas, 10 son para usuarios minusválidos, cantidad superior al 2% establecido en el citado Artículo 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

### 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 y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía*" de la Junta de Andalucía, y que se desarrolla por la "*Ordenanza para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas del Transporte y la Comunicación*" publicada el 8 de Julio de 1996 en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada". Esta ordenanza en su apartado 2.a determina que será de aplicación a "*la redacción del Planeamiento Urbanístico y de las Ordenanzas de uso de suelo y edificación, así como a los proyectos de urbanización o instrumentos que desarrollen la ejecución de los mismos*".

En los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial se habrán de cumplir las determinaciones recogidas en las normativas anteriores.



## 5.6. INFRAESTRUCTURAS. REDES Y GALERÍAS DE SERVICIOS.

Durante la elaboración del Plan Parcial, y en base a los artículos 13.3.d de la L.O.U.A. y 45.1.g del Reglamento de Planeamiento, donde se establece que entre las determinaciones que habrán de contemplar los Planes Parciales se encuentra la definición de "las características y trazado de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan", se han mantenido conversaciones con las distintas Compañías Suministradoras, las cuales nos han facilitado la información necesaria tanto de la infraestructura existente, para poder establecer una integración plena del área ordenada con la estructura general colindante, así como de la previsión de necesidades en base a la población prevista para el sector objeto de ordenación.

Los servicios que abastecerán a la zona así como los factores fundamentales a tener en cuenta para su correcto trazado se exponen a continuación.

### 5.6.1. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios

Las características y trazado de la red de abastecimiento de agua del sector seguirán las determinaciones establecidas en el *Capítulo IV. Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización* del presente Plan Parcial, así como en el *Anexo I. Ordenanza reguladora de las condiciones particulares de los proyectos y obras de urbanización* del PGOU de Granada y en la normativa de la compañía suministradora EMASAGRA S.A.

Los puntos de conexión con la red municipal existente se encuentran indicados en el plano correspondiente. Esta red tiene un diámetro suficiente tal como se nos acredita con la documentación aportada por EMASAGRA, S.A., según la cual, dichas conexiones se hacen desde las conducciones existentes en la Ctra. de Madrid y en el bulevar del P-48.

#### Determinación del consumo

El consumo de agua del sector se determinará en función de la población que lo habite. Estableceremos el número de habitantes a razón de 3 individuos por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Por lo tanto, partiendo de los 89.085 m<sup>2</sup> construidos previstos en el Plan Parcial, tendremos una población de 2.672 habitantes.

Al tratarse de un sector con uso Residencial, se establece una previsión de consumo diario por habitante de 500 litros por habitante y día. En este consumo están incluidos los caudales correspondientes a riego y contraincendios.

El dimensionamiento y características de la red se hará de acuerdo con la normativa técnica vigente, y de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.4.1. *Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes* de las Condiciones de Proyectos y Obras de Urbanización establecidas en el PGOU de Granada, así como en la normativa técnica de la empresa suministradora EMASAGRA S.A.

De acuerdo con las indicaciones de la citada compañía, nuestra red partirá de las conducciones existentes en la Avda. de Madrid y en el bulevar del P-48. El



esquema general de la instalación prevista queda reflejado en el plano correspondiente de la documentación gráfica.

#### **5.6.2. Red de alcantarillado**

En nuestro sector se optará por un sistema unitario para las redes de evacuación de aguas residuales y pluviales.

Las conducciones de la Red de Alcantarillado del Plan Parcial vertirán a la red general de la ciudad, en las conducciones existentes de diámetros 1000 y 1500 mm. situadas al otro lado del ferrocarril.

El dimensionamiento y características de la red se hará de acuerdo con la normativa técnica vigente, y de acuerdo con lo establecido en el apartado 1.4.2. *Redes de saneamiento* del anejo de Condiciones de Proyectos y Obras de Urbanización establecidas en el PGOU de Granada, así como en la normativa técnica de la empresa suministradora EMASAGRA S.A.

#### **5.6.3. Red de distribución de energía eléctrica**

De acuerdo con las conversaciones mantenidas con los servicios técnicos de la Cía. Sevillana de Electricidad, se consideran a continuación los posibles puntos de conexión con la red existente así como los requerimientos necesarios para poder efectuar el abastecimiento al Plan Parcial:

- Abastecimiento desde la subestación de Pulianas, y desde la red aérea que actualmente discurre paralela a la línea de ferrocarril.
- Necesidad de previsión de 4 centros de transformación, según la previsión de potencia realizada, cuya ubicación se detalla en la documentación gráfica. Esta ubicación es provisional, debiendo efectuarse su correcta localización en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La previsión de cargas del polígono y las características de la red se efectuará según lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en el apartado 1.4.3. de las Condiciones de Proyectos y Obras de Urbanización del PGOU de Granada.

#### **5.6.4. Red de alumbrado Público**

La red de alumbrado público se realizará según lo establecido en el apartado 1.4.4. *Redes de Alumbrado Público* de las Condiciones de Proyectos y Obras de Urbanización del PGOU de Granada, en cuanto a las características de las fuentes de luz y lámparas, luminarias, equipos auxiliares, soportes, redes de distribución y mando, centros de mando, obra civil y criterios de implantación.

#### **5.6.5. Red de infraestructuras de telecomunicaciones**

Esta red deberá contemplar las canalizaciones necesarias para la implantación posterior de las redes de telefonía, televisión terrestre y telecomunicaciones por cable, según las exigencias de la normativa vigente y lo contenido en los apartados 1.4.6, 1.4.8 y 1.4.9 de las Condiciones de Proyectos y Obras de Urbanización del PGOU de Granada.



La instalación deberá solucionar la conexión con los sectores colindantes y con la red general existente de las distintas compañías que suministran este servicio.

#### **5.6.6. Red de suministro y distribución de gas**

La posible red de suministro y distribución de gas que se instale en el sector deberá cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, y se adaptará a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

### **6. SISTEMA DE ACTUACION Y MODO DE EJECUCION**

La ejecución del Plan Parcial PP-N3 se realizará por el sistema de **COMPENSACION**, según el cual, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y en la proporción que les corresponda. Los propietarios del suelo incluido en el ámbito del sector y, en nuestro caso, los del suelo exterior al polígono ocupado para la ejecución del sistema general SG-EL-05 se constituirán en Junta de Compensación (artículo 157 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística), entidad que será la encargada de la gestión y ejecución de la urbanización del polígono.



## 7. CUADROS DE CARACTERISTICAS Y DATOS NUMERICOS

### 7.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DESARROLLADO

Uso Global: Residencial  
 Aprovechamiento tipo: 0,408 UAs/m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad global: 0,7090 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Condiciones Urbanísticas del Sector

	Sup. Bruta (m <sup>2</sup> )	Aprov. Derecho	A.S.A. 90%	Cesión 10% A.M.
Ámbito del Sector	140.836,89	57.461,45	51.715,31	5.746,14
Sist. General Adscrito EL-05	24.791,34	10.114,87	9.103,38	1.011,49
<b>TOTAL PP-N3</b>	<b>165.628,23</b>	<b>67.576,32</b>	<b>60.818,69</b>	<b>6.757,63</b>

#### Programa de usos y edificabilidades

Usos Pormenorizados	% s/Aprov.	Aprov. Lucrativo	Coef. Uso	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	% s/Edific.
Residencial libre	55,09 %	44.955,13	1	44.955,13	45,02%
Residencial VPP	36,65 %	30.751,78	0,6385	48.162,54	48,23%
Terciario	8,26 %	6.740,76	1	6.740,76	6,75%
<b>Total Usos Lucrativos</b>	<b>100%</b>	<b>82.447,67</b>		<b>99.858,43</b>	
<b>Aprov. de Derecho</b>		<b>67.576,32</b>			
<b>Exceso de Aprov.</b>		<b>14.871,35</b>			

Coef. edificabilidad total lucrativa =  $99.858,43 / 140.836,89 = 0,7090 \text{ m}^2/\text{m}^2$

#### Observaciones:

- El porcentaje de Uso terciario es el mínimo fijado en el PGOU.
- El porcentaje de Uso residencial VPP se obtiene sumando el 10% del A.M.de cesión al Ayto., el 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación y el exceso de aprovechamiento del sector:
 

- 10% A.M. =	6.757,63
- 15% A.S.A. =	9.122,80
- Exceso aprov.=	14.871,35
<b>Total VPP =</b>	<b>30.751,78</b>



**7.2. JUSTIFICACION DE LA CUANTIFICACION DE LAS RESERVAS PARA DOTACIONES.**

	REG. PLANEAMIENTO	P.G.O.U. (*)	PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES	Jardines: 15 m <sup>2</sup> /viv.=12.510 m <sup>2</sup> ----- Areas de Juego: 6 m <sup>2</sup> /viv.=5.004 m <sup>2</sup> ----- Min.10%=14.084 m <sup>2</sup>	22.429 m <sup>2</sup>	28.275,61 m <sup>2</sup>
EQ. DOCENTE	Preescolar: 2 m <sup>2</sup> /viv.= 1.668 m <sup>2</sup> ----- Primaria: 10 m <sup>2</sup> /viv.= 8.340 m <sup>2</sup> ----- Mínimo = 1.000 m <sup>2</sup>	14.354 m <sup>2</sup>	18.096,68 m <sup>2</sup>
EQ. DEPORTIVO	6 m <sup>2</sup> /viv.= 5.004 m <sup>2</sup>	7.178 m <sup>2</sup>	9.048,33 m <sup>2</sup>
EQ. SOCIAL	4 m <sup>2</sup> /viv.= 3.336 m <sup>2</sup>	5.383 m <sup>2</sup>	6.791,11 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>49.344 m<sup>2</sup></b>	<b>62.211,73 m<sup>2</sup></b>
EQ. COMERCIAL	2 m <sup>2</sup> /viv.= 1.668 m <sup>2</sup> t	Terciario=6.740,76 m <sup>2</sup> t	
VIARIO	-- --		41.658,53 m <sup>2</sup>
PARCELAS NETAS	-- --		36.966,63 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL P.P. N-3</b>	-- --		<b>140.836,89 m<sup>2</sup></b>

(\*) Reservas PGOU corregidas según la superficie real del sector



### Aparcamientos

El número total de plazas de aparcamiento exigidas por el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo está en función de una plaza por cada vivienda ó 100 m<sup>2</sup> de edificación. Como en nuestro caso el número de viviendas está perfectamente definido por el planeamiento nos acogemos a este criterio en lo que respecta a la superficie destinada a uso residencial, optando por el segundo para las superficies de uso terciario, por lo que el número total de plazas sería:

931 viviendas =	931 plazas
6.740 m <sup>2</sup> terciario/100 =	67 plazas
	-----
Total	998 plazas

De este número total de plazas, se han vinculado a las viviendas las mismas 931 unidades, a razón de una por vivienda, que deberán situarse en el interior de las parcelas de este uso. Igualmente, al resto de la edificación no residencial se vincula el número de plazas obligadas. No obstante, se dejan al aire libre, en las superficies destinadas para ello a lo largo del viario, una longitud total de bandas de aparcamiento en hilera que, a razón de una plaza por cada 5 ml. aproximadamente, tienen una cabida total para 463 plazas. Según lo anterior, se cumple, igualmente, la determinación del art. 7 del Anexo I del Reglamento de Planeamiento de dejar al aire libre un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial.

Del total de plazas de aparcamiento previstas al aire libre, en cumplimiento del Decreto 72/1992 sobre *Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía*, se reservan un 2% (una por cada 50 o fracción) de estas plazas para personas con movilidad reducida, que cumplen con las condiciones establecidas en el Decreto.



### 7.3. DISTRIBUCION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS EN EL PLAN PARCIAL

PARCELA	USO	Superficie (m <sup>2</sup> suelo)	Coef. Edificab. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> )	Aprovecham. Total (m <sup>2</sup> )	Aprovecham. Propietarios (m <sup>2</sup> )	Cesión 10% A.M. (m <sup>2</sup> )	Exceso Aprov. (m <sup>2</sup> )
MC-1	Residencial VPP	617,96	5,129	3.169,77	2.023,90	0,00	0,00	2.023,90
MC-2	Residencial VPP	1.752,79	5,129	8.990,79	5.740,62	0,00	5.740,62	0,00
MC-3	Residencial VPP	7.018,72	5,129	36.001,97	22.987,26	9.122,80	1.017,01	12.847,45
BA-1	Resid.Libre	9.119,28	2,194	20.008,22	17.284,68	20.008,22	0,00	0,00
	Terciario				2.723,54			
BA-2.1	Resid.Libre	9.119,28	1,771	16.154,06	13.054,06	16.154,06	0,00	0,00
	Terciario				3.100,00			
BA-2.2	Resid. Libre	7.540,90	1,771	13.358,09	12.440,87	13.358,09	0,00	0,00
	Terciario				917,22			
BA-3	Residencial Libre	1.797,70	1,210	2.175,52	2.175,52	2.175,52	0,00	0,00
	<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	<b>36.966,63</b>		<b>99.858,42</b>	<b>82.447,67</b>	<b>60.818,69</b>	<b>6.757,63</b>	<b>14.871,35</b>
EL-1	Espacios Libres	12.924,78	--	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-2	Espacios Libres	2.290,22	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-3	Espacios Libres	6.363,13	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-4	Espacios Libres	4.890,73	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-5	Espacios Libres	1.806,75	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOC	Equipamiento Docente	18.096,68	1,500	27.145,02	0,00	0,00	0,00	0,00
DEP	Equipamiento Deportivo	9.048,33	1,500	13.572,50	0,00	0,00	0,00	0,00
SOC-1	Equipamiento Social	5.469,50	1,500	8.204,25	0,00	0,00	0,00	0,00
SOC-2	Equipamiento Social	1.321,61	1,500	1.982,41				
	<b>Total Cesión Equipamiento</b>	<b>62.211,73</b>		<b>50.904,18</b>				
	Viarío	41.658,53	---	---	---	---	---	---
	SG-EL-05	24.791,34	---	---	---	---	---	---
	<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>128.661,60</b>	---	---	---	---	---	---
	<b>TOTAL</b>	<b>165.628,23</b>	---	---	<b>82.447,67</b>	<b>60.818,69</b>	<b>6.757,63</b>	<b>14.871,35</b>



## ORDENANZAS REGULADORAS



## **CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

### **1.1. Ámbito territorial**

El ámbito de aplicación de las Ordenanzas Reguladoras que aquí se desarrollan se corresponde con los terrenos aptos para urbanizar incluidos en el sector N3 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada vigente, y cuyo ámbito queda reflejado en los planos número 1 y 2 del Plan Parcial que aquí desarrollamos.

### **1.2. Vigencia, revisión y modificación**

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

Se entenderá por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto a calificación del suelo, cambio de situación de los terrenos destinados a cesiones, o reestructuración de los viales, así como cualquier otro caso que sea considerado como revisión según el Plan General de Ordenación de Granada.

En los demás supuestos no definidos en el punto anterior, se considerara como modificación la alteración de las determinaciones del Plan, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

### **1.3. Documentación e Interpretación**

Las determinaciones del Plan Parcial se desarrollan en la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa de la Ordenación.
2. Planos de Información.
3. Planos de proyecto.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico-financiero.

La interpretación que se haga del Plan Parcial a través de su documentación, se debe efectuar desde una visión de conjunto e integradora de la misma. No obstante, en caso de que existiera contradicción entre los contenidos de alguno de sus documentos y las normas urbanísticas o los planos de ordenación, prevalecerá lo expresado en estos últimos 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 la hubiera entre documentos gráficos, al de mayor escala sobre el de menor (salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario).

### **1.4. Instrumentos complementarios de ordenación**

El Plan Parcial ha sido estudiado y desarrollado de modo que se puede proceder



a su urbanización y posterior edificación sin necesidad de redactar otros planeamientos de desarrollo. No obstante, se contempla la figura del Estudio de Detalle en base al Art. 15 de la L.O.U.A. y Art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Los Estudios de Detalle deberán de cumplir las siguientes determinaciones:

- El Estudio de Detalle siempre se redactará ateniéndose a lo especificado en las Ordenanzas del presente Plan Parcial.
- La superficie mínima que abarcará el Estudio de Detalle no será inferior a una manzana.
- El Estudio de Detalle no podrá plantear apertura de nuevas vías de tráfico rodado o peatonal de carácter público.

### **1.5. Parcelaciones.**

El Plan Parcial no incluye la división en parcelas de forma vinculante. La parcelación definitiva se determinará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, el cual no podrá prever parcelas que no cumplan las condiciones mínimas de tamaño y configuración establecidas en las Ordenanzas correspondientes para cada manzana.

Los proyectos de parcelación estarán sujetos a licencia municipal según lo establecido en el Art. 169 de la L.O.U.A. y Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.



## CAPITULO II. REGULACION DE LOS USOS

### 2.1. CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO

#### 2.1.1. Aplicación, definiciones y clasificaciones de carácter general de los usos. Condiciones comunes a los usos del Suelo. Condiciones de cambio de los usos del Suelo.

##### 2.1.1.1. Ámbito de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo, derivadas de las correspondientes contenidas en el P.G.O.U. de Granada, se aplicarán en todo el ámbito del presente Plan Parcial.

##### 2.1.1.2. Clases de usos del Suelo atendiendo a su grado de determinación. uso global y uso pormenorizado.

1. Atendiendo a su grado de determinación en los distintos instrumentos y/o figuras de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el PGOU de Granada asigna con carácter dominante a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, bien por las determinaciones del propio PGOU de Granada, bien por algún otro instrumento y/o figura de planeamiento de desarrollo, como el presente Plan Parcial.

3. Uso pormenorizado es aquél que el presente Plan Parcial asigna a un área o sector de suelo, y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

Por tanto, el sector de suelo mínimo al que se asignará el uso pormenorizado es la parcela.

##### 2.1.1.3. Clases de usos del Suelo atendiendo a su grado de implantación.

En el presente PGOU de Granada, y atendiendo a su grado de implantación, los lisos pueden ser:

##### 1.- *Usos dominantes o característicos.*

Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el planeamiento.

En el caso de sectores de Suelo urbanizable, el uso global se considera como uso dominante. Al menos el sesenta por ciento (60%) de los usos pormenorizados del sector corresponderán a dicho uso dominante, con el reparto porcentual que, en su caso, se fije como vinculante en la correspondiente ficha de planeamiento del sector.

En el presente Plan Parcial, el uso dominante o característico de los terrenos se



deriva de la calificación asignada a los mismos.

También se entiende como uso dominante el de la edificación o instalación que suponga cuando menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie útil total del inmueble, conforme a la regulación de usos de la edificación establecida en el presente Capítulo.

#### *2.- Usos compatibles o permitidos.*

Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso dominante o característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la presente nominativa.

Por lo tanto, en ningún caso, la sustitución de un uso dominante del suelo por un uso compatible o permitido supondrá aumento de aprovechamiento, ni de la edificabilidad máxima asignada por el presente Plan Parcial, ni modificación de las condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa del presente Plan Parcial en las condiciones de calificación del uso sustituido.

#### *3.- Usos complementarios.*

Son los usos de la edificación que coexisten con los dominantes o característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos.

Los usos complementarios de la edificación en relación con los usos dominantes de la misma quedan regulados en el apartado 2.2 de este Capítulo.

#### *4.- Usos Prohibidos.*

Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente Plan Parcial, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito concreto.

Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquéllos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

#### **2.1.1.4. Clases de usos del Suelo atendiendo a su regulación y/o su adecuación a las Normas del PGOU de Granada.**

Atendiendo a su regulación y/o adecuación a las Normas del PGOU de Granada, los usos pueden clasificarse en:

##### *1.- Usos regulares.*

Son aquellos usos característicos, complementarios y/o compatibles, que en cumplimiento de las normas y determinaciones del PGOU de Granada se implantan efectivamente sobre el territorio.



## 2.- Usos obligatorios.

Son aquéllos que, por constituir reservas dotacionales de carácter estratégico, es necesario preservar. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento específico establecido en las Normas del PGOU de Granada.

## 3.- Usos provisionales o temporales.

Se entiende por tales aquellos usos que, no estando prohibidos, se establecen legalmente de manera temporal, para lo cual será requisito indispensable que no requieran obras o instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del Plan o sus instrumentos y/o figuras de desarrollo. Para su autorización se atenderán los requisitos y condiciones previstos en el artículo 136 de la Ley del Suelo.

## 4.- Usos tolerados (fuera de ordenación).

Tendrán dicha consideración aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la aprobación del presente Plan Parcial, y que son prohibidos por el mismo. Quedarán sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la Ley de] Suelo.

## 5.- Usos adaptables (fuera de ordenanza).

Son aquellos usos que desarrollados legalmente con anterioridad a la aprobación del vigente PGOU de Granada, y no estando considerados como usos prohibidos por el mismo, incumplen algunos de los parámetros regulados en las presentes Normas. Se deberán adaptar a las determinaciones del presente documento cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o les sea exigible por aplicación de cualquiera de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

### 2.1.1.5. Clases de usos del Suelo atendiendo a su régimen.

1.- Se entenderán por usos públicos aquellas actividades que se desarrollan por las diversas administraciones públicas, o por los particulares en régimen de concesión de servicio público o concesión administrativa.

2.- Se entenderán por usos privados aquellas actividades que se desarrollan por los particulares, o la administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

### 2.1.1.6. Tipos de usos en el presente Plan Parcial.

1.- El uso global del sector es RESIDENCIAL, contemplándose este uso, por tanto, en más del 60% de los suelos con aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial. Este uso global se desarrolla en los siguientes usos pormenorizados.

2.- Los usos pormenorizados del suelo regulados por el presente Plan Parcial, son los relacionados a continuación:



## RESIDENCIAL

Residencial vivienda unifamiliar en régimen libre.

Residencial vivienda plurifamiliar:

- En régimen libre.
- En régimen de protección pública.

Residencial Singular

## TERCIARIO SIN ESPECIFICAR

Se define un uso terciario sin especificar, que podrá englobar cualquiera de los siguientes:

Terciario comercial.

Terciario de oficinas.

Terciario espectáculos o centros de reunión.

Terciario de garajes.

## EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Equipamiento comunitario docente.

Equipamiento comunitario deportivo.

Equipamiento comunitario S.I.P.S.

## ESPACIOS LIBRES

Espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.

Espacios libres: parques urbanos.

## TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Transportes e infraestructuras básicas: red viaria.

Transportes e infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas.

2.- En general, el uso global Residencial asignado admite como uso característico o dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en el apartado anterior en su epígrafe, y como usos compatibles a aquellos usos pormenorizados así considerados en las condiciones particulares de calificación del presente Plan Parcial.

3.- Los usos pormenorizados incluidos en la anterior relación quedan definidos en los siguientes apartados del presente Capítulo.

4.- Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en la clasificación de tipos de usos del Suelo anterior, se regulará analógicamente por las condiciones, tanto generales como particulares, de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

### 2.1.1.7. Condiciones generales de implantación y cambios de los usos del Suelo

#### *A. Condiciones generales de implantación.*

1.- La implantación de los diversos usos cumplirá las condiciones, de carácter general y particular establecidas en el presente Capítulo, así como las determinaciones que corresponden a la calificación en que se encuentren ubicados.

2.- Los usos del Suelo contemplados en este Capítulo, podrán implantarse



cuando así lo permitan las condiciones de calificación establecidas en el presente documento.

3.- Se definen específicamente las condiciones de implantación para cada uso pormenorizado en las condiciones particulares que se determinan para el mismo, en su caso, en el presente Plan Parcial.

4.- En todo caso, sólo podrán implantarse aquellos usos que, por su propia naturaleza o por aplicación de las preceptivas medidas, se atengan a las condiciones impuestas por las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

#### *B. Condiciones de los cambios de los usos pormenorizados del Suelo.*

1.- Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a un uso de espacios libres, de dominio y uso público.

2.- Todo uso pormenorizado podrá cambiarse a uso de equipamiento comunitario de titularidad pública.

3.- Todo uso pormenorizado de equipamiento comunitario, podrá cambiarse, a cualquiera de los diversos usos pormenorizados del suelo definidos en la presente normativa como equipamiento comunitario dentro de la categoría de servicios de interés público y social.

En el caso de usos obligatorios deberá atenderse en todo caso a lo señalado para los mismos en el siguiente apartado.

4.- Para el resto de, los usos pormenorizados se atenderá a las condiciones de compatibilidad, en su caso, expresadas en la presente normativa.

5.- Quedan prohibidos el resto de cambios de usos.

6.- El cambio de uso del suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras.

#### *C. Usos pormenorizados del suelo obligatorios.*

1.- En el ámbito del presente Plan, se consideran como usos obligatorios los siguientes usos pormenorizados de suelo:

Uso pormenorizado de equipamiento comunitario docente.

Uso pormenorizado de equipamiento comunitario deportivo.

Uso pormenorizado de espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.

Uso pormenorizado de espacios libres: parques urbanos.

Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras urbanas: red viaria.



Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas: infraestructuras urbanas.

2.- Los usos obligatorios antes señalados sólo podrán transformarse en el caso de cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

Que no se trate de un uso pormenorizado de espacios libres, donde queda terminantemente prohibida su transformación a otro uso.

Que no se trate de un uso de equipamiento comunitario correspondiente a las cesiones gratuitas y obligatorias fijadas en el Reglamento de Planeamiento, donde queda prohibida su destino a un uso distinto del previsto por éste.

Que esté suficientemente justificado el cese de la actividad o función a la que se dedicaba el suelo, así como en su caso la falta de necesidad de previsión de dicho uso para servicio público, existiendo un pronunciamiento expreso en dicho sentido de la administración, entidad o institución con competencias sobre dicha actividad.

Que se asegure, en su caso, el mantenimiento del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos para el uso a transformar por la legislación urbanística vigente en su correspondiente ámbito de afección.

Que el nuevo uso pormenorizado a implantar sea uso pormenorizado de equipamiento comunitario, de dominio y explotación pública, o uso pormenorizado de espacios libres.

3.- En su caso el cambio de uso del suelo se tramitará conjuntamente con la licencia de obras.

## **2.1.2. Usos del Suelo definidos en el Plan Parcial.**

### **2.1.2.1. Uso global**

1.- El uso global residencial del presente sector N3 corresponde al alojamiento, con carácter permanente o no, de personas no vinculadas institucionalmente.

2.- Para tal uso global residencial, el presente Plan Parcial contempla un mínimo de un sesenta por ciento (60%) de sus suelos destinados a usos pormenorizados residenciales, con un mínimo de un 8,26 por ciento (8,26%) del aprovechamiento materializable en de ellos destinados a usos pormenorizados terciarios, siempre que no sean usos pormenorizados terciarios en instalaciones singulares.

### **2.1.2.2. Usos pormenorizados**

#### **2.1.2.2.1. Usos pormenorizados residenciales.**

1.- Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente que se ubique en alguno de los



casos siguientes:

- En una vivienda situada en parcela independiente, en edificio exclusivo destinado a dicho uso.
- En una vivienda agrupada horizontalmente a otro edificio de vivienda, o de distinto uso, con acceso exclusivo e independiente para la misma.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda unifamiliar, se distingue un único subtipo:

*1.1.- En régimen de promoción libre.*

Corresponde al uso de las viviendas unifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

2.- Se entiende por uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, al alojamiento de personas vinculadas familiarmente en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Dentro del uso pormenorizado residencial vivienda plurifamiliar, y atendiendo al régimen de promoción de las edificaciones, se distinguen dos subtipos de usos:

*2.1.-En régimen de protección libre.*

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada, sin acogerse a ninguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

*2.2.- En régimen de protección pública.*

Corresponde al uso de las viviendas plurifamiliares que se promueven, desde la iniciativa privada y/o pública, acogiéndose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente.

3.- Se entiende por uso pormenorizado residencial singular, el correspondiente al alojamiento de personas, en general no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad (residencias universitarias, residencias de matrimonios, internados ... ), o al relacionado con el alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes con carácter de servicio público (establecimientos de hostelería y turismo).

2.1.2.2.2. Usos pormenorizados terciarios.

Se define un uso pormenorizado terciario con carácter genérico, que podrá corresponder a cualquiera de los subtipos de usos pormenorizados siguientes:

1.- El uso *pormenorizado terciario comercial* 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* 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 a 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.- Se entiende por *uso pormenorizado terciario de espectáculos o centros de reunión* el correspondiente 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 espectáculo, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)

4.- Se entiende por *uso pormenorizado terciario de garajes* a la actividad terciaria destinada al servicio de estacionamiento y/o guarda de vehículos.

#### 2.1.2.2.3. Usos pormenorizados de equipamiento comunitario.

1.- El *uso pormenorizado equipamiento comunitario docente* abarca la formación intelectual o física de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel.

2.- El *uso pormenorizado equipamiento comunitario deportivo* comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, incluso la enseñanza de las mismas.

3.- 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.

*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.

2.1.2.2.4. Uso del Suelo de Espacios Libres.

Uso global de espacios libres.

El uso global de espacios libres, correspondiente al suelo incluidos en el ámbito del SG-EL-05, se refiere a la dotación de terrenos, arbolados o no, destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, con carácter público, sin restricciones de libre acceso a toda la población, que tienen como objetivo la mejora del medio ambiente urbano, la protección y acondicionamiento del sistema viario, y la mejora de las condiciones estéticas de la ciudad.

En este suelo se permitirán concesiones administrativas para el desarrollo de usos complementarios, siempre que estén situados bajo rasante.

Usos pormenorizados de espacios libres.

1.- El uso pormenorizado de espacios libres, plazas, jardines y zonas verdes, comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

2.- El uso pormenorizado de espacios libres, parque urbano, corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no



exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total del parque. En este caso, las edificaciones no podrán superar las dos (2) plantas de altura.

Igualmente, y exclusivamente en el ámbito del sistema general de espacios libres SG-EL-05, se admitirá la implantación de puntos de recogida selectiva de residuos inertes -ecoparques-, que deberán, en cualquier caso, asegurar su total independencia del resto de las actividades ubicadas en suelos con este uso pormenorizado, así como la adopción de las necesarias medidas correctoras para su integración paisajística y ambiental. Del mismo modo quedará garantizada la sistemática retirada de los materiales o enseres allí depositados, así como las necesarias labores de mantenimiento y limpieza de dichos puntos que eliminen los efectos negativos que pudieran originarse sobre el resto de actividades implantadas en dichos suelos.

3.- En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

#### Aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público.

1.- Se admitirá el uso de *garaje bajo rasante de espacios libres de uso público, aparcamientos públicos de carácter rotatorio*, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público, atendiendo a las previsiones y determinaciones del PGOU de Granada.

2.- En cualquier caso, todo uso de aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas par el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente PGOU, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

3.- La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado en dichos espacios libres.

#### 2.1.2.2.5. Uso pormenorizado de Transportes e Infraestructuras Básicas

1.- El *uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, red viaria*, comprende los usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos



dentro de la propia red viaria.

Las secciones mínimas de los viarios y las características de los materiales a emplear en la ejecución de los mismos vendrán determinadas por las condiciones particulares de los Proyectos y obras de Urbanización, contenidas en la presente normativa.

*2.- El uso pormenorizado transportes e infraestructuras básicas, infraestructuras urbanas, está integrado por los suelos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como al suministro de agua, saneamiento, red eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc.*

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación. A estos efectos, las determinaciones del PGOU de Granada llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen, en su caso, a sus correspondientes servidumbres.

#### 2.1.2.2.6. Uso pormenorizado Industrial

1.- En el ámbito del presente sector N3 se prohíbe expresamente la implantación de usos pormenorizados industriales.



## 2.2. USOS DE LA EDIFICACION

### 2.2.1. Definición, ámbito de aplicación y condiciones generales de aplicación para los usos de la edificación.

#### 2.2.1.1. Definición.

En el ámbito del presente PGOU de Granada se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los Suelos considerados aptos para la edificación.

#### 2.2.1.2. Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación en el presente capítulo serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### 2.2.1.3. Condiciones comunes a los usos de la edificación.

1.- Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el presente Capítulo, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones establecidas en el documento del PGOU de Granada.

2.- Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en el presente documento del PGOU de Granada, se asimilarán a aquéllos que funcionalmente les sean más próximos.

3.- Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, contemplados en el ámbito del presente Plan Parcial, así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente de afectación, y específicamente, a las Ordenanzas municipales recogidas en el Anexo 1 del documento del PGOU de Granada, que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad de los mismos.

#### 2.2.1.4. Usos posibles de la edificación bajo rasante.

*Construcciones bajo rasante.*

Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos:

- a) Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.



- b) Los usos de garajes, en la medida que lo establezcan específicamente las Normas del PGOU de Granada y, en su defecto, otras determinaciones más restrictivas. En todo caso, y con carácter general, como mínimo deberá disponerse una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación sobre rasante (siempre que dicha edificación no se destine a uso exclusivo de garajes).
- c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro uso que se implantase en el mismo edificio sobre la rasante, y siempre que contasen ambos con accesos comunes.

También se admitirán bajo rasante aquellas obras de ampliación de instalaciones legalmente establecidas a la entrada en vigor del PGOU, que tengan como único y exclusivo objetivo atender a las determinaciones derivadas de las normativas de obligado cumplimiento y, específicamente, a las provenientes de la aplicación de las Normas Técnicas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía, y a la Normativa Básica de la Edificación de Protección contra Incendios, siempre que se justifique adecuadamente que dicha ampliación es la única solución posible para dar cumplimiento a dichos extremos.

#### **2.2.1.5. Edificios o locales con varios usos.**

- 1.- Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.
- 2.- Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.
- 3.- En las calificaciones afectadas por el presente Plan Parcial no podrán ubicarse aquellos usos que estén prohibidos por la aplicación de las determinaciones correspondientes a las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.



## 2.2.2. Usos Residenciales de la edificación.

### 2.2.2.1. Uso de vivienda.

*Tipos de usos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo de vivienda*, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según albergue una o más viviendas será de carácter *unifamiliar* o *plurifamiliar*, respectivamente.

Este uso de la edificación es posible en edificios ubicados sobre Suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de vivienda* a aquel uso residencial de la edificación, consistente en el alojamiento familiar que se desarrolla sobre un inmueble que alberga otros tipos de actividades. Según albergue una o más viviendas, será de carácter *unifamiliar* o *plurifamiliar*, respectivamente.

Este uso de la edificación podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, sólo en el caso de uso no exclusivo de vivienda plurifamiliar, y siempre que así lo permitan las condiciones de usos del PGOU de Granada.

3.- Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda unifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios, asegurando en todo caso la vinculación de la actividad complementaria a la dominante (misma propiedad sobre finca única):

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos (\*).

Local de almacén

Local comercial (\*).

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Los usos complementarios señalados con (\*) sólo podrán implantarse con uso dominante de vivienda unifamiliar, en parcelas calificadas como unifamiliar manzana cerrada, o en aquellas parcelas pertenecientes a otra calificación que



implanten la vivienda unifamiliar como uso compatible o permitido.

4.- Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los siguientes usos de la edificación complementarios:

Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.

Uso no exclusivo de residencia comunitaria.

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.

Local comercial.

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión. Uso no exclusivo de garajes.

Local institucional privado.

Local de equipamiento comunitario

*Condición de vivienda exterior.*

1.- Las viviendas, para tener consideración de exteriores, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación - estancias, dormitorios, despachos y cocinas- tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa del presente Plan Parcial.
- b) Al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

2.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán disponer su superficie habitable a un nivel superior al del terreno en contacto con las mismas, previendo la disposición de un forjado antihumedad que cuando menos deje una cámara de aire de 25 cm.

No obstante, en calles en pendiente, se permitirá disponer hasta un 50% de la superficie del forjado de las viviendas de planta baja por debajo del nivel del acerado, siempre que se asegure la disposición de un forjado antihumedad y cámara de aire con dimensiones mínimas de 25 cm, en el contacto con el terreno inferior, y se garantice el correcto aislamiento de la vivienda ante la humedad exterior.



*Condición de vivienda interior.*

1.- Salvo que las condiciones particulares de calificación lo prohibiesen expresamente, se permitirán viviendas interiores que, en todo caso, deberán reunir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación - estancias, dormitorios, despachos y cocinas- tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa del presente Plan Parcial.
- a) Al menos dos (2) piezas habitables tendrán huecos que abran sobre patios de manzana, que cumplirán con las determinaciones establecidas para los mismos en la normativa del presente Plan Parcial. En caso de apartamentos, bastará con un (1) hueco, ubicado en la pieza principal.

2.- Todas las viviendas de nueva edificación deberán disponer su superficie habitable a un nivel superior al del terreno en contacto con las mismas, previendo la disposición de un forjado antihumedad que cuando menos deje una cámara de aire de 25 cm.

*Programa funcional mínimo de las viviendas.*

1.- La vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor, cocina, un dormitorio principal, y un cuarto de baño completo, compuesto por ducha o bañera, inodoro, bidé y lavabo.

No obstante, podrán disponerse *apartamentos* compuestos por un solo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no podrá ser inferior a los treinta (30) metros cuadrados, dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios anejos.

Toda vivienda, incluidos los apartamentos, contará en cualquier caso con un espacio destinado a dormitorio principal de dimensión mínima diez (10) metros cuadrados.

2.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

*Superficies mínimas de las viviendas.*

1.- Para *viviendas promovidas en régimen libre*, en función del número de piezas de dormitorio, las superficies mínimas de las viviendas serán las que siguen:

Viviendas de 1 dormitorio: 35 m<sup>2</sup>.



Viviendas de 2 dormitorios: 45 m<sup>2</sup>.

Viviendas de 3 dormitorios: 60 m<sup>2</sup>.

Viviendas de 4 ó más dormitorios: 70 m<sup>2</sup>.

Se admitirán superficies útiles mínimas distintas a las anteriormente reguladas, para programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifiquen adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

Podrán disponerse apartamentos con superficie útil mínima de treinta (30) metros cuadrados, siempre que se trate de promociones de viviendas donde el número de piezas de tales características sea igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) del número total de viviendas a ejecutar.

2.- Para *viviendas promovidas en régimen de protección oficial*, en relación con las superficies mínimas de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que fijase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

*Dimensiones mínimas de las distintas piezas.*

1.- Para cualquier clase de vivienda, se cumplirán las dimensiones superficiales mínimas para las distintas piezas vivideras expresadas en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que determinase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

2.- Se admitirán programas funcionales propios de nuevos tipos de viviendas que respondan a nuevas demandas sociales, siempre que se justifique adecuadamente tales circunstancias y exista consentimiento expreso de los usuarios de dichas viviendas, debiendo en todo caso atenderse a las determinaciones derivadas de las legislaciones vigentes de obligado cumplimiento de aplicación.

*Relaciones funcionales entre las distintas piezas de viviendas.*

1.- Queda prohibido el acceso directo a cuartos de baño o aseos desde las piezas de cocina y de estar-comedor.

2.- Queda prohibido el acceso directo a dormitorios desde la cocina.

*Altura libre de plantas con usos de viviendas.*

1.- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta (260) centímetros al



menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de la misma, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros en el resto de la misma.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de vivienda, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o de reforma que, sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura, aunque se fija en todo caso como altura libre mínima para estancia vividera el valor de doscientos veinte (220) centímetros.

*Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.*

1.- Toda vivienda de nueva edificación dispondrá de una puerta de acceso que, cuando menos, cuente con unas dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura, y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2.- Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a las distintas piezas de las viviendas contarán, cuando menos, con unas dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de altura y seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseos o baños, y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

*Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el PGOU de Granada fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de viviendas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las viviendas sea superior a diez (10) metros, disponiéndose un (1) ascensor por cada veinte (20) viviendas o fracción.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

*Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.*

1.- Con carácter obligatorio, deberá disponerse una plaza de aparcamiento cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación con destino a vivienda, y, en todo caso, una (1) plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda existente, cualesquiera que sea la dimensión con la que ésta cuente.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de vivienda.

2.- No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la



conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

#### 2.2.2.2. Uso de alojamiento hotelero.

*Tipos de usos de alojamiento hotelero: definiciones y condiciones de implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo de alojamiento hotelero (edificio hotelero)*, el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad de] inmueble.

Este tipo de tipo de la edificación podrá implantarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de alojamiento hotelero*, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del PGOU de Granada, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

3.- Como uso dominante, permite los siguientes usos complementarios sobre la misma edificación:

Uso no exclusivo de residencia comunitaria.

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.



Local comercial.

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Local institucional privado.

Local de equipamiento comunitario.

4.- En todo caso, cualquier uso de alojamiento hotelero implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

*Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento hotelero.*

1.- Las dependencias de los alojamientos hoteleros responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afección, siendo en su defecto de aplicación los valores mínimos expresados en el PGOU para las estancias asimilables a las del uso de vivienda.

2.- Si por las características del establecimiento, las habitaciones dispusiesen de cocina, deberán asegurarse en todo caso la perfecta evacuación de los humos y gases que pudieran producirse.

*Altura libre de plantas destinadas a uso de alojamiento hotelero.*

1.- La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier dependencia destinada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de alojamiento hotelero, será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de dichas dependencias, pudiendo reducirse dicha altura libre a doscientos veinte (220) centímetros en el resto de las mismas.

No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de alojamiento hotelero, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, que podrán reducir la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2.- Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de alojamiento hotelero, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros, o al porcentaje mínimo establecido para la superficie útil vinculada a dicha altura. En todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia el valor de doscientos veinte (220) centímetros.



*Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.*

Los accesos exteriores, e interiores a las distintas piezas, se atenderán a las dimensiones mínimas señaladas para las viviendas.

*Dotación de ascensores en edificios con uso de alojamiento hotelero.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el PGOU de Granada fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de alojamiento hotelero, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

*Dotación de aseos en edificios con uso de alojamiento hotelero.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los aseos a prever, todo alojamiento hotelero deberá disponer de aseos públicos, a razón de al menos un lavabo y un retrete para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil destinada a la citada actividad.

La dotación de inodoros deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción. La dotación de lavabos deberá ampliarse en una unidad, para cada sexo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil adicionales o fracción.

2.- En todo caso, los aseos públicos deberán atender las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones vigentes de afección.

*Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento hotelero.*

1.- Se satisfará el mayor de los dos siguientes valores posibles: una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva Edificación, o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de alojamiento hotelero.



### 2.2.2.3. Uso de residencia comunitaria.

*Tipos de usos de residencia comunitaria: definiciones y condiciones de implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo de residencia comunitaria*, al uso de la edificación destinado al alojamiento de personas, no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y/o estacionario, y en régimen de comunidad (residencias de estudiantes, residencias de matrimonios, residencias de jubilados, etc.), o al uso propio de las unidades de vivienda en residencia colectiva (unidades habitacionales con servicios comunes), estando dicho uso desarrollado con carácter exclusivo en la totalidad del inmueble.

Quedan excluidos los colegios mayores y residencias universitarias propiedad de la Universidad de Granada o vinculados a la misma, que se adscribirán al uso de la edificación de equipamiento comunitario (tipo universitario).

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU de Granada.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de residencia comunitaria*, al uso de la edificación destinado al alojamiento de personas, no vinculadas familiarmente, con carácter permanente y/o estacionario, y en régimen de comunidad (residencias de estudiantes, residencias de matrimonios, residencias de jubilados, etc.), o al uso propio de las unidades de vivienda en residencia colectiva (unidades habitacionales con servicios comunes), desarrollado junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá ubicarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado residencial singular, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones del PGOU de Granada. En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de residencia comunitaria en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del PGOU de Granada.

3.- Como uso dominante, admite los siguientes usos complementarios dentro de la misma edificación:

Uso no exclusivo de vivienda de carácter plurifamiliar.

Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.



Local comercial.

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Local institucional privado.

Local de equipamiento comunitario.

*Dimensiones de las distintas piezas para el uso de residencia comunitaria.*

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el apartado anterior de la presente normativa.

*Altura libre de plantas destinadas a uso de residencia comunitaria.*

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el apartado anterior de la presente normativa.

*Dimensiones de los accesos. Elementos comunes.*

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el apartado anterior de la presente normativa.

*Dotación de ascensores en edificios con uso de residencia comunitaria.*

Será de aplicación lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el apartado anterior de la presente normativa,

*Dotación de aseos en edificios con uso de residencia comunitaria.*

Para la disposición de aseos públicos se atenderá a lo señalado para el uso de la edificación de alojamiento hotelero en el apartado anterior de la presente normativa.

*Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios con uso de residencia comunitaria.*

1.- Se satisfará el mayor de los siguientes valores: una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de nueva edificación; una plaza por cada unidad de vivienda en proyectos de viviendas en residencia colectiva; o una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación en el resto de residencias comunitarias.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el



interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de residencia comunitaria.

### **2.2.3. Usos Industriales de la edificación.**

#### **2.2.3.1. Uso de taller artesanal**

*Definición del uso de taller artesanal y condiciones de implantación.*

1.- Se entiende por *uso de local de taller artesanal* al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrolla junto con otros usos sobre un mismo inmueble.

Dicho uso se entenderá siempre como un uso complementario permitido por el uso dominante de la edificación, conforme a las determinaciones establecidas por las condiciones de usos del presente Plan Parcial, y deberá establecerse de manera obligatoria en la planta baja de la edificación.

2.- Tanto para los usos de pequeñas o medianas industrias como para los locales de taller artesanal serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya edificadas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen.

Cualquier edificio que albergue el uso de local de taller artesanal, deberá atender en todo caso a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

*Condiciones particulares de seguridad y salubridad para el uso de local de taller artesanal.*

1.- Los edificios que alberguen uso de local de taller artesanal, deberán asegurar, en función de la naturaleza de la actividad implantada, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

2.- Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

*Altura libre de las plantas destinadas a uso de local de taller artesanal.*

1.- En los edificios que alberguen uso de local de taller artesanal, no podrán



autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

*Dotación de aseos en locales que alberguen uso de local de taller artesanal.*

En ausencia de determinaciones derivadas de la aplicación de legislaciones sectoriales de afección, los locales con uso de taller artesanal deberán disponer un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro y lavabo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada a dicha actividad.

*Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios que alberguen uso de local de taller artesanal.*

1.- Los edificios o instalaciones que alberguen uso de local de taller artesanal, deberán disponer obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción destinados a dichas actividades

Dichas plazas de aparcamiento deberán disponerse en el interior de la parcela donde se desarrollen las actividades de taller artesanal.

**2.2.3.2. Uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.**

*Definición de uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, y condiciones de su implantación.*

1.- Se entiende por *uso no exclusivo de taller de mantenimiento, entretenimiento y/o reparación de vehículos*, al uso de la edificación correspondiente a las actividades propias de las operaciones de mantenimiento, entretenimiento artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrollan junto a otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante sólo podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado industrial de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos en las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, sólo podrá ubicarse en planta baja de inmuebles con otro uso dominante de la edificación. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.



2.- Para los edificios que alberguen usos de talleres de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya edificadas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en las mismas se fijen.

En todo caso, cualquier edificio destinado a taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos regulado por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

*Condiciones particulares de seguridad y salubridad del uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.*

1.- Los edificios destinados a uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, deberán asegurar, en función de la naturaleza de dicha actividad, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.

2.- Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

*Altura libre de los edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.*

En los inmuebles con uso de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos rodados, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos cuarenta (240) centímetros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

*Dotación de aseos en edificios con uso de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.*

Los edificios con uso taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos, en ausencia de determinaciones legislativas más restrictivas, deberán disponer, cuando menos, de un aseo completo para cada sexo, compuesto de inodoro y lavabo, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción.



*Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos.*

1.- Para los edificios con uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de taller de reparación, entretenimiento y mantenimiento de vehículos rodados.

2.- En todo caso, se asegurará el espacio suficiente para el depósito de los vehículos objeto de esta actividad quedando terminantemente prohibido su estacionamiento y/o depósito en viario o espacios públicos.

### 2.2.3.3. Uso de Almacén

*Definición de uso de almacén.*

1.- Se entiende por *uso no exclusivo de almacén* al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos, que se desarrolla junto a otras actividades en un inmueble.

Como uso dominante sólo podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles ubicados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado industrial almacén, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones del presente Plan Parcial. En todo caso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario, *local de almacén*, podrá ubicarse en la planta baja o en las situadas bajo rasante de, un inmueble con otro uso dominante de la edificación, siempre que así lo permitan las condiciones de usos del presente Plan Parcial, contando con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre dicho inmueble. No obstante, para usos complementarios de almacén situados en sótano vinculados funcionalmente a otro uso sobre rasante, se admitirá la existencia de accesos comunes para ambos usos.

2.- En todo caso, cualquier edificio destinado a almacén deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección que le sean de aplicación en razón de su destino funcional.

*Condiciones particulares de seguridad del uso de almacén.*

Los edificios destinados a uso de almacén, deberán asegurar, en función de la naturaleza de, dicha actividad, la salvaguarda de los inmuebles colindantes y sus ocupantes ante previsibles siniestros de propagación de fuego, atendiendo para ello a las disposiciones vigentes de aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales.



*Altura libre de edificios con uso de almacén.*

En los inmuebles con uso de almacén, no podrán autorizarse dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores con altura libre entre suelo y techo acabados inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

*Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de almacén.*

1.- Para los edificios con uso de almacén de almacén deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de almacén.

**2.2.4. Usos Terciarios de la edificación.**

**2.2.4.1. Uso comercial.**

*Definición de uso comercial y condiciones para su implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo terciario comercial (edificio comercial)*, el uso de la edificación destinado a la exposición y venta de productos al público, en régimen al por menor, que se desarrolla sobre la totalidad de un inmueble. Quedan exceptuadas las actividades propias de la hostelería, encuadradas en el uso terciario de espectáculos o centros de reunión, así como las instalaciones de grandes superficies comerciales, las cuales quedan reguladas en el uso terciario de instalación singular.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de terciario comercial* al uso de la edificación correspondiente a la exposición y venta de productos al público, en régimen al por menor, desarrollados junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como no dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones de este Plan Parcial. Se deberá asegurar en todo caso el acceso independiente para dicho uso del resto de los implantados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario *local comercial* sólo podrá ubicarse en la planta baja de los inmuebles con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos y del presente Plan Parcial. El local comercial deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble. No obstante se permitirá contar con acceso único en el caso de local comercial y vivienda unifamiliar pertenecientes al mismo propietario (casa tienda), siempre que exista vinculación registral entre el comercio y la citada vivienda, que deberán constituir finca única e indivisible, y no existan disposiciones contrarias de afección contenidas en las diversas legislaciones y ordenanzas municipales de aplicación.

3.- Como uso dominante de la edificación, podrán implantarse los siguientes usos



complementarios sobre un mismo inmueble:

Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.

Local e taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Local institucional privado.

Local de equipamiento comunitario.

4.- En todo caso, toda actividad comercial a implantar deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección u ordenanzas municipales dictadas al efecto.

#### *Cómputo de la superficie útil de venta en establecimientos comerciales.*

A los efectos de cómputo de la superficie útil relacionada con la venta, se deberán considerar las superficies de todas las dependencias relacionadas con el intercambio comercial a las que el público tiene acceso, excluyéndose las superficies destinadas a acceso restringido, inaccesibles para el público, tales como despachos privados, zonas de almacenaje, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos, etc.

En ningún caso, la superficie de venta será inferior a seis (6) metros cuadrados de superficie útil, no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso de la edificación. Sólo se permitirá la comunicación directa de la actividad comercial con la propia vivienda del propietario de la actividad comercial, siempre que ésta sea de carácter unifamiliar, y exista vinculación registral entre el comercio y la citada vivienda, que deberán constituir finca única e indivisible.

#### *Altura libre de plantas en edificios con uso comercial.*

1.- En edificios destinados a usos de comercio con carácter exclusivo, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será, como mínimo, de doscientos cuarenta (240) centímetros.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso comercial, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.



*Dotación de ascensores en edificios con uso comercial.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante comercial, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

*Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso comercial.*

Para edificios o locales comerciales con superficie de venta superior a los mil (1.000) metros cuadrados, el edificio o local deberá contar al menos con un espacio propio destinado a la carga y descarga de mercancías -dársena-, de longitud mínima siete (7) metros, y latitud mínima cuatro (4) metros.

El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta o fracción adicionales.

*Dotación de aseos en edificios de uso comercial.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

Todo edificio destinado a uso comercial o con uso de locales comerciales, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal del comercio, cuando su superficie construida total no supere los cien (100) metros cuadrados.

Para superficies construidas mayores destinadas a tales usos, deberá disponerse tan aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción.

2.- Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad comercial, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección.

3.- En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.



*Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de uso comercial.*

1.- Para los edificios con usos comerciales deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de comercio.

**2.2.4.2. Uso de oficinas.**

*Definición de uso de oficinas y condiciones para su implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo de oficinas* al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, desarrollados en la totalidad de un inmueble.

Este uso podrá implantarse en inmuebles sitiados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente Plan Parcial.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de oficinas* al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, que se desarrolla junto con otras actividades o usos en el mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente Plan Parcial. En todo caso deberá asegurarse el acceso independiente para este uso en relación con el resto de actividades implantadas sobre el inmueble, salvo en el caso de usos institucionales privados, con los que se admite la existencia de acceso común.

Como uso complementario, locales de oficinas, podrá ubicarse sólo en la planta baja y/o primera de los inmuebles con otros usos dominantes, siempre que así lo permitan las condiciones de uso del presente Plan Parcial. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble, salvo en el caso de usos institucionales privados, con los que se admite el acceso común.

Para el caso de usos complementario de oficinas con uso dominante de la edificación institucional privado, los locales de oficinas podrán situarse en cualquier planta del edificio

Además, para el caso de locales de oficinas destinados a despachos profesionales, se permitirá su implantación en cualquier planta del edificio situada sobre rasante, no necesitándose en este caso asegurar el acceso independiente respecto del resto de usos del inmueble. Además, los despachos profesionales

quedan exceptuados del cumplimiento de cualquier normativa dimensional que no sea la que regula las condiciones propias del uso dominante del edificio donde se implanten, así como de las determinaciones que a continuación se exponen en cuanto a dotación de ascensores, aseos y aparcamientos.

3.- Como uso dominante de la edificación, admitirá los siguientes usos complementarios sobre el mismo inmueble:

Uso no exclusivo de vivienda, de carácter plurifamiliar.

Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.

Uso no exclusivo de residencia comunitaria.

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.

Local comercial.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Local institucional privado.

Local de equipamiento comunitario.

*Altura libre de plantas en edificios con uso de oficinas.*

1.- Las dependencias destinadas a usos de oficinas, deberán contar con una altura libre entre el suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de ascos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

*Dotación de ascensores en edificios con uso de oficinas.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de oficinas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.



2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

*Dotación de aseos en edificios con uso de oficinas.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

Los locales destinados al uso de oficinas deberán disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo, para el servicio del personal de la misma, cuando su superficie construida no supere los cien (100) metros cuadrados.

Para superficies mayores, deberán disponerse un aseo para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

2.- En el caso de oficinas con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.- En edificios exclusivos de oficinas, o asociaciones de varias firmas, podrán agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

*Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de oficinas.*

1.- Para edificios con uso de oficinas, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, y una (1) plaza de aparcamiento por cada cuatro (4) trabajadores o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de oficinas.

**2.2.4.3. Uso de espectáculos o centros de reunión**

*Definición del uso de espectáculos o centros de reunión y condiciones de implantación :*



1.- Se entiende por *uso exclusivo de espectáculos o centros de reunión*, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), desarrollado con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo en un edificio sobre un suelo en que esté permitido el uso pormenorizado terciario espectáculos o centros de reunión, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente Plan Parcial.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de espectáculos o centros de reunión*, local de espectáculos o centro de reunión, aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), que se desarrolla junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado terciario espectáculos o centros de reunión por las condiciones de calificación del presente Plan Parcial. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, sólo podrá implantarse en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el presente Plan Parcial. Deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculo o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación.

3.- Como uso dominante de la edificación, podrá admitir los siguientes usos complementarios en el mismo edificio:

Local de taller artesanal.

Local de almacén.

Local comercial.

Local de oficinas.

Uso no exclusivo de garajes.

Local institucional privado.

Local de equipamiento comunitario.

4.- En todo caso, las actividades de espectáculos o centros de reunión a implantar sobre un inmueble deberán cumplir con las determinaciones propias de las legislaciones y normativas específicas de afección que les sean de aplicación en función de su propia naturaleza.



*Altura libre de plantas en edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.*

1.- Los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión, deberán contar con una altura libre entre el suelo y el techo acabados de doscientos cuarenta (240) centímetros para cada una de sus plantas.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y/o anejos del uso de espectáculos o reunión, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

*Dotación de ascensores en los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de espectáculos o centros de reunión, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

*Dotación de aseos en los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, todo edificio destinado al uso de espectáculos o reunión deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

Disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares), dispondrán siempre como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseo, una para cada sexo, con la dotación de aparatos sanitarios mínima antes señalada, ateniéndose además para la regulación del número de los mismos, a los parámetros expresados en el párrafo anterior.

2.- Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.



3.- En aquellos edificios de asociaciones comerciales -galerías comerciales o centros comerciales-, que cuenten con locales de espectáculos o centros de reunión, estos deberán contar con dotación de aseos independiente al resto de los dispuestos para la asociación comercial, atendiendo a los parámetros antes señalados.

*Dotación obligatoria de aparcamientos en los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión.*

1.- Para los edificios con usos de espectáculos o centros de reunión, deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de local de espectáculo o reunión.

#### **2.2.4.4. Uso de garajes**

*Definición de uso de garajes y condiciones de implantación*

1.- Se entiende por *uso exclusivo de garajes*, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre un suelo que permita el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente Plan Parcial.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de garajes*, al uso de la edificación destinado al estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente Plan Parcial.

Como uso complementario, podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otros usos dominantes de la edificación, siempre que así se permita por las condiciones de usos del presente Plan Parcial. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de los usos implantados sobre el inmueble, salvo en el caso de garajes vinculados a viviendas unifamiliares, que podrán contar con acceso común.

3.- Como uso dominante de un inmueble, podrá admitir los siguientes usos complementarios:

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.



Local comercial.

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

4.- En cualquier caso, todo uso de garajes deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

#### *Dimensiones de las plazas de aparcamientos.*

1.- La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será doscientos veinte (220) centímetros de latitud y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud. Dicha área así definida deberá quedar absolutamente libre de cualquier obstáculo.

2.- No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

3.- Los garajes y sus establecimientos anejos dispondrán, en sus accesos, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá siempre coincidente con la línea de edificación del inmueble y tendrá una altura mínima de doscientos tres (203) centímetros.

4.- En garajes de uso colectivo, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. En el caso de garajes individuales, las rampas rectas podrán llegar a contar con un veinte por ciento (20%) de pendiente, y las curvas, hasta un dieciséis por ciento (16%), medidas con los mismos criterios expresados anteriormente.

Todas las rampas contarán con una anchura mínima de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis (6) metros.

En todo caso, deberá asegurarse el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen.

5.- Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

#### *Altura libre de las plantas en edificios con uso de garajes.*

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado



al elemento más bajo al nivel de techo.

*Dotación de ascensores en edificios con uso de garajes.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el PGOU de Granada fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas sobre rasante destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

Además para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante destinada a dicho uso, atendiéndose a los parámetros de superficie indicados en el párrafo anterior para atender al número mínimo de ascensores a disponer.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

*Dotación de aseos en edificios con uso de garajes.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, por cada dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

2.- Quedan excluidos del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el anterior número del presente apartado los garajes vinculados a viviendas unifamiliares y a edificios con uso dominante de vivienda plurifamiliar.

**2.2.5. Usos Institucionales de la edificación.**

**2.2.5.1. Uso institucional privado.**

*Definición de uso institucional privado y condiciones para su implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo institucional privado*, al uso de la edificación destinado a las actividades de representación, reunión y servicio de entidades, instituciones y/o asociaciones privadas, con o sin ánimo de lucro, desarrolladas en un inmueble con carácter exclusivo.



Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre Suelos en que esté permitido el uso pormenorizado institucional privado, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo institucional privado*, al uso de la edificación destinado a las actividades de representación, reunión y servicio de entidades, instituciones y/o asociaciones privadas, con o sin ánimo de lucro, desarrolladas junto con otras actividades en un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado institucional privado, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente Plan Parcial. En todo caso deberá asegurarse el acceso independiente para este uso en relación con el resto de actividades implantadas sobre el inmueble, salvo en el caso de tratarse de usos de oficinas, con los que se admite el acceso común.

Como uso complementario, local institucional privado, podrá ubicarse sólo en la planta baja y/o primera de inmuebles con otro uso dominante, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente Plan Parcial. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble, excepto para el caso de usos de oficinas, con los que se admite el acceso común.

En el caso de locales institucionales privados sobre un edificio con uso dominante de oficinas, aquéllos podrán situarse en cualquier planta.

3.- Como uso dominante de la edificación, se admitirán los siguientes usos complementarios, en el mismo inmueble:

Uso no exclusivo de alojamiento hotelero.

Uso no exclusivo de residencia comunitaria.

Local de taller artesanal.

Local de taller de mantenimiento, entretenimiento y reparación de vehículos.

Local de almacén.

Local comercial.

Local de oficinas.

Local de espectáculos o centro de reunión.

Uso no exclusivo de garajes.

Local de equipamiento comunitario.

*Condiciones dimensionales y dotacionales para edificios con uso institucional*



*privado.*

Serán de aplicación los condicionantes y determinaciones dimensionales y dotacionales establecidos para el uso terciario de oficinas en relación con la altura libre mínima de las dependencias a considerar, así como con respecto a las dotaciones obligatorias de ascensores, aseos y plazas de aparcamiento.



## **2.2.6. Usos de Equipamiento Comunitario de la edificación.**

### **2.2.6.1. Uso de equipamiento comunitario.**

#### *Definición de uso equipamiento comunitario y condiciones para su implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo de equipamiento comunitario* al uso de la edificación correspondiente a edificaciones o instalaciones destinadas a actividades de carácter público, -equipamiento comunitario-, basadas en la prestación, desde las instituciones públicas y/o entidades privadas, de servicios públicos a la población, que se desarrollan con carácter exclusivo sobre dicho inmueble o instalación.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo sobre un inmueble o instalación que se sitúe sobre suelos en que esté permitido cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a equipamientos comunitarios, conforme a lo establecido en las distintas calificaciones del presente Plan Parcial.

2.- Se entiende por *uso no exclusivo de equipamiento comunitario, local de equipamiento comunitario*, al uso de la edificación correspondiente a las actividades de carácter público -equipamiento comunitario-, basadas en la prestación, desde las instituciones públicas y/o entidades privadas, de servicios públicos a la población, que se desarrollan en un edificio o instalación donde se ubican otras actividades.

El uso no exclusivo de equipamiento comunitario sólo podrá existir como uso complementario, situado en la planta baja de un inmueble con otro uso dominante, siempre que así esté permitido en las condiciones de usos del presente Plan Parcial. En todo caso se asegurará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de usos implantados en el inmueble.

3.- Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento comunitario deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

#### *Altura libre de techos en edificios con uso de equipamiento comunitario.*

1.- Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento comunitario, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

#### *Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los



ascensores a prever, el PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento comunitario, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a siete (7) metros, disponiéndose cuando menos un (1) ascensor por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite.

2.- En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

*Dotación de aseos en edificios con uso de equipamiento comunitario.*

1.- En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, los edificios destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán disponer, cuando menos, de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo, por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie construida o fracción.

2.- Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a usos de equipamiento comunitario, por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3.- En todo caso, los edificios con uso de equipamiento comunitario atenderán al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección en función de la naturaleza de su actividad.

*Dotación obligatoria de aparcamiento en edificios con uso de equipamiento comunitario.*

1.- Para los edificios con uso de equipamiento comunitario deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento comunitario.

**2.2.7. Usos de Transportes e Infraestructuras Básicas en la edificación.**

**2.2.7.1. Uso de transportes e infraestructuras básicas.**

*Definición de uso transportes e infraestructuras básicas y condiciones para su implantación.*

1.- Se entiende por *uso exclusivo de transportes e infraestructuras básicas*, al uso



implantado sobre una edificación o instalación destinado a dar cobijo a alguna de las actividades vinculadas al movimiento de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y pasajeros, y a servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como el suministro del agua, el saneamiento, las redes de energía, de telecomunicaciones, etc., ubicado con carácter exclusivo sobre un mismo inmueble o instalación.

No obstante, se admite sobre el mismo inmueble la existencia de actividades de administración, representación, y/o de naturaleza terciaria, vinculadas a las entidades u organismos que prestan el servicio público en materia de transportes o de infraestructuras básicas, siempre que la superficie útil adscrita a las mismas no supere el 25% de la superficie útil total de la edificación o instalación con uso de transportes e infraestructuras básicas.

Este uso podrá implantarse en un inmueble o instalación con carácter exclusivo sobre suelos en que esté permitido el uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente Plan Parcial, a excepción de las estaciones de servicio para suministro de combustible.

*Condiciones particulares para el uso de edificio de transportes e infraestructuras.*

- 1.- Los edificios destinados al uso de transportes e infraestructuras, atenderán a las condiciones de uso establecidas para los inmuebles con uso de equipamiento comunitario.
- 2.- En todo caso, los edificios de transportes e infraestructuras básicas atenderán a las disposiciones particulares derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección, y en función de su naturaleza y destino, podrá justificar el no cumplimiento de algunos de los parámetros fijados por la presente normativa, no superando en ningún caso el aprovechamiento que en su caso se le asigne por el presente documento.



## CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

### 3.1. CONDICIONES DE PARCELA

#### 3.1.1. Definiciones.

Se entenderá por condiciones de parcela los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vendrán impuestas, de un lado por las condiciones del uso al que se destine la parcela, y por las derivadas de las condiciones particulares de la calificación donde se sitúe.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

#### a) Manzana

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

#### b) Parcela

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

#### c) Superficie de parcela

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### d) Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público, Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

#### e) Solar.

Es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en este Plan Parcial, en la vigente legislación urbanística y en la normativa del PGOU de Granada, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

#### 3.1.2. Ámbito de aplicación

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el presente documento o en el correspondiente Proyecto de Compensación, que deberán



considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación de la presente normativa.

### 3.1.3. Segregaciones y agregaciones de parcelas

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento, y específicamente, las indicadas en las condiciones de calificación. Las parcelas existentes de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles.

### 3.1.4. Condiciones para poder edificar una parcela

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el Plan Parcial.
- b) Condiciones de urbanización:
  - b.1. Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica. Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.
  - b.2. Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme al correspondiente proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación, hasta que la parcela adquiera las condiciones expresadas en el anterior párrafo.
- c) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que se fijen en el Proyecto de Compensación.
- d) Condiciones dimensionales: Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el presente Plan Parcial, o los instrumentos que lo desarrollen en relación con:
  - d.1. Superficie: que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.
  - d.2. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que les sean aplicables en cada caso debido a las condiciones de uso al que se destinen, y a la regulación de la calificación en que se localicen.



### **3.2. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

#### **3.2.1. Definición de las condiciones de situación y forma de los edificios**

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación. Las condiciones de imagen final de ordenación de la edificación establecidas en este Plan Parcial serán vinculantes en los futuros desarrollos edilicios del sector. Las edificaciones no podrán sobrepasar las superficies fijadas en los planos de ordenación como "*ocupación de la edificación*", ni el número de plantas fijado para cada una de dichas superficies. Dichas edificaciones tendrán que ajustarse a las alineaciones grafiadas como obligatorias. En las citadas áreas de "*ocupación de la edificación*" podrán proyectarse una o varias edificaciones, teniendo en cuenta que la separación entre dichas edificaciones podrá ajustarse a 20 m., aunque en aplicación del art. 7.13.4 del P.G.O.U. puedan desprenderse separaciones mayores.

#### **3.2.2. Ámbito de aplicación.**

Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de calificación o la normativa de protección.

#### **3.2.3. Línea de edificación.**

La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

#### **3.2.4. Alineación exterior, fondo máximo edificable y línea máxima de edificación.**

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, o de los instrumentos que desarrollen al mismo, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de calificación.

2. Fondo máximo edificable es la línea o área marcada, en su caso, en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, o la fijada en las condiciones particulares de calificación, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la propia parcela.

3. La línea máxima de edificación se determina por las superficies de ocupación



marcadas, en su caso, en la documentación gráfica del presente Plan Parcial, o fijada en la condiciones particulares de calificación, que representa la línea que no puede rebasar en ningún caso el cuerpo principal de la edificación, aunque sí los vuelos de esta.

### **3.2.5. Plano de fachada y de medianera.**

1. Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

### **3.2.6. Separación a linderos.**

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último.

2. En aquellos casos en los que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación y los linderos laterales y/o trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil determinar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de edificación de la parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de calificación, y/o en los instrumentos de desarrollo del presente Plan Parcial.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberán situarse los volúmenes principales de la edificación.

### **3.2.7. Retranqueos.**

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo para la edificación.

2. El retranqueo puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

3. El retranqueo se medirá en la misma forma determinada para la separación a linderos.



### **3.2.8. Rasante, cota natural del terreno y cota de referencia.**

1. Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente.

Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora sobre el mismo.

La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras o de urbanización.

3. Cota de referencia es la altitud que sirve como cota cero o nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

### **3.2.9. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.**

1. Ocupación o superficie ocupada de parcela es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluyendo los cuerpos salientes al interior de la parcela, y excluidos los cuerpos salientes sobre vía pública y todos los elementos salientes.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, bien indirectamente, como conjunción de referencias o parámetros de posición de la edificación sobre parcela, bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente numérico de ocupación.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

### **3.2.10. Ocupación máxima.**

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada será establecida en las condiciones de calificación del presente Plan Parcial, mediante la asignación del correspondiente coeficiente de ocupación.

2. Si de la conjunción de otros parámetros reguladores de la edificación, resultase una ocupación menor a la establecida como máxima, será de aplicación el valor más restrictivo que resultara.

3. La superficie de los patios no se computará como superficie ocupada por la edificación.

4. Igualmente en cada calificación se determinará la ocupación máxima a



considerar bajo rasante.

### **3.2.11. Superficie libre de parcela.**

1. Se considera superficie libre de parcela al área o zona libre de cualquier edificación, ubicada dentro de la parcela, resultado de aplicar las condiciones que fijan la ocupación y/o edificabilidad en la misma.
2. Los terrenos que quedaran libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie de otro aprovechamiento que el de espacios libres al servicio de la edificación.

## **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

### **3.2.12. Superficie edificada.**

1. Superficie edificada por planta es la superficie construida comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Se incluirá en dicho cómputo la mitad de la superficie construida de los cuerpos salientes cubiertos, siempre que estos aparezcan abiertos en alguno de sus lados; para los cuerpos salientes cubiertos y cerrados se computará la totalidad de dicha superficie. No se considerará la superficie construida de los cuerpos salientes no cubiertos ni la de los elementos salientes.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales de la edificación, que es de directa utilización para el uso al que se destine.

Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados, considerando para cuerpos salientes cubiertos y abiertos en alguno de sus lados la mitad de la superficie útil total vinculada a los mismos, y para cuerpos salientes cubiertos y cerrados la totalidad de dicha superficie. No computarán los espacios no cubiertos vinculados a la vivienda (patios, balcones, etc.)

4. Superficie edificable es el valor límite que señala el planeamiento para la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento, bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela (fijando las condiciones de ocupación y altura), bien con el coeficiente de edificabilidad.

En cualquier caso, se deberá atender a las condiciones más restrictivas derivadas de la aplicación de ambos criterios.



5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta es decir con la exclusión de todos los espacios de carácter público que debe atender la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total ( $m^2t$ ) por metro cuadrado de la superficie neta de la parcela ( $m^2s$ ).

### 3.2.13. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las condiciones particulares de calificación establezcan otros criterios, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán las siguientes directrices:

a) No se computará como superficie edificada:

- La de las construcciones bajo rasante de sótanos y/o semisótanos, y sus correspondientes rampas o accesos.
- La superficie correspondiente a los soportales de uso público.
- La superficie de los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- La superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro.
- La superficie correspondiente a elementos salientes de la edificación, tales como aleros y cornisas, la de balcones o cuerpos salientes no cubiertos, y la de los elementos ornamentales de cubierta.
- La superficie bajo la cubierta si careciera de posibilidades de uso.
- Los huecos destinados a cajas o registros de las diversas instalaciones de la edificación.
- La superficie construida destinada a maquinaria de ascensores, u otras instalaciones, que tengan que situarse inexcusablemente por encima de la altura máxima permitida, siempre que la superficie edificada vinculada a las mismas responda exclusivamente a las dimensiones mínimas establecidas en la normativa de obligado cumplimiento, ordenanzas municipales o normas técnicas de aplicación.

b) Computarán íntegramente los cuartos destinados a calderas, basuras, contadores, y/u otros de servicios de la edificación análogos, situados sobre rasante en cualquiera de las plantas del inmueble.

c) Computará al cincuenta por ciento (50%) de su valor total, aquella superficie edificada transitable cubierta cuyo perímetro se encuentre abierto al exterior en al menos uno (1) de sus lados.

d) En soluciones singulares con espacios cubiertos a altura superior a una planta (dobles, triples espacios, o soluciones análogas), sólo se computará el valor de la superficie edificada correspondiente a la planta donde se encuentre el forjado de piso de dicho espacio.

### 3.2.14. Coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad asignado a cada parcela se entenderá, en todo caso, como la fijación de una edificabilidad mínima a materializar sobre la misma. Si de la conjunción de los parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultara una superficie total edificable mayor, podrá ser de aplicación este último valor, teniendo siempre



como límite el que la edificabilidad total materializada o su equivalente en número de viviendas (o unidades de 100 m<sup>2</sup> const.) cumplan los estándares de reservas para dotaciones determinados en la L.O.U.A., en el Reglamento de Planeamiento y en el P.G.O.U. de Granada.

## CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

### 3.2.15. Altura de la edificación.

1. Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
2. Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

### 3.2.16. Altura máxima.

1. La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. La medición de la altura máxima de un edificio se efectuará como se indica en el artículo 2.4.6. de la presente normativa.
2. La altura máxima se fija en las condiciones de calificación como valor límite de la altura de la edificación.
3. A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

### 3.2.17. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones inferior al cuarenta por ciento (40%), y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de dos (2) metros la cota de la cara superior del forjado de última planta.
- Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.
- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción,



acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía solar, antenas y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo. No obstante, queda terminantemente prohibido disponer depósitos para almacenamiento de agua por encima de la altura máxima permitida, siendo obligatoria su colocación bajo cualquier forjado permitido. En todo caso, la ubicación y formalización de estos elementos deberá responder a su adecuada integración con el entorno, y a una ubicación que no suponga menoscabo sobre visuales o paisajes de interés.

- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo. La superficie construida correspondiente al volumen sobre la última planta autorizada que se destine a casetones de escalera, salida a cubierta, ascensores e instalaciones dentro de los límites de altura y superficie establecidos en la Normativa del PGOU, que no computará edificabilidad

### 3.2.18. Tipos de plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. El PGOU de Granada considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

- a) Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.
- b) Semisótano. Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso la cota de referencia con un valor superior a los ciento treinta (130) centímetros.
- c) Planta Baja. Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a los ciento treinta (130) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 2.4.6.1 y se adopten las pertinentes medidas que aseguren la perfecta impermeabilización del inmueble. En cualquier caso, no existiendo plantas semisótano y/o sótano, la cara inferior del forjado de planta baja se separará al menos treinta (30) centímetros del terreno natural.
- d) Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.



### **3.2.19. Altura libre y condiciones de las diversas plantas.**

1. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

2. Sótanos y semisótanos. La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior e ningún caso a doscientos veinte (220) centímetros, medidos en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos.

Sólo se permitirá la ejecución de plantas sótanos y/o semisótanos donde así se autorice por las correspondientes condiciones particulares de calificación.

El número total de plantas de semisótano y/o sótano no podrá exceder, en ninguna edificación, de cuatro.

3. Entreplantas. Se podrán realizar entreplantas en las plantas bajas que no se destinen a uso de viviendas, siempre que las condiciones de la altura con las que dichas plantas bajas cuenten permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por el presente Plan Parcial.

La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de la fachada exterior del inmueble.

En todo caso dicha entreplanta deberá resolverse mediante estructuras ligeras independientes de la estructura general del edificio, y que permitan su desmontaje.

4. Planta baja y planta de piso. La altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores arriba señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.

Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas bajas y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidas en la normativa del PGOU de Granada.



### **3.2.20. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.**

#### **3.2.20.1. Edificios con alineación obligatoria a vial.**

En los edificios cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

##### **1.1. Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán.**

Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

- a) Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento treinta (130) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento treinta (130) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.
- b) Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento treinta (130) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.

##### **1.2. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.**

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de establecimiento de la cota de referencia y medición de la altura máxima permitida, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.1 del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

##### **1.3. Edificación escalonada.**

La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial se regirá por las determinaciones expresadas en los puntos anteriores. Además, para el establecimiento de la cota de referencia y medición de alturas de los volúmenes interiores se atenderá a lo señalado en el artículo 3.2.20.2. de esta normativa para edificios exentos. La aplicación de las disposiciones de este último artículo podrá, en casos de pendiente acusada del terreno, limitar la altura y número de plantas recayentes al vial al que se vincula la edificación.



### 3.2.20.2. Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, la cota de referencia para la medición de la altura será la cota natural del terreno, no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por la normativa del presente PGOU,

Igualmente la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento treinta (130) centímetros respecto a la cota de referencia. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

Así mismo, para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se someterán a las condiciones de altura máxima que se fijan en la presente normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.

### 3.2.21. Tipos de patios.

1. Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al Interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

2. Los patios pueden ser:

a) **Patio de parcela.** Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela. Por su función estos patios pueden ser:

a.1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación.

a.2. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación.

a) **Patio abierto:** es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia, se denominará patio inglés.

a) **Patio de manzana:** Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vivero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.





### **3.2.22. Ancho de patios y altura máxima vinculada a los mismos.**

1. La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.
2. Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.
3. Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.
4. Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos contruidos.

### **3.2.23. Dimensiones mínimas de los patios de parcela.**

#### **3.2.23.1. Patios de ventilación**

Todo patio de ventilación deberá cumplir las siguientes determinaciones:

- a) La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a doscientos (200) centímetros.
- b) En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo (H/5).
- c) Todo patio de ventilación tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro (4) metros cuadrados.

#### **3.2.23.2. Patios de luces**

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones de las diversas calificaciones del presente Plan Parcial, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:

- a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.
- b) En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros y un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
- c) Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve (9) metros cuadrados.



### **3.2.23.3. Patios abiertos**

1. La embocadura del patio abierto deberá tener en todo caso un ancho mayor de un tercio de la altura máxima vinculada a dicho patio ( $H/3$ ), con una dimensión mínima de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse en cualquier situación de paramentos enfrentados de patio abierto. La profundidad de los patios abiertos será como máximo tres veces la anchura de su embocadura.

2. En el caso de los patios ingleses, caso de que se permita su existencia en las condiciones de calificación del presente Plan Parcial, se atenderá para su regulación a los anteriores parámetros, cumpliéndose además que la profundidad mínima para los mismos será de trescientos (300) centímetros.

### **3.2.23.4. Patios de manzana**

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

- a) Será inscribible un círculo de diámetro igual a la mitad de la menor de las alturas máximas ( $H/2$ ) de las edificaciones vinculadas al mismo, y como mínimo de nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros. Para cumplir esta condición se podrán considerar los patios de las parcelas colindantes que formen un conjunto abierto en el interior de las manzanas.
- b) En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ochenta y uno (81) metros cuadrados, de la cual deberá encontrarse a la misma cota una superficie no inferior a cuarenta (40) metros cuadrados.

### **3.2.24. Acceso a los patios.**

1. Cualquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

2. Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permiten el acceso a las viviendas que rodean al mismo. La cota de dichos patios de manzana se situará como máximo a una distancia inferior a ciento treinta (130) centímetros por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

### **3.2.25. Construcciones en los patios.**

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación, que ocupen los patios, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana o pequeñas construcciones al servicio de instalaciones de piscina comunitaria del edificio.



### **3.2.26. Cubrición de los patios.**

Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral desprovisto que asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, o elementos tipo chapa galvanizada y/o plastificada.

### **3.2.27. Soportales**

1. En aquellas zonas o calificaciones donde el planeamiento permita la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.
- b) Su ancho interior libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- c) La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación.

2. Queda expresamente prohibidos la disposición de soportales y/o diseño de fachadas porticadas en aquellas zonas donde no lo permitan expresamente las condiciones particulares de calificación.

### **3.2.28. Zócalos**

1. Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

2. Se recomienda el empleo de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada. Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales cerámicos vidriados, terrazos, mamposterías, etc.

3. El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada entre cinco (5) y diez (10) centímetros. Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, evitándose en cualquier caso soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes.



### **3.2.29. Cuerpos salientes.**

1. Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación.

Dichos cuerpos salientes podrán a su vez estar cubiertos o no.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja en cualquier tipo de edificación.

3. Salvo disposición contraria recogida en las condiciones particulares de calificación o en la correspondiente normativa de protección, se permiten los cuerpos salientes si su vuelo es igual o inferior a las dimensiones que a continuación se indican, consideradas las mismas siempre entre alineaciones:

Calles de ancho igual o mayor de 20 m.:	1,00 m.
Calles de ancho igual o mayor a 10 m.:	0,70 m.
Calles de ancho inferior a 10 m.:	0,40 m.

El saliente se computará a partir del paramento de fachada.

4. Los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

### **3.2.30. Elementos salientes**

1. Se entiende por elementos salientes aquellas partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos, no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de la edificación.

2. Las rejas voladas y las molduras decorativas podrán sobresalir un máximo de quince (15) centímetros respecto al paramento de fachada.

3. Para el caso de piezas de aleros y cornisas, el ancho del vuelo de dichos elementos cumplirá las determinaciones establecidas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, en función del ancho de la vía hacia donde se vincule la edificación.

4. Cualquier voladizo se dispondrá a una altura mínima respecto de la rasante de la acera contigua a la edificación de tres (3) metros, debiendo en todo caso dicho vuelo quedar remetido cuarenta (40) centímetros respecto de la línea del borde más exterior de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y cualquier tipo de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

## **3.3. OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

Para la regulación de otras condiciones de la edificación no especificadas en esta Normativa, nos remitimos a lo contenido en el vigente P.G.O.U. de Granada, en



los aspectos de calidad, higiene y seguridad en los edificios, dotaciones y servicios y condiciones de estética.



## **CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION. ORDENANZAS ESPECIFICAS.**

### **4.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA**

#### **4.1.1. Ámbito de aplicación.**

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las parcelas calificadas como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada** en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

También hace referencia a aquellas tipologías de bloques plurifamiliares en doble crujía disponiendo sus líneas de edificación en las alineaciones exteriores de la parcela y vinculando todas las piezas vivideras hacia el viario o espacio público exterior.

#### **4.1.2. Condiciones particulares de parcelación**

##### **1. Parcela mínima**

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

Superficie mínima: quinientos (500) metros cuadrados. Lindero frontal: diez mil (10.000) centímetros.

##### **2. Agregaciones y segregaciones.**

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo. Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

#### **4.1.3. 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, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

2. Para las zonas calificadas como Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial a partir de las

plantas superiores a la cuarta, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme.

#### **4.1.4. Ocupación de parcela**

1. La ocupación máxima en planta será de un ochenta por ciento (80%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.
2. Esta ocupación podrá llegar a ser de un cien por cien (100%) en planta baja, cuando en dicha planta no exista el uso de vivienda.

#### **4.1.5. 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 la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela.
3. En el caso de plantas semisótano, 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.

#### **4.1.6. 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.

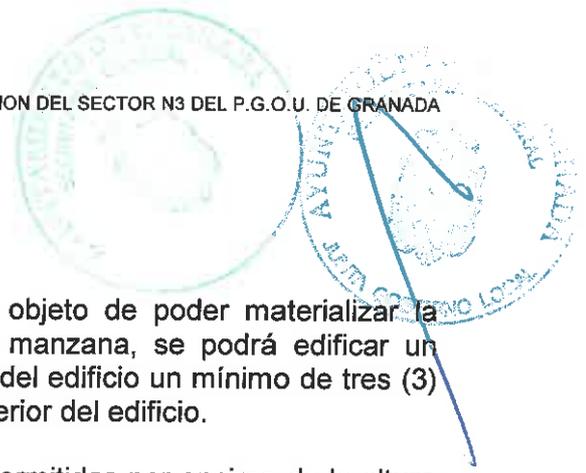
En las manzanas con calificación de Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada la altura máxima se ha fijado en diez (10) plantas sobre rasante.

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

Para diez plantas, se fija una altura máxima de tres mil cuatrocientos treinta (3430) centímetros.

#### **4.1.7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima**

1. Se atenderá a lo señalado en el apartado 2.2.17 para las condiciones de la edificación de la presente normativa.
2. La superficie construida correspondiente al volumen sobre la última planta autorizada que se destine a casetones de escalera, salida a cubierta, ascensores e instalaciones dentro de los límites de altura y superficie establecidos en la Normativa del PGOU, que no computará edificabilidad.



3. En edificaciones en manzana cerrada, con objeto de poder materializar la totalidad de la edificabilidad asignada a dicha manzana, se podrá edificar un planta ático retranqueada de la fachada exterior del edificio un mínimo de tres (3) metros, que sí podrá alinearse con la fachada interior del edificio.

4. 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.

#### **4.1.8. Edificabilidad máxima**

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del aprovechamiento asignado a cada parcela por el Plan Parcial.

2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

#### **4.1.9. Patios**

1. Se permiten los patios de parcela, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el apartado 3.2.23. de la presente normativa.

2. Se permiten los patios de manzana, que cumplirán las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en el apartado 3.2.23. de la presente normativa.

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 apartado 3.2.23., y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

#### **4.1.10. Dimensiones máximas de las edificaciones**

La dimensión máxima para los frentes de manzana no superará los setenta (70) metros.

#### **4.1.11. Condiciones particulares de estética**

1. Se permiten los soportales y las plantas bajas porticadas. En todo caso dichos soportales deberán responder a proyectos unitarios sobre frentes de manzana, donde la diferencia de cota entre los extremos de la parcela sobre la que se sitúa la edificación no supere un (1) metro.

#### **4.1.12. Condiciones de Intervenciones de carácter singular**

1. Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del

presente Plan Parcial, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2. Se tramitará un estudio de detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

3. Dichas Intervenciones singulares deberán cumplir las siguientes condiciones:

La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:

- Se atenderá la condición de parcela mínima.
- No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación de este Plan Parcial de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
- Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.
- Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente Plan Parcial, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.

#### 4.1.13. Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en régimen libre o de protección pública.

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

- Residencial singular
- Terciario comercial.
- Terciario de oficinas.
- Terciario de espectáculos o centros de reunión.
- Terciario garajes.
- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario universitario.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.
- Equipamiento comunitario SIPS.

## **4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS N3**

### **4.2.1. Ámbito de aplicación.**

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos** en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

### **4.2.2. Condiciones particulares de parcelación.**

#### **1. Parcela mínima.**

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados.

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 o conjunto de bloques, siempre superior a quinientos (500) metros cuadrados.

#### **3. Agregaciones y segregaciones.**

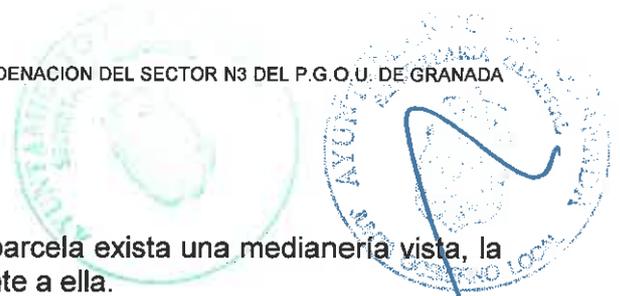
Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

### **4.2.3. Alineaciones y separación a linderos.**

1. Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros. En el lindero o linderos frontales esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, debiendo guardar en todo caso una distancia siempre superior a cinco (5) metros con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica. En el lindero o linderos frontales en los que al otro lado de la vía o calle exista un espacio libre, se podrá, alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan Parcial. En el lindero o linderos frontales que así se señalen en la documentación gráfica, la edificación deberá alinearse a los mismos con cuerpo edificado de una planta de altura y un fondo mínimo de cinco (5) metros, que deberá tener un uso obligado distinto al residencial.

En las parcelas con calificación residencial de VPP el retranqueo de la edificación a los linderos medianeros descrito anteriormente se podrá reducir a un mínimo de seis (6) metros.



2. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

#### **4.2.4. Separación entre edificios.**

Las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos. En el caso de que la separación resultante de la aplicación de la regla anterior fuere mayor de veinte metros (20 m.), se fijará este parámetro como separación mínima entre edificaciones.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la semisuma de sus alturas.

#### **4.2.5. Ocupación de parcela.**

1. La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%), de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

En las parcelas con calificación residencial para VPP la ocupación máxima se podrá elevar hasta un setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela.

2. Los espacios interiores de las manzanas libres de edificación deberán quedar mancomunados entre las distintas parcelas que formen la manzana, pudiendo establecerse separaciones entre los espacios libres de las distintas parcelas siempre que no se visualicen desde el exterior de la manzana y supongan una compartimentación racional del conjunto del espacio libre de la manzana.

#### **4.2.6. 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 la planta sótano o semisótano podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, aunque es obligatorio que se sitúe bajo ella, pudiendo ocupar hasta el 100% de la parcela neta edificable.

3. En el caso de plantas semisótanos 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, aunque la parte de dicha planta que exceda de la edificación sobre rasante deberá ser tratada como sótano.



#### **4.2.7. Altura y número de plantas.**

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes de la documentación gráfica del presente Plan Parcial.
2. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas:
  - a) Para una planta, se fija una altura máxima de cuatrocientos sesenta (460) centímetros.
  - a) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.
  - b) Para ocho plantas, se fija una altura máxima de dos mil setecientos setenta (2770) centímetros.
  - c) Para diez plantas, se fija una altura máxima de tres mil cuatrocientos treinta (3430) centímetros.
  - d) Para quince plantas, se fija una altura máxima de cinco mil ochenta (5080) centímetros. En esta altura no se incluirán los elementos singulares no habitables que pudieran aparecer sobre la planta de cubierta.

#### **4.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1. Se atenderá a lo señalado en el artículo 3.2.17. para las condiciones de la edificación de la presente normativa.
2. 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.

#### **4.2.9. Edificabilidad máxima.**

1. La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del aprovechamiento asignado a la parcela por el Plan Parcial.
2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.
3. El soportal descrito en el apartado 3.3.3, abierto al exterior y con libre acceso público, no computará a efectos de cálculo de la edificabilidad consumida por la edificación.

#### **4.2.10. Patios.**

1. Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 3.2.23 de la presente



normativa.

No se admiten patios abiertos a fachada ni 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 treinta por ciento (20%) de su superficie total.

#### **4.3.11. Dimensiones máximas de las edificaciones.**

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los cien (100) metros lineales.

#### **4.2.12. Condiciones particulares de estética.**

1. 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.

2. 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.

#### **4.2.13. Condiciones de Intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.**

1. Al objeto de fomentar los ensayos tipológicos en nuevos asentamientos, se permite la evolución de la presente tipología de bloque abierto hacia tipologías mixtas, que para edificios de seis o más plantas, pueden ocupar el setenta y cinco por ciento (75%) de las tres primeras plantas de la edificación, siempre y cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones siguientes:

- a) No podrá superarse la edificabilidad máxima, que será la indicada para bloque abierto en el presente capítulo.
- b) Se deberá cumplir que la separación con los edificios colindantes es siempre superior a la semisuma de las alturas de las piezas de edificación más cercanas.
- c) No podrá superarse las dimensiones máximas de la edificación establecidas para bloque abierto en el presente capítulo.
- d) No se afecte a derechos civiles de luces o ventilación que posean fincas colindantes.

2. En todo caso, dichas actuaciones se autorizarán mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, donde queden justificadas las circunstancias de la intervención de carácter singular. El ámbito de dichos estudios de detalle, en el caso de no coincidir con la totalidad de la manzana en la que se actúe, deberá ser aprobado



por el Ayuntamiento.

#### 4.2.14. Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1. Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como **Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos**, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente Plan Parcial, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.

2. Se tramitará un estudio de detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

3. Dichas intervenciones singulares deberán cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La edificación deberá estar situada en una posición urbana singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas, o actuaciones de mejora de la escena urbana).
- b) Se tramitará un Estudio de Detalle que afecte a la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que afecte la intervención, donde deberá justificarse la conveniencia de la solución adoptada, con estudio de la valoración del impacto de la solución propuesta sobre el entorno y las edificaciones contiguas.
- c) La intervención singular atenderá a las siguientes premisas:
  - Se atenderá la condición de parcela mínima.
  - No se establece determinación sobre la ocupación y altura de la parcela, aunque el proyecto deberá contemplar las condiciones generales de la edificación del PGOU de Granada y no superará los límites de edificabilidad máxima establecidos en el presente capítulo para esta calificación.
  - Se respetarán las condiciones de usos establecidas para esta calificación por la presente normativa.
  - Se permitirá el retranqueo de la línea de edificación con respecto a la alineación exterior definida en los planos de documentación gráfica del presente Plan Parcial, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
  - Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.



#### **4.2.15. Condiciones particulares de uso.**

1. Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, en régimen libre o de protección pública.

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.
- 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.



### **4.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

#### **4.3.1. Ámbito de aplicación.**

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como **Equipamiento Comunitario** en los documentos gráficos del presente Plan Parcial.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades destinadas a equipamiento comunitario que se recogen en la regulación de usos del vigente PGOU de Granada.

2. En todo caso, junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección o regulación de carácter sectorial que, en su caso, sea de afección.

#### **4.3.2. Condiciones particulares de la calificación de equipamiento Comunitario asimilables a otras calificaciones residenciales.**

1. Para el caso de actuaciones que se ubiquen sobre parcelas calificadas como equipamiento comunitario que se integren en unidades morfológicas superiores -manzanas-, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en la presente normativa, se atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de edificabilidad máxima; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

No obstante, para los siguientes usos de equipamiento comunitario, se tendrá en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos comunitarios en edificaciones: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

2. Las intervenciones sobre parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario aisladas, o en parcelas calificadas de Equipamiento Comunitario integradas en una unidad morfológica superior -manzana-, donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en la presente normativa, atenderán a las condiciones establecidas para la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos en lo que se refiere a las siguientes condiciones: de parcelación; de alineaciones a viales o espacios públicos; de ocupación de parcela; de ocupación bajo rasante; de separación mínima entre edificaciones; de altura y número de plantas de la edificación; de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida; de los tipos y dimensiones mínimas de patios; de las dimensiones máximas de las edificaciones; de las particulares de estética y de las correspondientes a intervenciones singulares.

Se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos comunitarios en edificaciones: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

3. No obstante, para las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario, en las 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.

4. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de equipamiento comunitario de que se trate, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

#### **4.3.3. Condiciones de Intervenciones para la Implantación de tipologías mixtas.**

Para el caso de Intervenciones sobre parcelas con calificación de Equipamiento Comunitario asimilables para su ordenación a la calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos, se estará a lo dispuesto para ésta en el artículo 7.13.13. de la normativa del PGOU de Granada.

#### **4.3.4. Condiciones particulares de uso.**

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.

2. En todo momento, en lo no contenido en este Plan Parcial, 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.

3. En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.



## **CAPITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

### **5.1. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES**

#### **5.1.1. Concepto.**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma Integral las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial. El carácter Integral del Proyecto de Urbanización se refiere al ámbito de actuación, que será como mínimo el del Sector que desarrollamos, aunque incluya sólo una de las infraestructuras.

#### **5.1.2. Contenido.**

1. En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.
2. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.
3. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.
4. Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinación del Plan Parcial en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

#### **5.1.3. Documentos que Integrarán los proyectos de urbanización.**

1. Los proyectos de Urbanización se definirán mediante los siguientes documentos:

- Memoria justificativa y descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos. Presupuesto.
- Estudio de Seguridad y Salud.



2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

3. En la memoria justificativa y descriptiva se incluirán los correspondientes anejos de cálculo de las distintas redes y obras, de tráfico y aparcamientos necesarios.

#### **5.1.4. Proyectos de urbanización.**

1. Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización, que deberán ser desarrollados en los documentos relacionados anteriormente, serán las siguientes:

- Pavimentaciones de calzadas, aparcamientos, aceras y calles peatonales.
- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales. Redes de alumbrado público.
- Señalización.
- Redes de teléfonos.
- Redes de suministro y distribución de energía eléctrica. Alumbrado público.
- Jardinería y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Correos, telégrafos y otras telecomunicaciones.
- Redes de suministro y distribución de gas.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

2. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación.

#### **5.1.5. Control de calidad. Pruebas y ensayos.**

1. Todos los Proyectos de Urbanización contendrán un Programa de Control de Calidad que determinará las pruebas y ensayos y número de ellos que deberán realizarse en las unidades de obra fundamentales.

2. El Control de calidad deberá contratarse con laboratorio homologado. El Presupuesto de Control de calidad, hasta el 1, 5% del coste total de la obra, será de cargo del Contratista.

3. De los resultados de todas las pruebas y ensayos se remitirá copia a los correspondientes servicios municipales y empresas suministradoras afectadas.



## **5.2. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

### **5.2.1. Redes de Infraestructuras. Condiciones generales.**

1. En la *ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACION* del vigente PGOU de Granada se consideran aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2. Para todo lo no contemplado en la citada Ordenanza relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, tales como Compañía Telefónica Nacional de España, Compañía Sevillana de Electricidad, Andaluza de Gas S.A., Empresa Municipal de Aguas u otras.

### **5.2.2. Valores de referencia para el dimensionado de redes y servicios.**

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas del presente Plan Parcial, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar.

2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

### **5.2.3. Disposición de servicios en aceras y calzadas.**

1. Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal, y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2. En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas red de energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones y vacío y en la otra la telefonía, gas

natural, vacío y abastecimiento de aguas.

4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.

7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m. de] eje de los árboles.

8. En los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan Parcial, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

9. Se establece el siguiente Código de Colores para diferenciación de los siguientes servicios:

- Abastecimiento de Agua: Fundición Color Negro.
- Saneamiento: PVC fijo - Color Teja.
- Alumbrado Público: PVC corrugado autorresistente □ 110 mm. Color Rojo.
- Supercable: PVC corrugado autorresistente □ 110 y □ 63 mm. Color Amarillo.
- Comunicaciones: PVC corrugado autorresistente □ 110 mm. Color Azul.
- Energía Eléctrica: PVC corrugado autorresistente □ 140 mm. y □ 160 mm. Color Rojo.
- Semáforos: PVC corrugado autorresistente □ 110 mm. Color Naranja.
- Telefonía: PVC corrugado autorresistente □ 110 mm. Color Verde.
- Vacío: PVC corrugado autorresistente □ 110 mm. Color Blanco.
- Gas Natural: PVC liso □ 160 y 200 mm. Color Amarillo.

10. Las tapas de las arquetas serán de fundición y antideslizantes.

#### 5.2.4. Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

1. En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm. situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.



### **5.2.5. Instalaciones especiales.**

1. Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en las presentes ordenanzas, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

### **5.2.6. Medidas de seguridad. Balización y señalización de las obras.**

#### **a. Obras que se realizan en vías públicas.**

1. Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo Indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las acera, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los/as viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

#### **b. Características generales.**

1. La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

2. En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo, Como excepción, las señales combinadas de "Dirección Prohibida" y "Dirección Obligatoria", podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

3. En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir Indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

#### **c. Señalización y balizamientos mínimos.**

1. Toda obra deberá estar advertida por la señal "peligro de obras".

2. Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

3. Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta



centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

**4. Las especificaciones técnicas concretas de señalización serán las siguientes:**

La protección se realizará mediante vallas estables y continuas, disponiéndose las mismas de manera que ocupen todo el perímetro de los acopios de materiales, zanjas, calicatas, etc., y separadas de ellas al menos 0,50 m. En ningún caso se permitirá la sustitución de las vallas por cuerdas, cintas, cables o similares.

Las vallas estarán sólidamente instaladas de forma que no puedan ser desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas.

Las vallas estarán dotadas de luces rojas que emitan destellos luminosos manteniéndose encendida las veinticuatro horas del día.

Cuando, con motivo de las obras, se instalen andamios, deberá garantizarse a los viandantes un tráfico correcto libre de obstáculos, cuya anchura mínima será, como regla general, no inferior a 1 metro.

Cuando, por la naturaleza y ubicación de las obras, sea necesario cruzar zanjas, etc., se dispondrán planchas adosadas convenientemente, con una anchura mínima de 1 metro.

**d. Señalización complementaria.**

1. La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

2. Cuando el estrechamiento de la calzada o por el coste de la misma sea imprescindible, se señalizará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

3. Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de "DIRECCIÓN OBLIGATORIA" inclinadas a 45'.

**e. Señalización nocturna.**

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

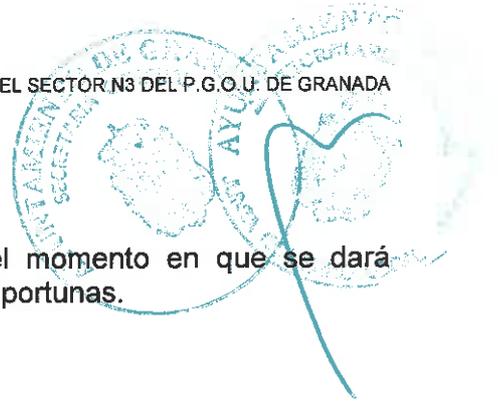
**f. Modo de efectuar las obras.**

1. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

2. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.

3. Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

4. Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía



Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

**g. Pasos de peatones.**

1. En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.
2. Cuando, a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.
3. Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos como los Indicados en los detalles gráficos.
4. Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico, Transportes y Ordenación Viaria.



## PLAN DE ETAPAS



## PLAN DE ETAPAS

### 1. CONTENIDO DEL PLAN DE ETAPAS

En relación con lo especificado en el Art. 57 del Reglamento de Planeamiento, ha de incluirse como documento en el presente Plan Parcial, el Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización.

En función de las características (dimensiones, configuración, estructuración) del presente Plan Parcial y en base a los artículos 45.1.i y 54 del Reglamento de Planeamiento, se establece su ejecución en UNA UNICA ETAPA, en función del tamaño y forma del sector desarrollado.

### 2. ORDEN DE EJECUCION DE LAS OBRAS

Debido a que se ha establecido **una única etapa** en la ejecución del presente Plan Parcial, no es necesario el establecimiento del orden de ejecución de las obras, ya que la realización de las mismas se hará de modo unitario. Del mismo modo, las reservas de suelo correspondientes a cada equipamiento se cederán todas ellas el mismo tiempo.

### 3. PROGRAMACION DE LAS ACTUACIONES

El Plan General de Granada, en la correspondiente ficha de planeamiento del presente Plan parcial, establece una serie de plazos de cara a programar las distintas actuaciones administrativas necesarias para el desarrollo del sector de suelo que nos ocupa. Estos plazos previstos, según lo establecido en el art. 5.3.2 del PGOU de Granada, son los siguientes:

- Presentación del Plan Parcial: 2 meses, desde la aprobación del Avance.
- Presentación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación: 3 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Presentación del Proyecto de Compensación. 1 mes desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Inicio de la ejecución de las obras de urbanización: 18 meses desde la aprobación definitiva del Plan parcial.
- Las obras correspondientes al Proyecto de Urbanización de la única etapa establecida, se ejecutarán en un tiempo máximo de 24 meses, contados desde la aprobación definitiva de dicho Proyecto. La Recepción Provisional se realizará a la finalización de las Obras de Urbanización. La Recepción Definitiva se realizará un año después de dicha finalización de las obras.

Las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos, al tratarse de una única etapa, se pondrán todas a disposición de la administración municipal simultáneamente.



## ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



## **ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

### **1. OBJETO DEL ESTUDIO**

Cumpliendo las prescripciones del artículo 63 del Reglamento de Planeamiento, el desarrollo de las determinaciones del presente Plan Parcial se realiza mediante un Estudio Económico-Financiero.

Tiene por objeto realizar una valoración de la totalidad de las obras de urbanización e implantación de los servicios para el acondicionamiento urbano del sector. Esta valoración se realiza en base a unas hipótesis realistas apoyadas en un estado de mediciones calculadas sobre las soluciones que se han previsto para la urbanización de los terrenos que conforman el sector.

### **2. COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS**

Tal y como se señala en el artículo 63.3 del Reglamento del Planeamiento, se diferenciarán los costes a realizar por el propietario, de los que realizará la administración.

Según criterios del Ayuntamiento, corresponderá a los propietarios del suelo la totalidad de los costes de urbanización del Plan Parcial.

La urbanización de los Sistemas generales adscritos a nuestro sector se realizará, según se recoge en el PGOU, con cargo a la iniciativa privada en un 30% del coste de las implantaciones y en un 70% a la iniciativa pública municipal.

En lo que se refiere a las obras, tanto las correspondientes a los particulares como a la Administración, estas se ceñirán a las que se han señalado en el Plan de Etapas, y que serán totalmente definidas y concretadas en el "Proyecto de Urbanización" que desarrollará dichas etapas.

En cuanto a la financiación de las mismas, correrá de cuenta de los particulares y de la Administración, cada uno en su proporción correspondiente, para lo cual ambos cuentan con recursos suficientes, como se comentó en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa. En el caso de que la Administración decida no costear las obras que le corresponden, estas podrán ser costeadas por los particulares a cambio de terrenos urbanizados correspondientes a la Administración en el mismo Plan Parcial.

### **3. EVALUACIÓN DEL COSTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

La totalidad de los costes de las distintas unidades de obra se han realizado estimativamente con referencia al nivel actual de precios y a los datos facilitados por el Ayuntamiento de Granada.

Siendo el polígono de actuación del Plan Parcial una zona de nuevo desarrollo urbano, el coste de la totalidad de las obras de urbanización se evalúa económicamente en los siguientes capítulos:



**RESUMEN**

Etapa Unica

*Urbanización del Sector N3*

CAPITULO I.	Acondicionamiento del terreno .....	523.466 €
CAPITULO II.	Saneamiento .....	500.201 €
CAPITULO III.	Abastecimiento .....	581.629 €
CAPITULO IV.	Alta Tensión. C.Transformación .....	445.915 €
CAPITULO V.	Red de Baja tensión .....	155.101 €
CAPITULO VI.	Alumbrado Público .....	232.651 €
CAPITULO VII.	Telecomunicaciones .....	116.326 €
CAPITULO VIII.	Pavimentación .....	1.008.156 €
CAPITULO IX.	Gas Natural .....	23.265 €
CAPITULO X.	Ajardinamiento .....	58.163 €
CAPITULO XI.	Varios .....	32.651 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION</b>		<b>3.877.524 €</b>

*Urbanización del Sistema General EL-05*

CAPITULO I.	Varios .....	604.492 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION</b> .....		<b>604.492 €</b>



De estos costes de urbanización corresponden a los propietarios del suelo y a la administración municipal los siguientes porcentajes:

	Prop. Suelo	Adm. Municipal	Total
Urb. Sector N3	3.877.524 €		3.877.524 €
Urb. SG-EL-05	181.348 €	423.144 €	604.492 €
<b>Total</b>	<b>4.058.872 €</b>	<b>423.144 €</b>	<b>4.482.016 €</b>

Los anteriores costes, aplicados a diferentes parámetros de la ordenación del Plan Parcial, arrojan los siguientes módulos:

- En relación a la superficie bruta del sector:

$$4.482.016 / 140.837 = 31,82 \text{ €/m}^2$$

- En relación al aprovechamiento lucrativo del sector:

$$4.482.016 / 81.607 = 27,46 \text{ €/m}^2$$

- En relación a la superficie de viario del sector:

$$3.877.524 / 39.214 = 98,00 \text{ €/m}^2$$

- En relación al sistema general de espacios libres SG-EL-05:

$$604.492 / 24.791 = 24,38 \text{ €/m}^2$$



#### 4. FINANCIACIÓN

Según se ha indicado con anterioridad, la implantación de las obras de urbanización corre a cargo de los propietarios del suelo, ya que se trata de un Polígono de promoción privada y uso mayoritariamente residencial, teniendo en cuenta a la administración actuante en la forma antes especificada.

La iniciativa en la gestión del Sector PP-N3 corre a cargo de la práctica totalidad de los propietarios de los terrenos, que disponen de medios y recursos propios para hacer frente a la inversión prevista.

La ejecución de las obras que el Ayuntamiento prevea con este Plan Parcial en vías o infraestructuras pertenecientes a otros Organismos o Entidades serán ejecutados por aquellos, a través de los cauces que el Ayuntamiento disponga para ello. Aquellos que correspondan a los propietarios quedarán previstos en el Proyecto de Urbanización como obras a ejecutar por los mismos.

En particular, en lo referente a las infraestructuras y servicios de Abastecimiento de Agua, Saneamiento, Electricidad, Telecomunicaciones y Gas, las distintas compañías suministradoras deberán ejecutar la parte que les corresponda, según se establezca en las distintas legislaciones o normativas.

Granada, octubre de 2010

El Arquitecto:

Fdo. Antonio Luis Espinar Moreno



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha  
 - 3 DIC. 2010  
 Granada  
 EL/LA VICESECRETARÍA GENERAL

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

29 ABR 2011  
 Granada  
 EL/LA SECRETARÍA/A GENERAL P.D.

INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
 PROMOTOR

1. SITUACION EN PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ESCALA 1/5000 FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
 Plaza de San Lazaro, 2. 1º C. Tlf/Fax: 958 286911 18012 - Granada



LISTADO DE BASES

BASE	COORDENADA X	COORDENADA Y	COORDENADA Z
5014	444.755,080	4.118.264,152	682,770
6010	444.740,115	4.118.269,424	685,920
6011	444.705,643	4.118.224,392	685,780
6012	444.588,434	4.118.061,578	681,450
6013	444.528,936	4.117.979,405	679,320
6021	444.881,663	4.118.181,005	686,164
6022	444.919,008	4.117.897,941	681,264
6023	444.862,367	4.118.261,260	686,930
6024	445.021,785	4.118.172,828	685,363

Cuadrícula cada 50 mts.  
Curvas de nivel cada 0.50 mts.

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

3 DIC. 2010

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento de Granada en sesión de fecha.

29 ABR 2011

AYUNTAMIENTO DE GRANADA  
SECRETARIA GENERAL  
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
P.D.

INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
PROMOTOR

2. TOPOGRAFICO-ESTADO ACTUAL  
SECTOR N-3 - SG-EL-5

ESCALA 1/2000 FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
Plaza de San Lozera, 2. 1º C. Tlf./Fax: 958 286911 18012 - Granada

AMBITO DEL SECTOR PP-N3

Nº FINCA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. INCLUIDA EN EL P.P.	PORCENTAJE APORTACION (%)
1A	4881302 4881306	GRUPO DE INVERSIONES NOGA S.A.	53.174,11	44,9566
1B	4881304	INONSA S.L.	10.141,31	
2A	4881308 4881307	NAVARRO Y MACHADO S.L.	4.320,07	4,9490
2B	4881309	NAVARRO Y MACHADO S.L.	2.650,00	
3	4881301	PROMOCIONES VERONA S.A.	70.551,40	50,0944
TOTAL AMBITO DEL SECTOR PP-N3			140.836,89	100,0000

AMBITO DEL SISTEMA GENERAL SG-EL-05

Nº FINCA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. INCLUIDA EN EL P.P.	PORCENTAJE APORTACION (%)
4	4881314	GRUPO DE INVERSIONES NOVA S.A.	788,92	3,1822
5	4881301	PROMOCIONES VERONA S.A.	24.002,42	96,8178
TOTAL SG-EL-05			24.791,34	100,0000

TOTAL AMBITOS PP-N3 Y SG-EL-05

Nº FINCA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. INCLUIDA EN EL P.P.	PORCENTAJE APORTACION (%)
1A	4881302 4881306	GRUPO DE INVERSIONES NOGA S.A.	64.104,34	38,70
1B	4881304	INONSA S.L.		
4	4881314	GRUPO DE INVERSIONES NOGA S.A.	6.970,07	4,21
2A	4881308 4881307	NAVARRO MACHADO S.L.		
2B	4881309	NAVARRO MACHADO S.L.		
3	4881301	PROMOCIONES VERONA S.A.	94.553,82	57,09
5	4881301			
TOTAL PP-N3 + SG-EL-05			165.628,23	100,00

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha **- 3 DIC. 2010**  
Granada  
EL/LA VICESECRETARÍA GENERAL

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha **29 ABR 2011**

Granada  
EL/LA SECRETARÍA GENERAL

**INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)**

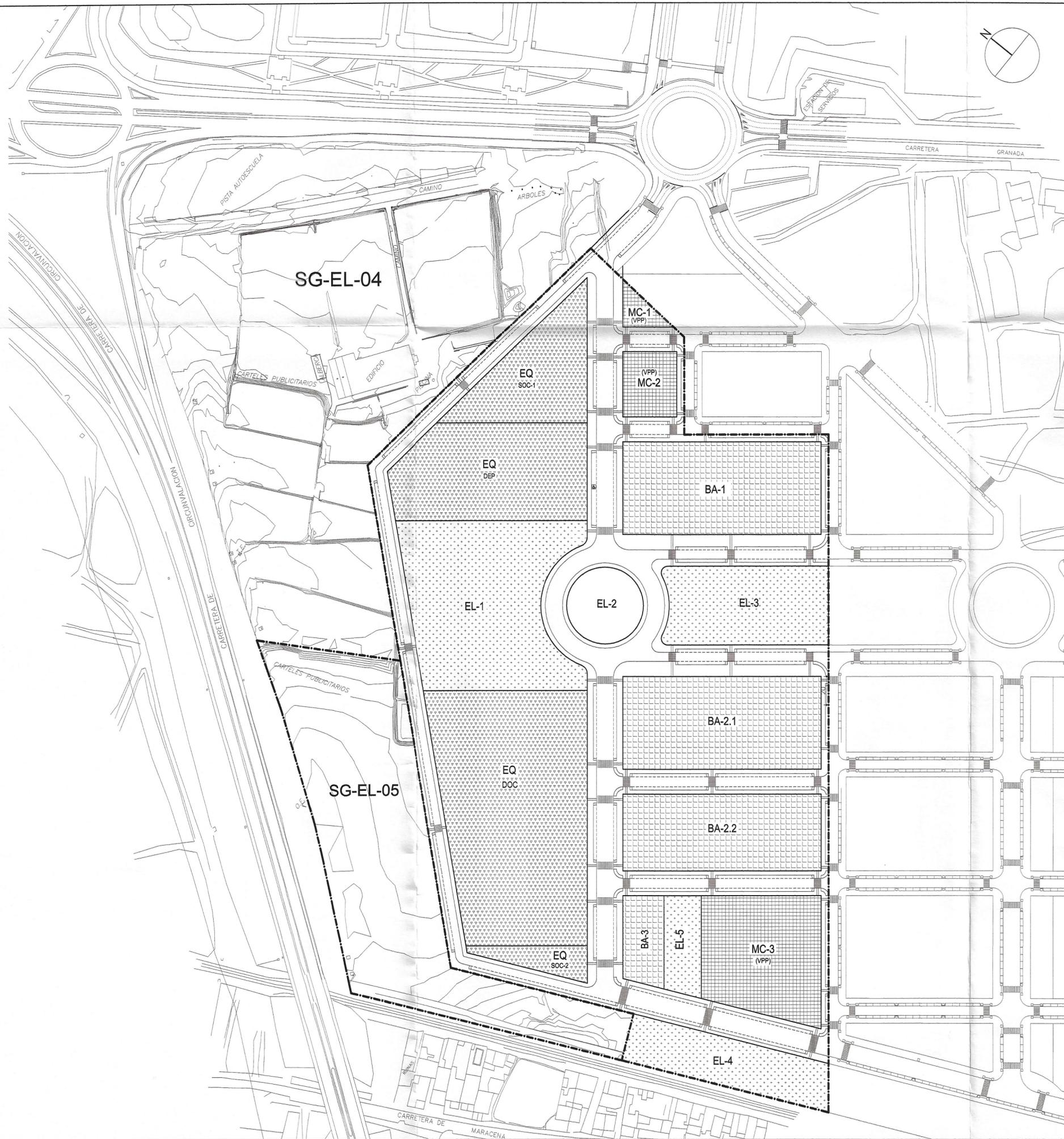
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
PROMOTOR

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

ESCALA 1/2000 FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
Plaza de San Lozano, 2. 1º C. III/Fax 958 286911 18012 - Granada





USOS PORMENORIZADOS

-  (MC) MANZANA CERRADA (V.P.P.)
-  (BA) BLOQUE ABIERTO
-  (BA) BLOQUE ABIERTO (V.P.P.)
-  (EL) ESPACIOS LIBRES
-  (EQ) EQUIPAMIENTOS
  - DP - DEPORTIVO
  - DOC - DOCENTE
  - SOC - SOCIAL
  - COM - COMERCIAL

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

- 3 DIC. 2010

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

29 ABR 2011

G. Srta. EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.

*[Signature]*

INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)

JUNTA DE COMPENSACION SECTOR N-3 PROMOTOR

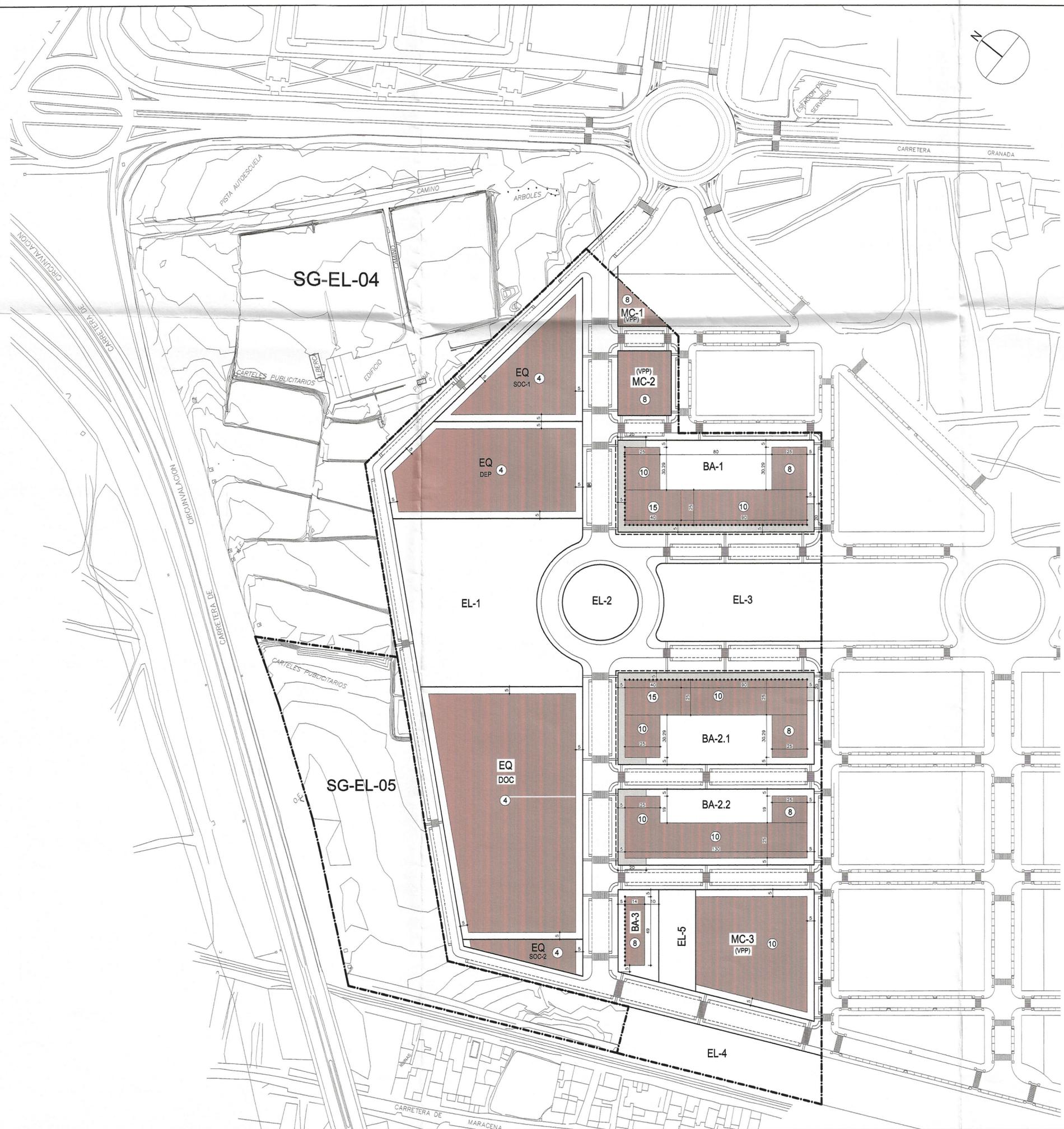
4. ZONIFICACION

ESCALA 1/2000

FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
Plaza de San Lázaro, 2. 1.º C. Tlf./Fax 958 286911 18012 - Granada

188INNOVACION-ORDENACION



- ALTURAS**  
 (8) N° PLANTAS DE LA EDIFICACION
- ALINEACIONES**  
 — ALINEACION ORDINARIA  
 - - - ALINEACION OBLIGADA CON EDIFICACION DE UNA PLANTA DE ALTURA  
 ..... ALINEACION MAXIMA DE EDIFICACION PRINCIPAL
- OCUPACION DE LA EDIFICACION**  
 ■ SUPERFICIE DE SITUACION OBLIGATORIA DE LA EDIFICACION  
 ■ SUPERFICIE DE OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

- 3 DIC. 2010  
 Granada  
 EL/LA VICESecretario/A GENERAL

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayunmto. Pl.no en sesión de fecha.

29 ABR 2011  
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL  
 P.D.

INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)

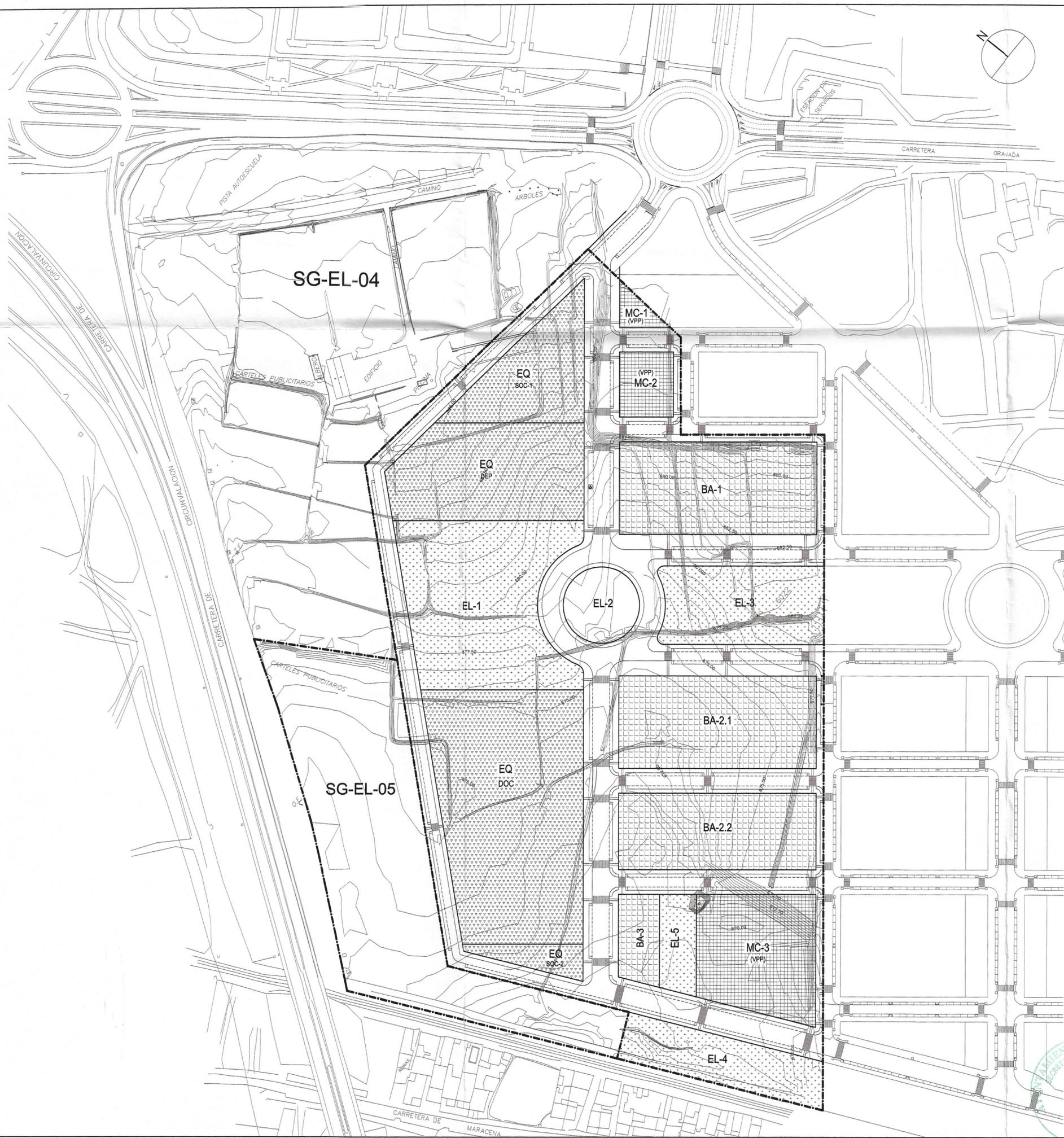
JUNTA DE COMPENSACION SECTOR N-3 PROMOTOR

5. ORDENACION DE LA EDIFICACION

ESCALA 1/2000 FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
 Plozo de San Lazero, 2. 1º C. Tlf./Fax: 958 286911 18012 - Granada

RENOVACION-ORDENACION



USOS PORMENORIZADOS

- (MC) MANZANA CERRADA (V.P.P.)
- (BA) BLOQUE ABIERTO
- (BA) BLOQUE ABIERTO (V.P.P.)
- (EL) ESPACIOS LIBRES
- (EQ) EQUIPAMIENTOS
  - DP - DEPORTIVO
  - DOC - DOCENTE
  - SOC - SOCIAL
  - COM - COMERCIAL

PARCELA	USO	Superficie (m² suelo)	Coef. Edificab. (m²/m²)	Edificabilidad Total (m²)	Aprovech. Total (m²)	Aprovech. Propietarios (m²)	Cesión 10% A.M. (m²)	Exceso Aprov. (m²)
MC-1	Residencial VPP	617,96	5,129	3.169,77	2.023,90	0,00	0,00	2.023,90
MC-2	Residencial VPP	1.752,79	5,129	8.990,79	5.740,62	0,00	5.740,62	0,00
MC-3	Residencial VPP	7.018,72	5,129	36.001,97	22.987,26	9.122,80	1.017,01	12.847,45
BA-1	Resid. Libre	9.119,28	2,194	20.008,22	17.284,68	20.008,22	0,00	0,00
	Terciario				2.723,54			
BA-2.1	Resid. Libre	9.119,28	1,771	16.154,06	13.054,06	16.154,06	0,00	0,00
	Terciario				3.100,00			
BA-2.2	Resid. Libre	7.540,90	1,771	13.358,09	12.440,87	13.358,09	0,00	0,00
	Terciario				917,22			
BA-3	Residencial Libre	1.797,70	1,210	2.175,52	2.175,52	2.175,52	0,00	0,00
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>		<b>36.966,63</b>		<b>99.858,42</b>	<b>82.447,67</b>	<b>60.818,69</b>	<b>6.757,63</b>	<b>14.871,35</b>
EL-1	Espacios Libres	12.924,78	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-2	Espacios Libres	2.290,22	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-3	Espacios Libres	6.363,13	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-4	Espacios Libres	4.890,73	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EL-5	Espacios Libres	1.806,75	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DOC	Equipamiento Docente	18.096,68	1,500	27.145,02	0,00	0,00	0,00	0,00
DEP	Equipamiento Deportivo	9.048,33	1,500	13.572,50	0,00	0,00	0,00	0,00
SOC-1	Equipamiento Social	5.469,50	1,500	8.204,25	0,00	0,00	0,00	0,00
SOC-2	Equipamiento Social	1.321,61	1,500	1.982,41				
<b>Total Cesión Equipamiento</b>		<b>62.211,73</b>		<b>50.904,18</b>				
Viario		41.658,53	---	---	---	---	---	---
SG-EL-05		24.791,34	---	---	---	---	---	---
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>128.661,60</b>						
<b>TOTAL</b>		<b>165.628,23</b>			<b>82.447,67</b>	<b>60.818,69</b>	<b>6.757,63</b>	<b>14.871,35</b>

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha **- 3 DIC. 2010**  
 Granada  
 EL/LA VICESecretario/a GENERAL

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha **29 ABR 2011**  
 Granada  
 EL/LA SECRETARIO/a GENERAL P.D.

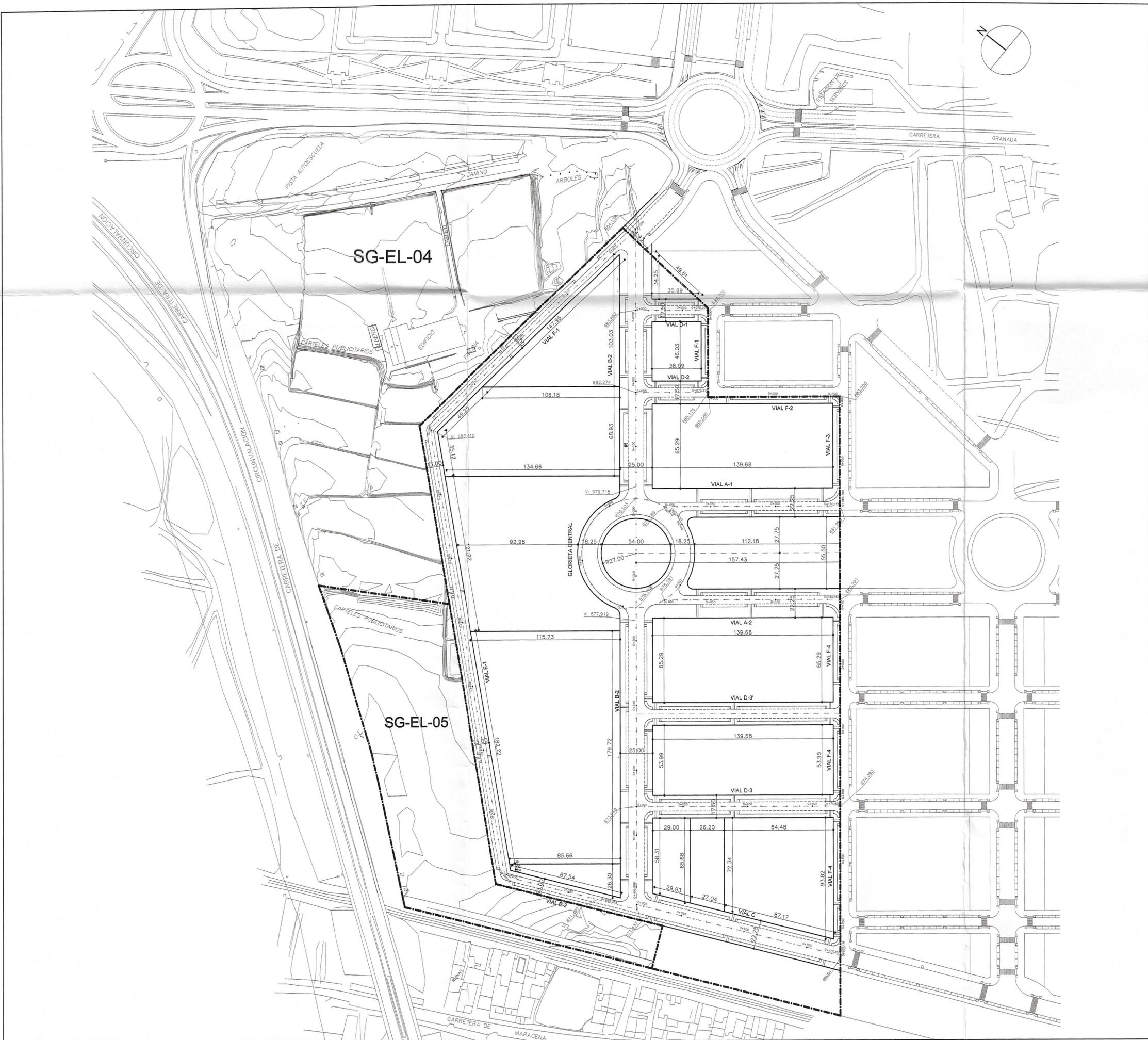
INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
 PROMOTOR

6. CARACTERISTICAS DE LAS MANZANAS RESULTANTES

ESCALA 1/2000 FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
 Plaza de San Lozaro, 2. 1º C. Tlf./Fax: 958 286911 18012 - Granada



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

3 DIC. 2010

Granada  
EL/LA VICEDIRECTOR/A GENERAL

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

29 ABR 2011



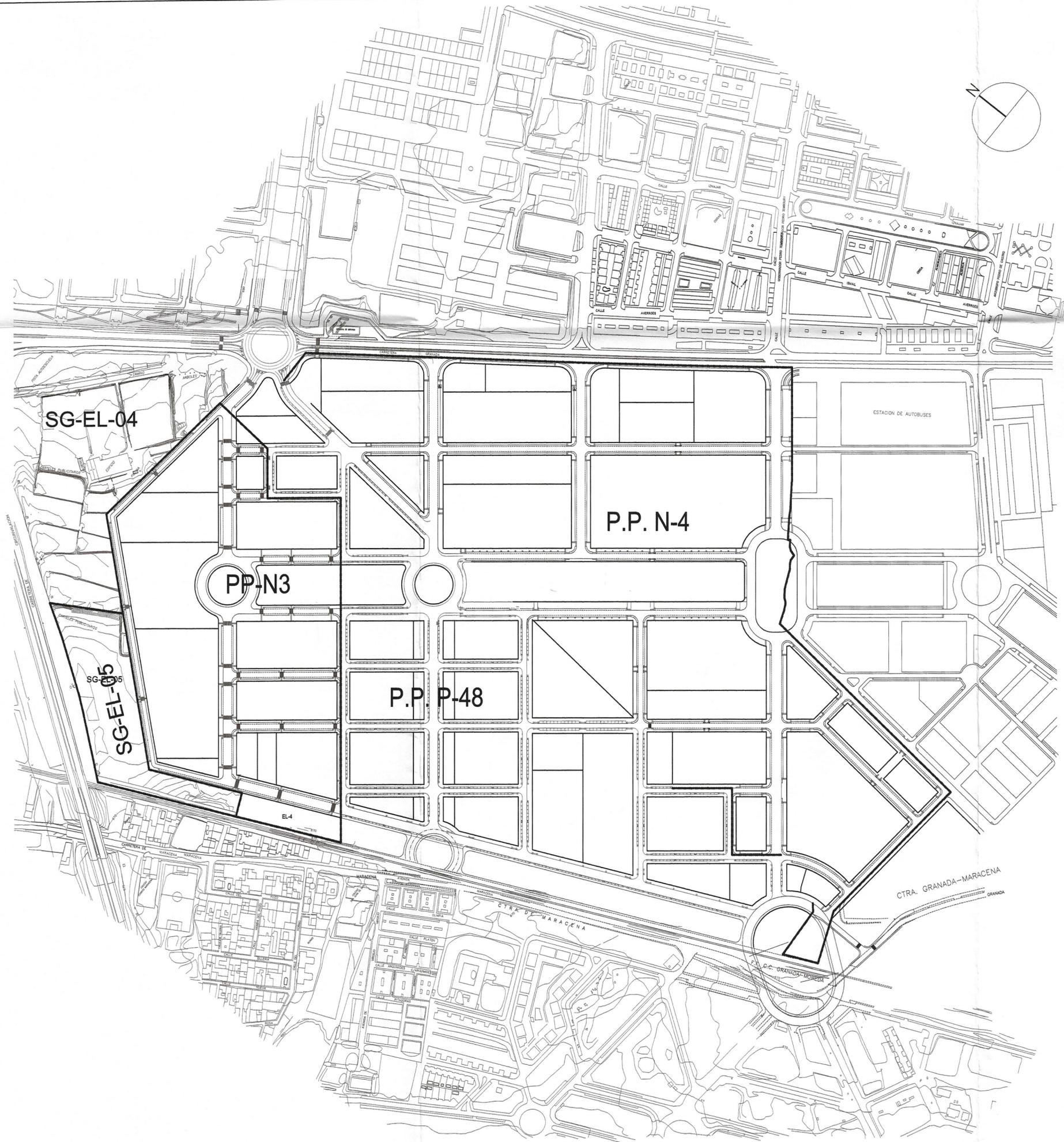
INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
PROMOTOR

7. RED VIARIA  
ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA 1/2000 FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
Plaza de San Lazaro, 2. 1.º C. Tlf./Fax: 958 286911 18012 - Granada



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

- 3 DIC. 2010

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

29 ABR 2011

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.



**INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)**

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
PROMOTOR

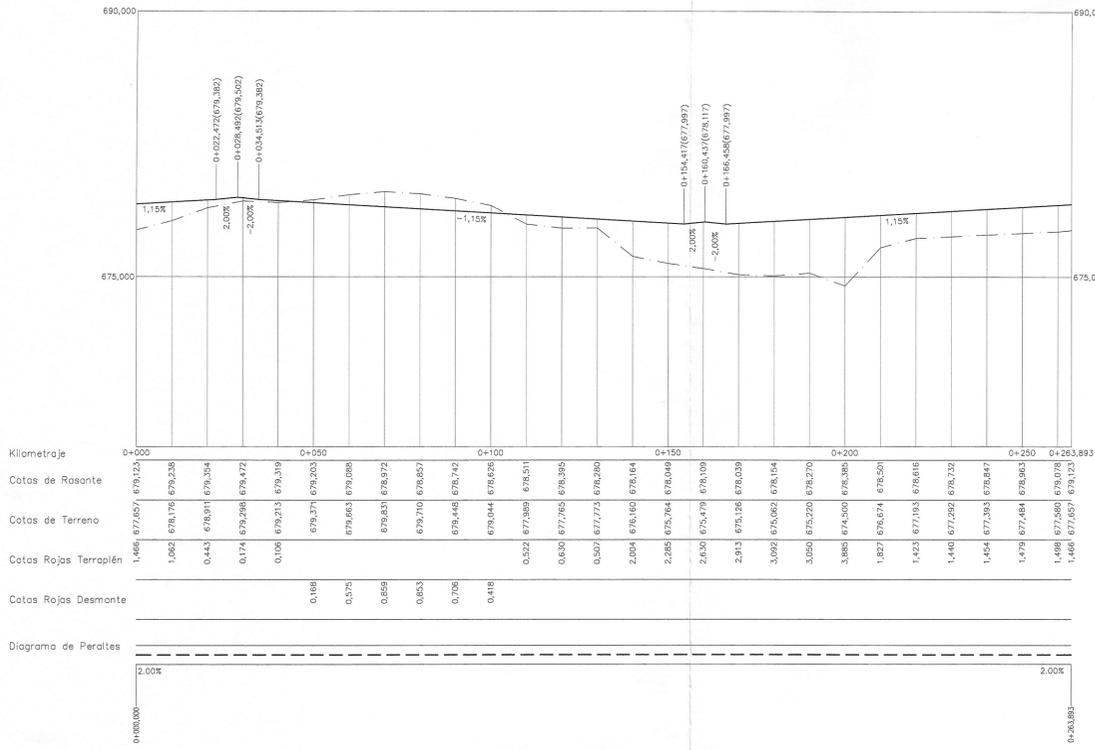
**8. INTEGRACION EN LOS SECTORES COLINDANTES**

ESCALA 1/4000

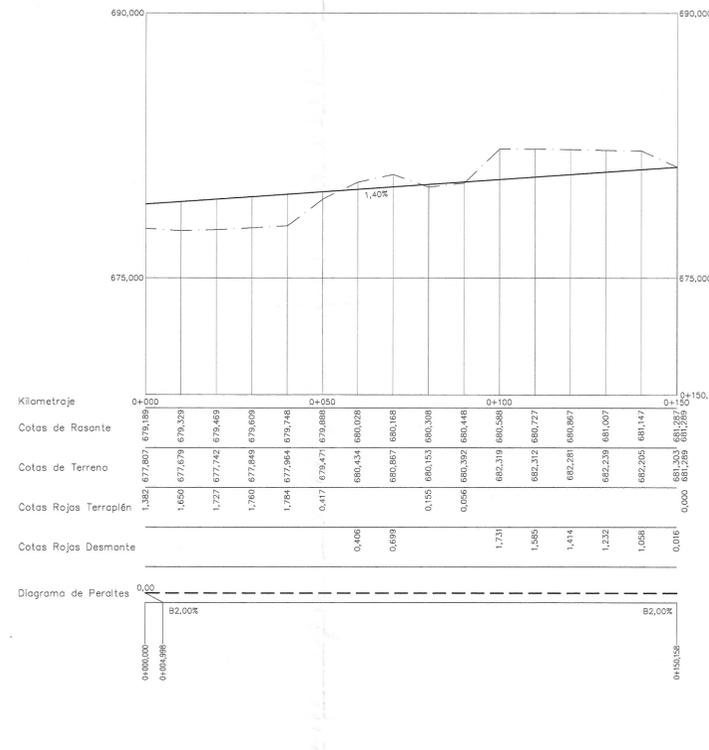
FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
Plaza de San Lazaro, 2. 1º C. Tlf./Fax: 958 286911 18012 - Granada

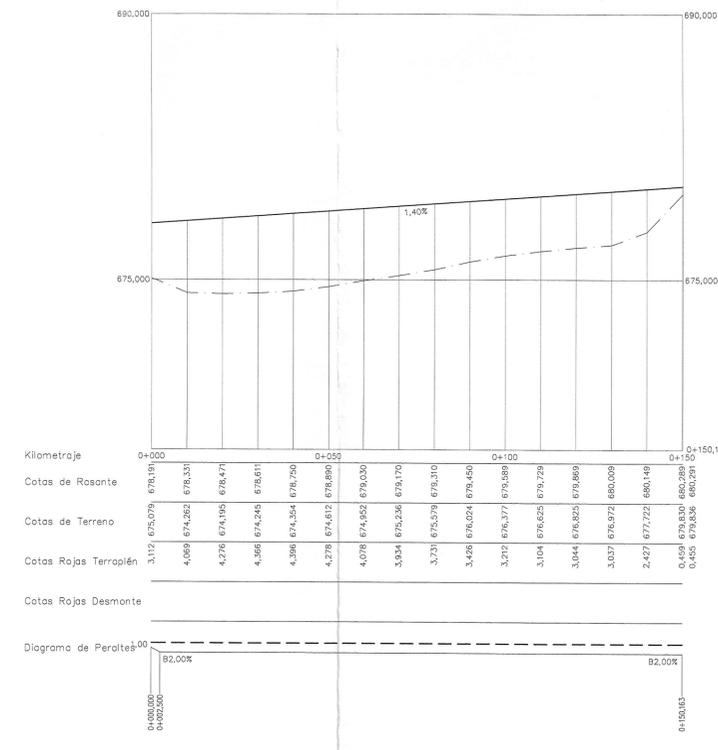
### GLORIETA CENTRAL



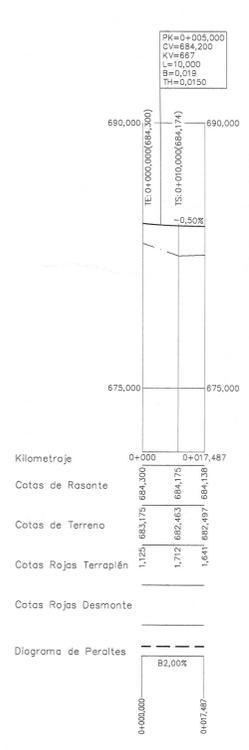
### VIAL A-1



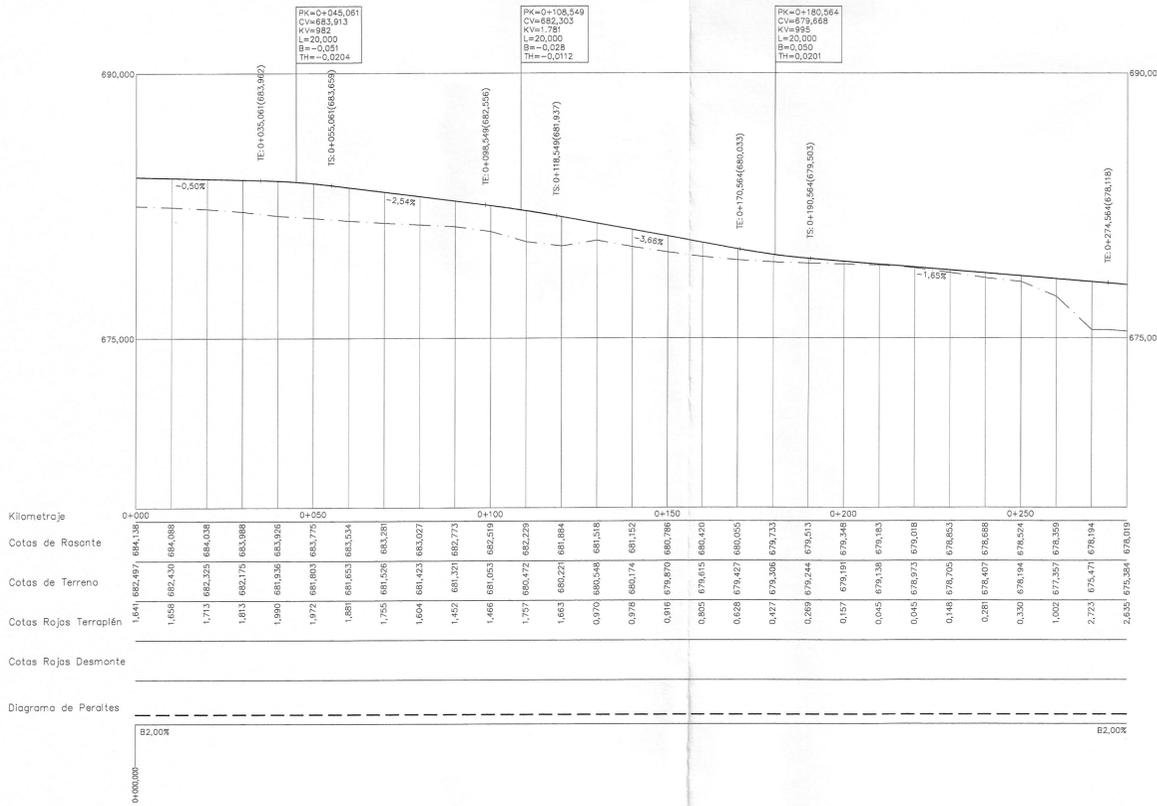
### VIAL A-2



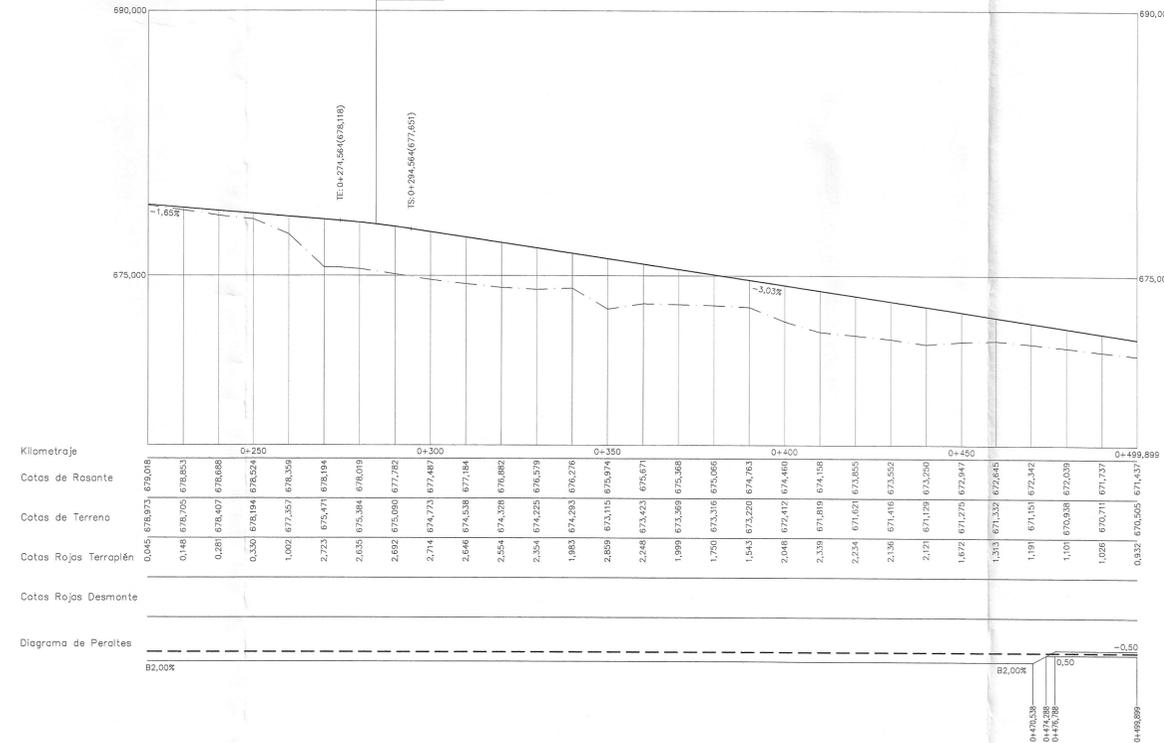
### VIAL B-1



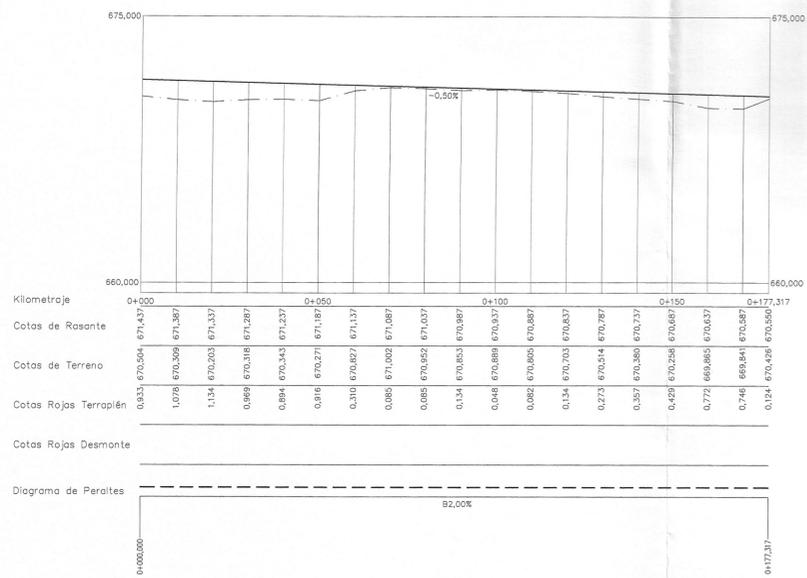
### VIAL B-2



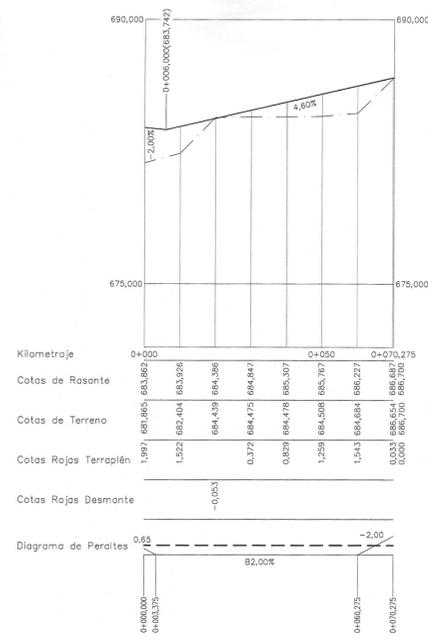
### VIAL B-2 (continuación)



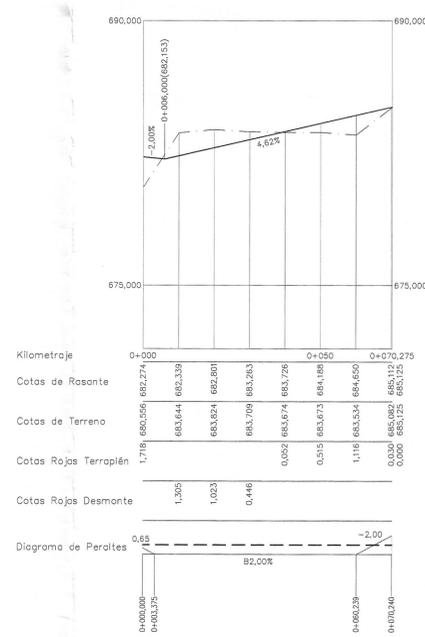
VIAL C



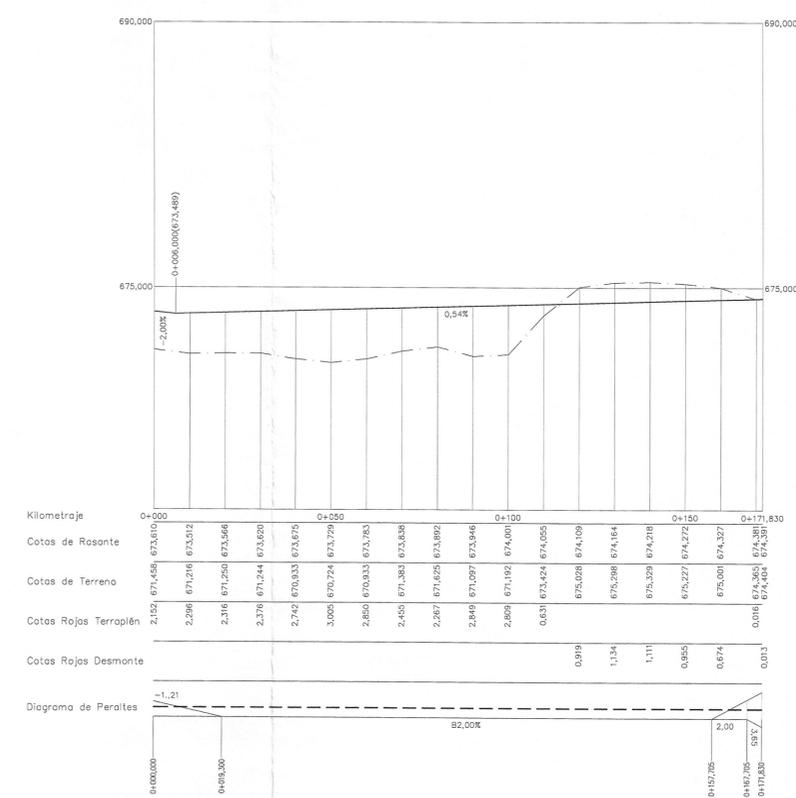
VIAL D-1



VIAL D-2

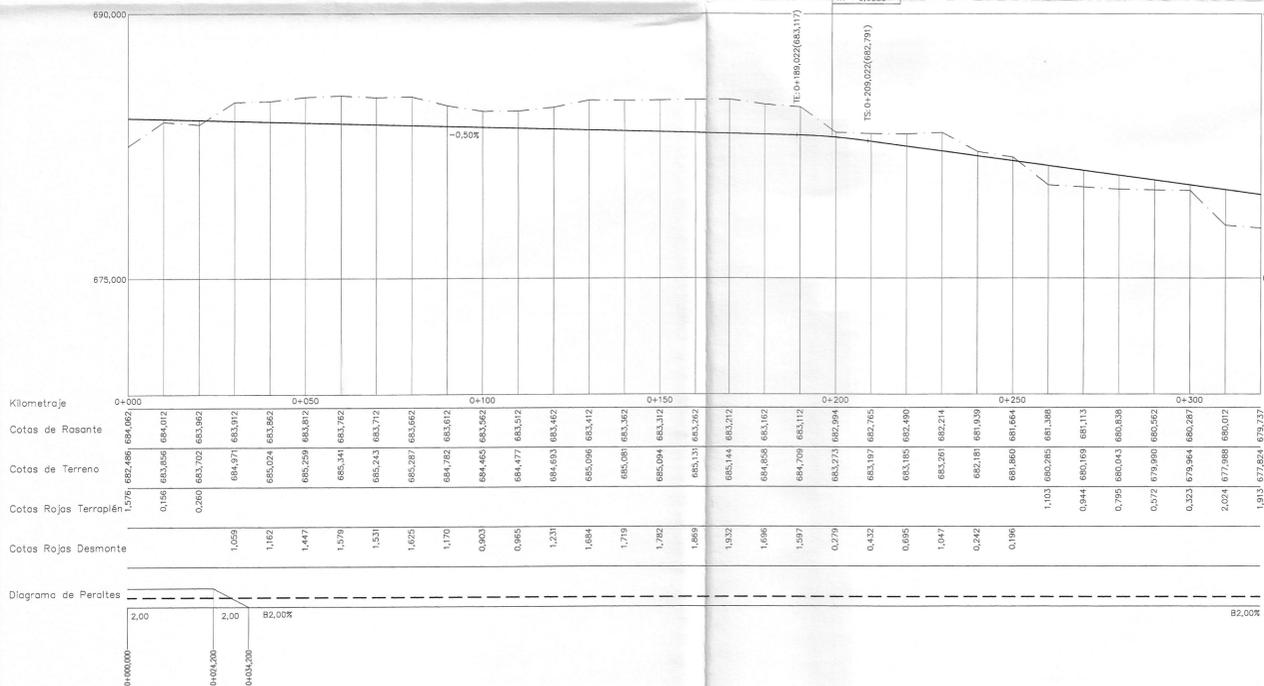


VIAL D-3

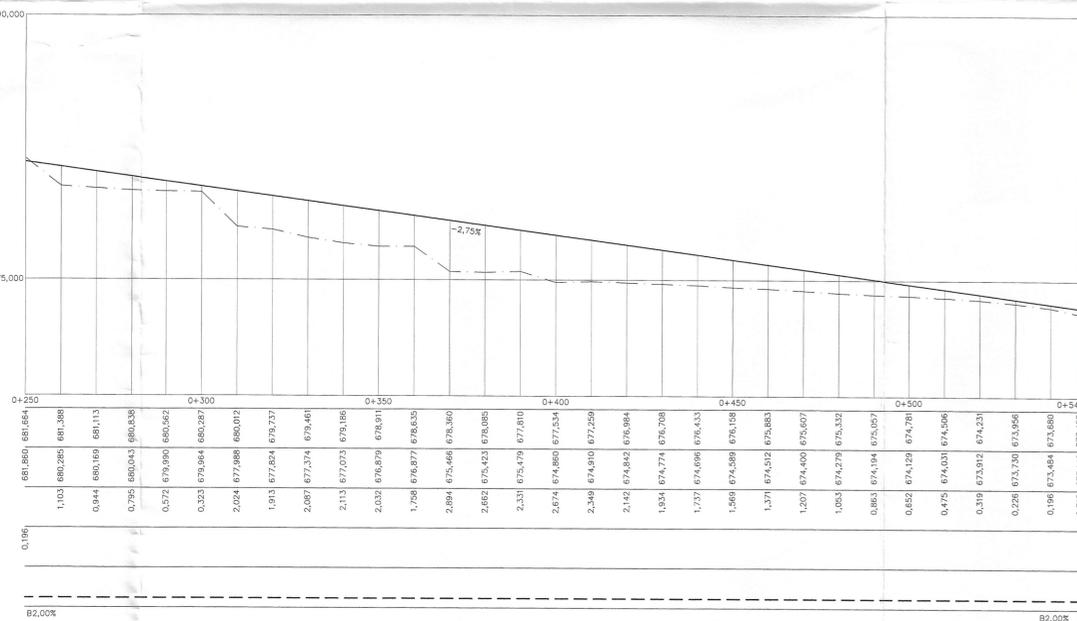


VIAL E-1

$P_n = 0 + 193,022$   
 $C_v = 53,067$   
 $L = 25,000$   
 $B = -0,056$   
 $T_n = -2,10225$

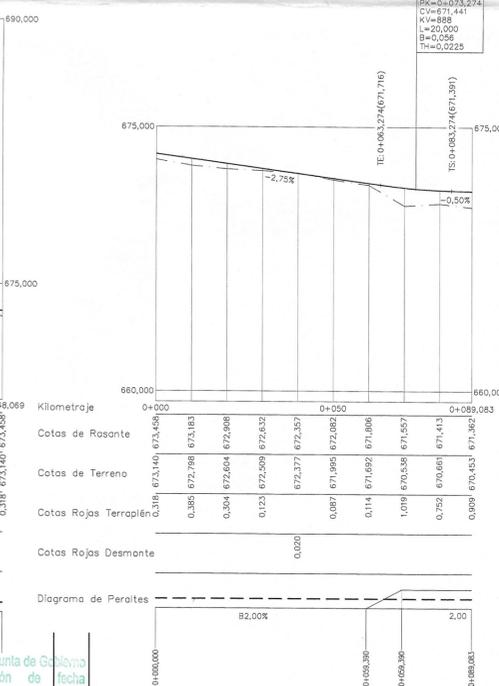


VIAL E-1 (continuación)



VIAL E-2

$P_n = 0 + 193,022$   
 $C_v = 53,067$   
 $L = 25,000$   
 $B = -0,056$   
 $T_n = -2,10225$



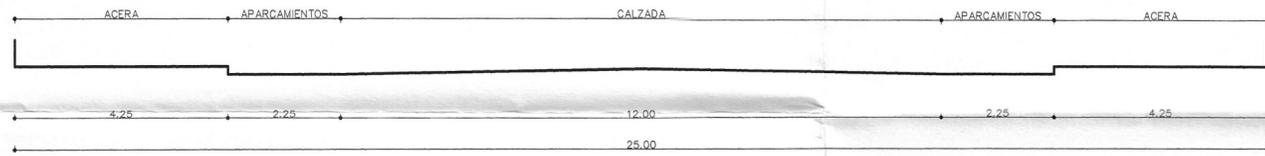
Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha  
 - 3 DIC. 2011  
 Granada  
 EL LA SECRETARÍA GENERAL  
 Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Pleno en sesión de fecha  
 29 ABR 2011  
 EL LA SECRETARÍA GENERAL

INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)  
 COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PROMOTOR  
 9.2 RED VIARIA PERFILES LONGITUDINALES II  
 ESCALA H=1/1000 V=1/200 FECHA OCTUBRE-10  
 ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
 PIZO de San Lezaro, 2. P.C. Tlf: 958 286911 18012 - Granada

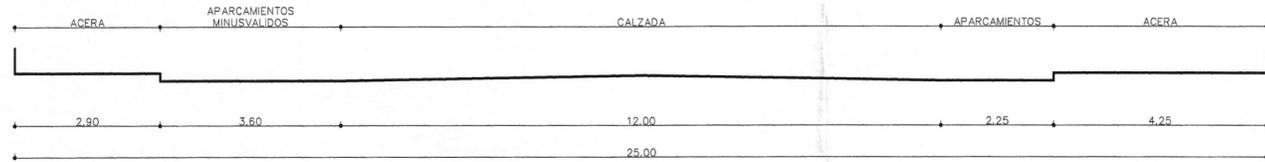
SECCION A-A



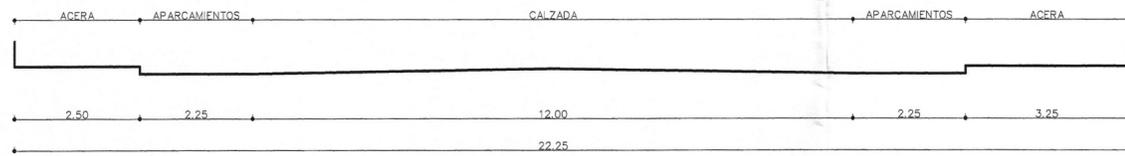
SECCION B-B



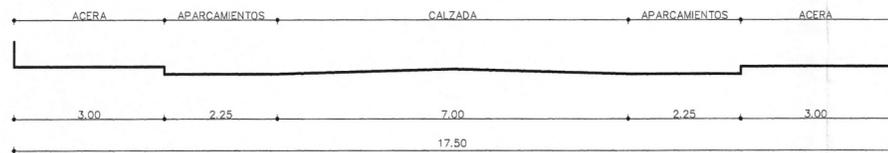
SECCION B'-B'



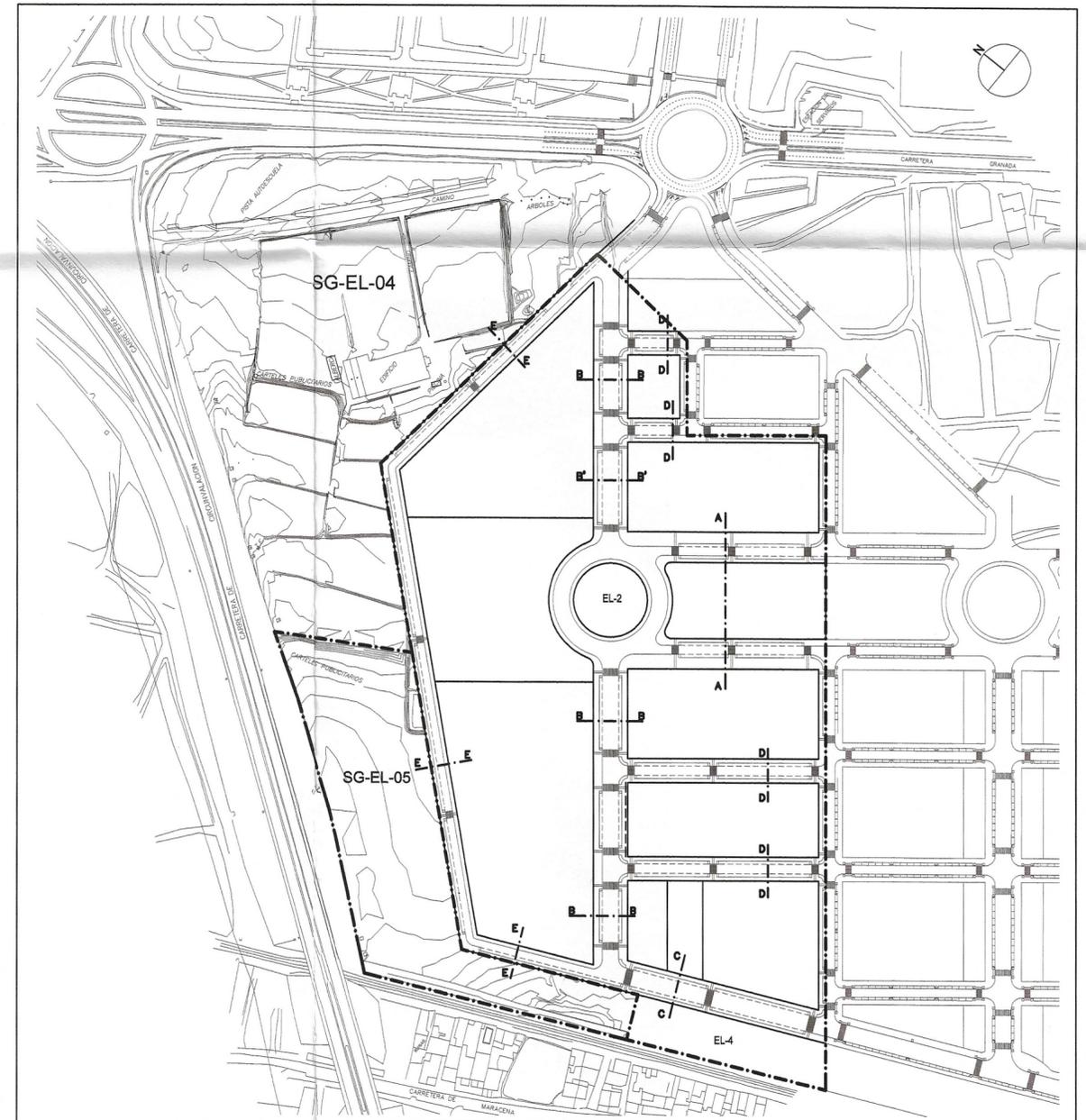
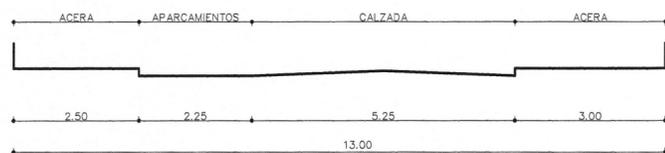
SECCION C-C



VIAL D-D



VIAL E-E



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

- 3 DIC. 2010

Granada  
EL/LA VICESecretario/a GENERAL

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha  
29 ABR 2011

INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PROMOTOR

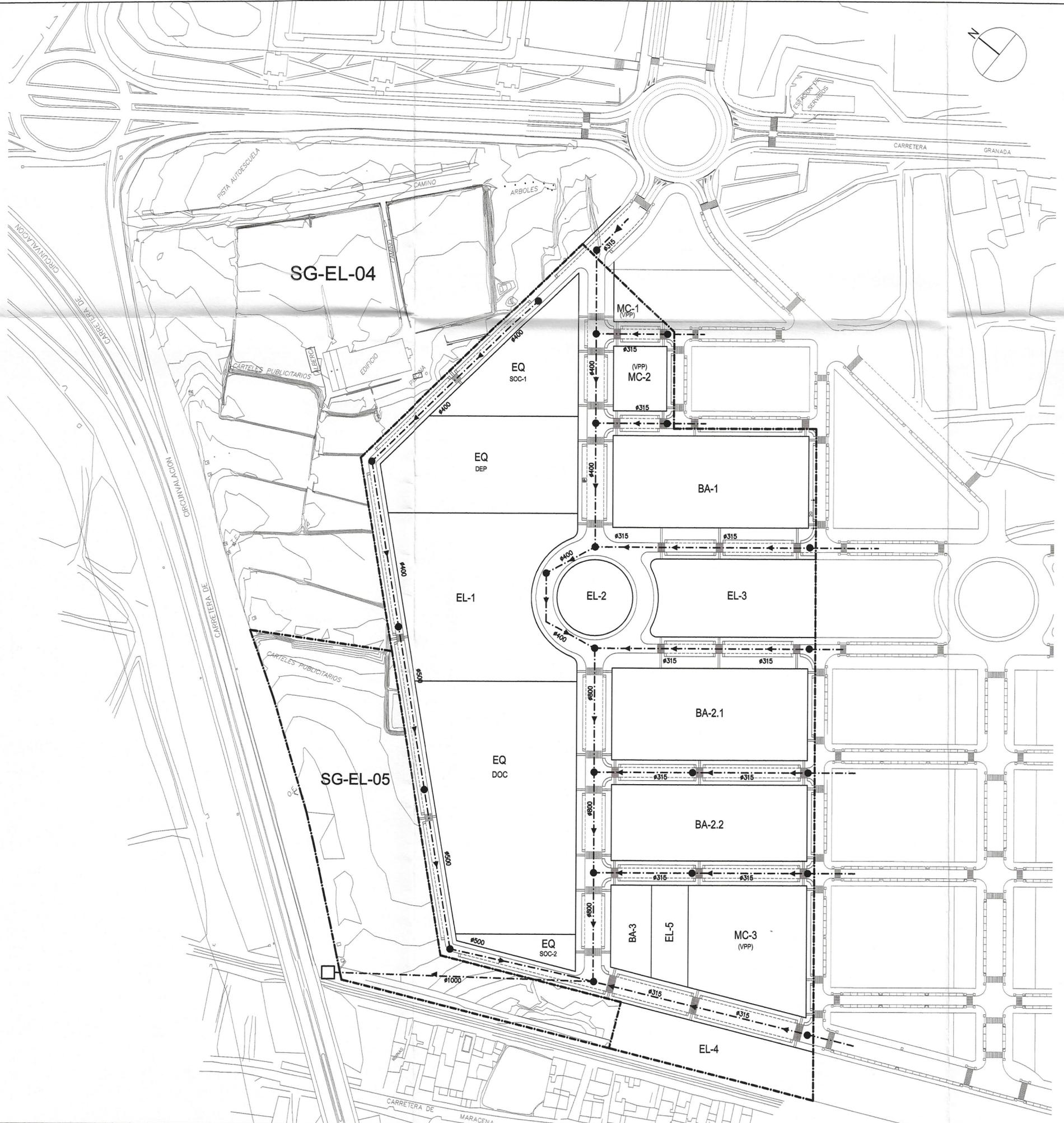
10. RED VIARIA PERFILES TRANSVERSALES

ESCALA 1/100

FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
Plazo de San Lozaro, 2. 1º.C. Tlf./Fax 958 286911 18012 - Granada





LEYENDA

- COLECTOR PROYECTADO
- POZO DE REGISTRO
- ▶— SENTIDO DE CIRCULACION

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha  
 - 3 DIC. 2010  
 Granada  
 EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

29 ABR 2011



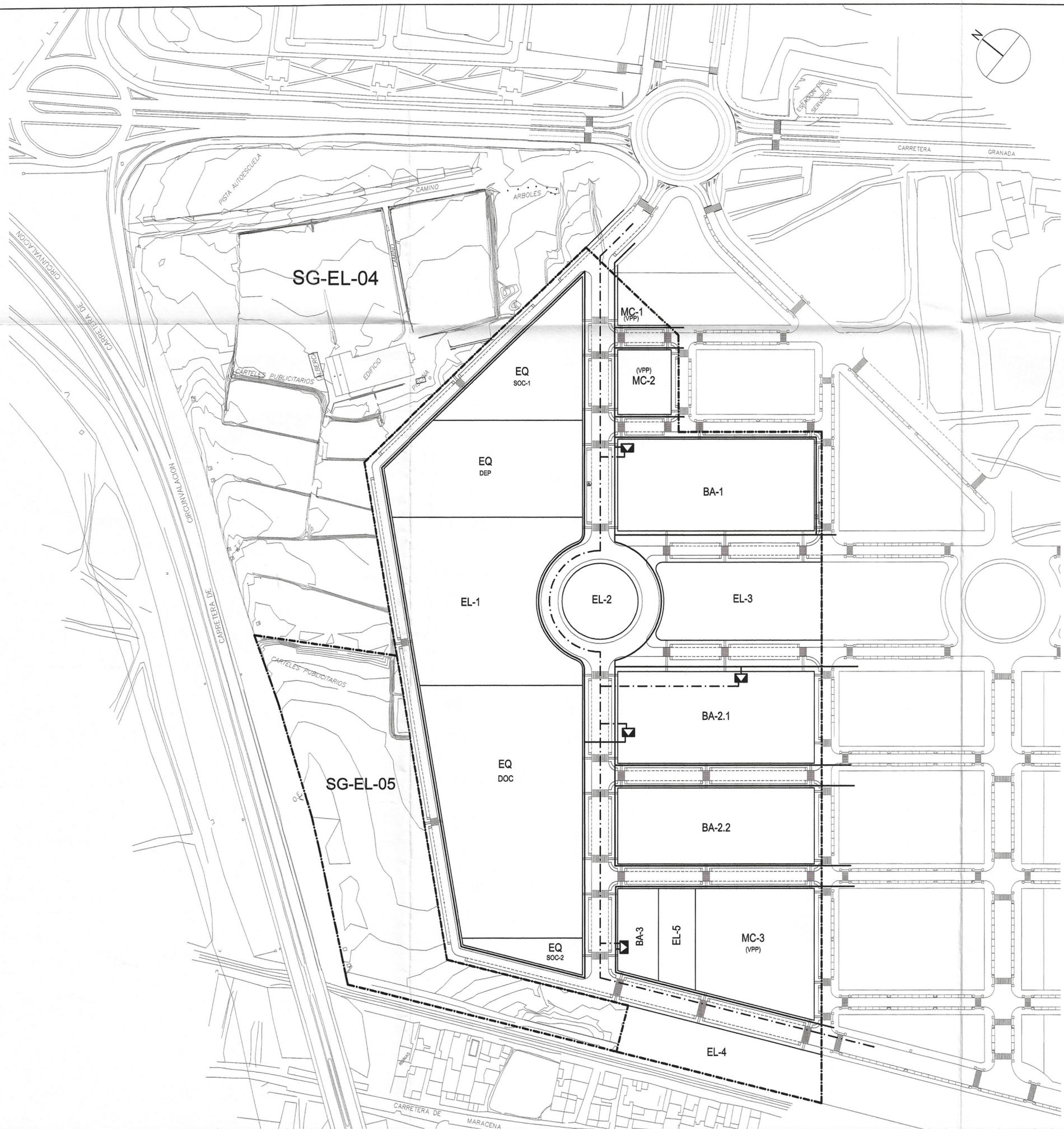
INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
 PROMOTOR

12. ESQUEMA DE SANEAMIENTO

ESCALA 1/2000 FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
 Plazo de San Lozara, 2. 1º C. Tf./Fax: 958 286911 18012 - Granada



LEYENDA

- RED ALTA TENSION
- RED BAJA TENSION
- ▣ CENTRO TRANSFORMACION

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

- 3 DIC. 2010

Granada  
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

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

29 ABR 2011

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

INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)

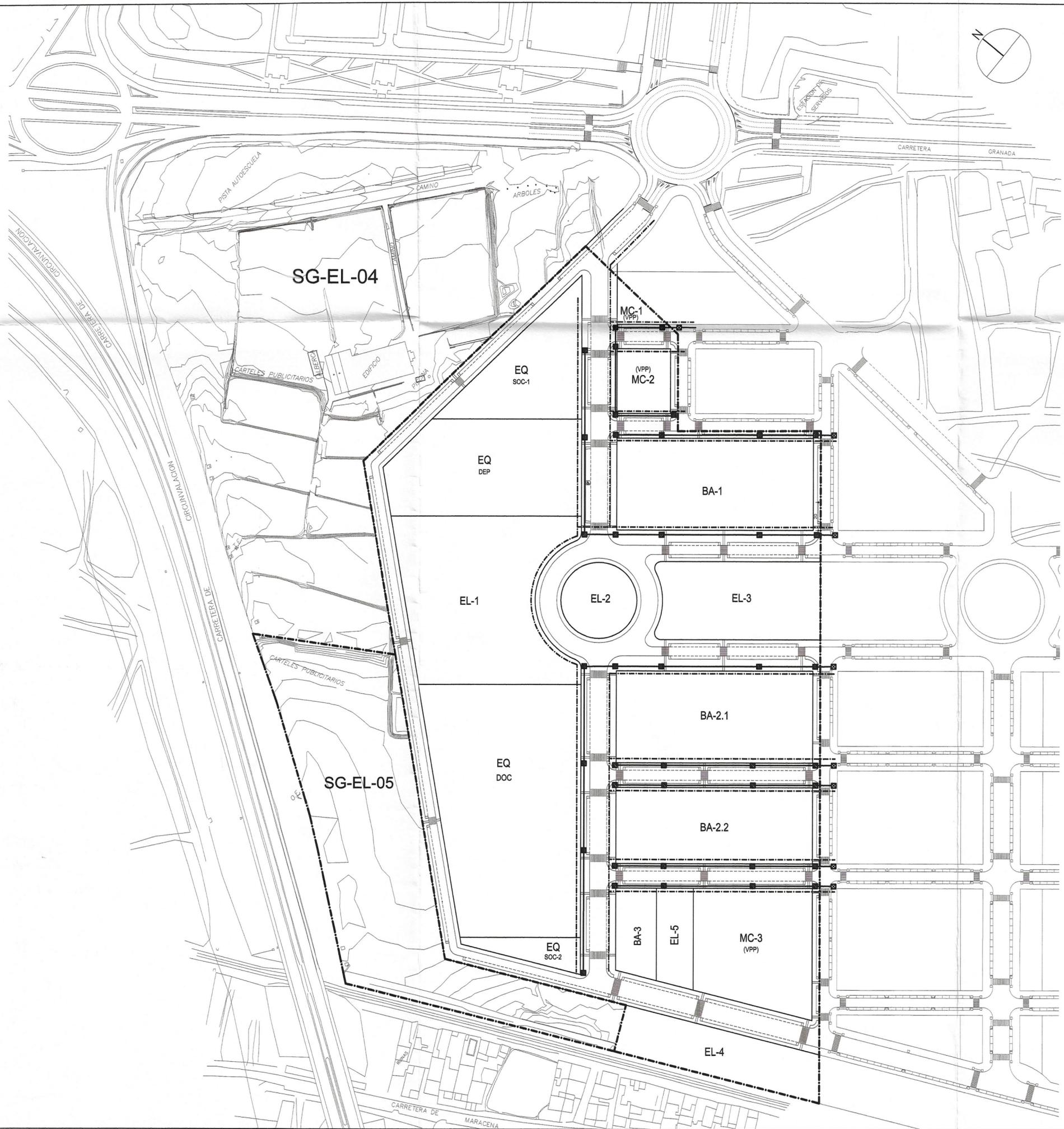
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
PROMOTOR

13. ESQUEMA DE ELECTRICIDAD

ESCALA 1/2000 FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
Plazo de San Lazaro, 2. 1º C. Tlf./Fax: 958 286911 18012 - Granada





LEYENDA SUPERCABLE

- TRAMO DE CANALIZACION SUBTERRANEA
- ☒ ARQUETA 80x90
- ▨ ARQUETA 60x60

LEYENDA TELEFONIA

- - - - - RED DE TELEFONIA

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

- 3 DIC. 2010

Granada  
ELLA VICESECRETARIA GENERAL

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

29 ABR 2011



INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)

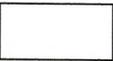
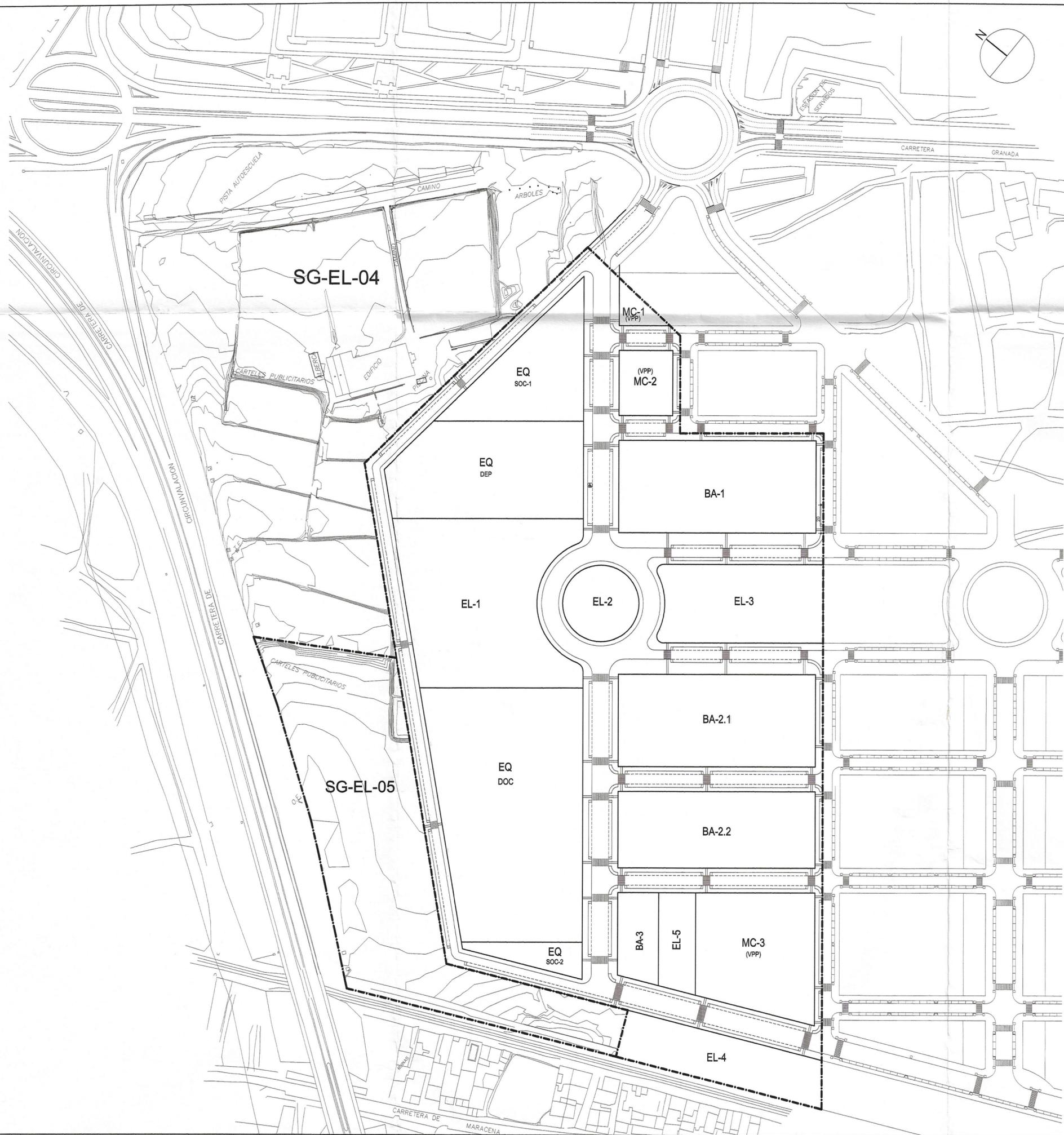
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
PROMOTOR

15. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

ESCALA 1/2000

FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
Plazo de San Lozaro, 2. 1º C. Tlf/Fax 958 286911 18012 - Granada



ETAPA UNICA

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

- 3 DIC. 2010

Granada  
EL/LA VICESECREARIO/A GENERAL

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

29 ABR 2011

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

INNOVACION DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR N.3 DEL P.G.O.U. DE GRANADA (TEXTO REFUNDIDO)

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
PROMOTOR

16. PLAN DE ETAPAS

ESCALA 1/2000

FECHA OCTUBRE-10

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO  
Plazo de San Lozaro, 2. 1º C. 111/Fax: 958 286911 18012 - Granada