

Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha

26 NOV. 2009

Granada

EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL



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

29 ENE 2010

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



**PLAN ESPECIAL REFORMA
INTERIOR "FARGUE ERMITA"**
CONSOLIDACIÓN DE SUELO URBANO EN ZONA BAJA
DE LA ALQUERÍA DEL FARGUE,
GRANADA PROPIEDAD GENIL
CUARENTA S.L. Y MINISTERIO DE
DEFENSA ESPAÑOL ARQUITECTO REDACTOR
JUAN D. LÓPEZ ARQUILLO LAA
ARQUITECTURA

MEMORIA P.E.R.I. FARGUE-ERMITA

A. MEMORIA EXPOSITIVA

1. Antecedentes. Preámbulo. Modelo de Plan propuesto. Encargante.
2. Estado actual de la zona.
 - 2.1. Situación. Contexto rural.
 - 2.2. Descripción del ámbito de afección
 - 2.3. El espacio territorial y urbano de referencia
 - 2.4. Paisaje y accesibilidad
 - 2.5. Arqueología e historia
3. Intervención propuesta.
 - 3.1. Programa de necesidades
 - 3.2. Directrices de desarrollo del PERI
 - 3.3. Normativa urbanística y arquitectónica aplicable. LOUA

B. MEMORIA ANALÍTICA

4. justificación y adecuación de la propuesta
 - 4.1. Procesos de formación y transformación del Fargue. Modelos tipológicos
 - 4.2. Catálogo de bienes de esta zona e intereses ambientales
 - 4.3. Catálogo de espacios, jardines y arbolado público, mobiliario y elementos urbanos
 - 4.4. Población, evolución de la alquería. Las actividades en la alquería y propuestas
 - 4.5. Accesibilidad.
 - 4.6. Inventario de aparcamientos, políticas de acumulación. El transporte público.
 - 4.7. Aspectos técnicos y económicos de la solución adoptada

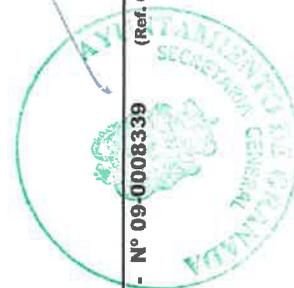
C. MEMORIA DESCRIPTIVA

5. Descripción de la propuesta
 - 5.1. Cuadro de actuaciones del PERI Fargue
 - 5.2. Definición de componentes arquitectónicos
 - 5.3. Usos y su ordenación
 - 5.4. Ordenanzas de los tipos
6. Superficies, propiedades y aprovechamientos. Ficha propuesta
 - 6.1. Ficha resumen del PERI propuesta
 - 6.2. Plan de etapas
7. Presupuesto de urbanización
8. Justificación normativa accesibilidad
9. Imagen final de la propuesta

PLANO	S	SITUACIÓN
PLANO	P	PLANEAMIENTO DE AFECCIÓN
PLANO	1	ESTRUCTURA CATASTRAL DEL ÁMBITO
PLANO	2	ESTADO ACTUAL Y TAQUIMÉTRICO
PLANO	3	CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES Y BIENES
PLANO	4	CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES Y BIENES (II)
PLANO	5	CATÁLOGO DE INTERESES URBANOS Y SITUACIONES DE BORDE
PLANO	7	ALINEACIONES
PLANO	8	RASANTES
PLANO	9	PARCELACIÓN
PLANO	10	AMBIENTE Y ACCESIBILIDAD

Plan Especial de Reforma Interior Fargue Ermita

Juan Diego López-Arquillo, arquitecto



(Ref. 09-0008339-002-03703)

12/08/09 - N° 09-0008339

Pág. 1 de 59

004367 JUAN DIEGO LÓPEZ ARQUILLO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO





(Ref. 09-0008339-002-03703)

12/08/09 - Nº 09-0008339

Pág. 2 de 59

004387 JUAN DIEGO LOPEZ ARQUILLO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO



A. MEMORIA EXPOSITIVA

Plan Especial de Reforma Interior Fargue Ermita

Juan Diego López-Arquillo, arquitecto

1. ANTECEDENTES. PREÁMBULO. MODELO DE PLAN PROPUESTO. ENCARGANTE



El objeto del presente encargo es la redacción del P.E.R.I. FARGUE –ERMITA, para desarrollo de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 2000, actualizado en Diciembre de 2008 a la LOUA. Dicho Plan Especial se proyecta en la en la Alquería de El Fargue, en la zona conocida como “Ermita del Fargue”, en desarrollo del Área de Reforma Interior ARI 2.01 del anterior PGOU de 2000, y que no se ha desarrollado hasta la presente.

La extensión de desarrollo del presente PERI, que nos ocupa, está completamente programada en el vigente PGOU 2000 actualizado a la LOUA, definida como “Área de Reforma interior ARI 2.01 Fargue Ermita”, que se debería haber desarrollado mediante el correspondiente estudio de detalle, programado en el primer o segundo cuatrienio, y promovido por Junta de Compensación, con la correspondiente ficha de planeamiento. En esta área de reforma, sobre la cual este arquitecto redactaba Estudio de Detalle Urbano el pasado 2006, se incluía una parcela de destino municipal como equipamiento cultural, que adopta ahora una posición privilegiada dentro de este PERI.

La finalidad de éste Plan Especial será la conversión de Suelo Urbano No Consolidado en Suelo Urbano Consolidado, como explicita la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como una de las novedades respecto a la existente hasta 2002, pero alterando la ordenación pormenorizada para el ARI 2.01 que se define en el PGOU2000/2008. Actualmente, los Planes Especiales, Planes de Reforma y Estudios de Detalle son elevados en la LOUA a auténticos planes de desarrollo, pudiendo completar o adaptar en determinadas áreas de suelos urbanos de reducido ámbito, determinaciones tanto de los planes generales de ordenación urbanística, como de los planes parciales de ordenación o planes especiales. El objetivo fundamental a definir por este Plan Especial de Reforma Interior será el apropiado desarrollo del ARI 2.01, pues con el cambio sufrido en él por la adaptación del PGOU 2000 a la LOUA, ha dejado a este ARI sin posibilidad de desarrollo económico real. En este PERI, Plan Especial de Reforma Interior, se definirá hasta la ordenación de parcelas, pasando por el trazado local del viario secundario y el cambio (propuesto por la propiedad y aceptado por los servicios de planeamiento del Ayuntamiento de Granada) de localización del suelo dotacional público. Junto con estos objetivos, se establece el cambio inducido por la adaptación del PGOU a la LOUA en cuanto a las viviendas, introduciendo hasta un 40% de las mismas como VPP.

Este PERI pretende implicarse socialmente y paisajísticamente con la realidad de la Alquería, y no desde un mero plano teórico apartado de la realidad, sino más bien insertado en ella y sobre todo partiendo de las particularidades de la economía de la alquería, de sus posibilidades dentro del sector de los servicios, de su especial brillo en el paisaje de las estribaciones de Granada, y de sus recursos patrimoniales. Ha sido redactado a pie de lugar, durante meses de invierno y verano.

Los mecanismos de intervención en la alquería del Fargue están basados en el desarrollo de las determinaciones del vigente PGOU 2000 adaptado a la LOUA, que establecía una política de protección de ciertos elementos de interés a través del catálogo de inmuebles de interés, con una estrategia basada en grados o niveles de catalogación y definición de posibles actuaciones.



Respecto a la catalogación de elementos afectables y para el caso que nos ocupa, nos encontramos junto al ámbito de actuación con dos elementos muy diferentes: Por una parte tenemos colindando por el Norte la iglesia del Fargue, una pequeña construcción de principios del XX que destaca la figura en el extremo de una cortijada histórica del Fargue, sin interés ambiental ni histórico debido en gran parte a la mala calidad constructiva de su arquitectura. Junto a este conjunto histórico, se dispone en el PGOU adaptado a la LOUA en 08 el Área de Reforma Interior 2.01, "Fargue Ermita" que desarrolla un conjunto de viviendas unifamiliares y hace una reserva de suelo dotacional público, y de jardines. En el ámbito de este ARI 2.01 se ofrece este PERI a Gerencia de Urbanismo.

Se redacta este Plan Especial por parte del arquitecto Juan Diego López-Arquillo, arquitecto colegiado 4387 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, y por encargo de la sociedad que gestiona la extensión de terreno incluida en el ARI 2.01, que es la mercantil Genil Cuarenta S.L., con domicilio en c/ Mulhacén 33 18140 La Zubia, Granada, y en su representación D. Juan Manuel López Fernández.

2. ESTADO ACTUAL DE LA ZONA.

2.1. SITUACIÓN. CONTEXTO RURAL ACTUAL

La zona sobre la que opera y se genera este PERI es la ladera orientada a sureste de la zona del Fargue bajo, que bordea por el Suroeste el conjunto conformado por la iglesia parroquial y cortijada histórica del Fargue. Es una zona dedicada anteriormente al cultivo, hoy eriales abandonados de toda actividad agraria, que bordea las diversas situaciones urbanas que el ámbito del presente proyecto trata de homogeneizar y transformar en susceptible de crecimiento para la ciudad. En este sector se muestra la continuidad física de particulares tiempos constructivos que esta alquería de Granada ha ido superando al enfrentarse con condiciones de desarrollo y producción económica de diversa índole en el transcurrir de los siglos. Hoy la almazara junto a la que se desarrolla el PERI se encuentra desmantelada, las construcciones arruinadas y la escena urbana de construcciones junto a la carretera de Murcia interrumpida en este punto.

Hoy la almazara que fue se encuentra desmantelada, las construcciones arruinadas y la escena urbana de construcciones junto a la carretera de Murcia interrumpida en este punto. Las influencias de esta condición de borde sobre las humildes construcciones con la que se levantan los tejidos residenciales de esta zona vendrán de la mano de la configuración de la orografía natural y artificial del borde de la alquería junto a las *paratas* que llenaban éstas en los cinturones interiores de las ciudades.

El Fargue llega hasta nuestros días en la situación urbana actual provocada por la presencia estructurante de la Empresa Nacional de Pólvoras y municiones Santa Bárbara, una empresa pública que pertenecía al estado. La mayoría de la población de El Fargue trabajaba o en la fábrica o en el empobrecido campo cercano, sin posibilidad de competir con la cercana Vega excepto para la producción de aceite. En 2001 el gobierno vendió la fábrica a la empresa estadounidense General Dynamics, pasando a denominarse Santa Bárbara Sistemas Ltd.



2.2. DESCRIPCIÓN DE LOS ÁMBITOS DE AFECCIÓN DEL PLAN



La continuidad de las construcciones que crean la escena urbana de la ctra de Murcia en este punto queda abierta en su trasera hacia el paisaje de Sierra Nevada...

2.2.1. EXTENSIÓN URBANA NO CONSOLIDADA NO ORDENADA, INCLUIDA EN EL ARI 2.01

El SUNC que forma parte de la delimitación del PERI, es una zona en la actualidad abandonada del cultivo, que bordea las diversas situaciones urbanas que el presente proyecto trata de homogeneizar y transformar en susceptible de crecimiento para la ciudad. El sector definido tanto por el PGOU 2000 como su adaptación a la LOUA, como área de reforma interior 2.01 Fargue-Ermita, tiene una ligera forma en planta de rectángulo, deformado en sus extremos para facilitar la conexión con los viales existentes, que ofrece uno de sus lados longitudinales a la carretera de Murcia, el otro a la caída al barranco que hace de espaldera hacia el sur de todo el sector. Los lados cortos resuelven la caída del terreno mediante muros de cierre y traseras de las construcciones que conforman esta agrupación.

La superficie afectada por este P.E.R.I. será de 18.955,45 m², más otros 4.349,94 m² correspondientes a el viario actual a reformar y al predio público de la antigua carretera de Murcia. La afección al predio público viene establecida por la Dirección General del Catastro y se define en plano PERI 1. El TOTAL DE SUPERFICIE afectada será de 23.305,39 m², y son sus linderos:

NOROESTE: Longitud 423 metros. Recorre las traseras de las viviendas unifamiliares de la agrupación de Nuestra Señora del Pilar, el frente de la actuación hacia la calle Real del Fargue y/o antigua carretera de Murcia, las traseras de la antigua almazara y el comienzo de la subida que conecta el Fargue alto y el Fargue bajo.

SUROESTE: Longitud 304 metros. Supondrá la imagen urbana de la alquería en este punto, que recorre las paratas de antigua labor en el comienzo superior de la barrancada de la colina del Fargue bajo.

SURESTE: Longitud 95 metros. Se compone este lindero de los muros de contención sobre el paisaje de las casas del barrio del Pilar, y el balcón en fondo de saco de dicha barriada.

NORESTE: Longitud total 186 metros. Recorre el borde de la plataforma actual de base de trazado orográfica, y ofrece una posición elevada sobre el resto del conjunto.

La diferencia entre las superficies definidas en el PGOU en la ficha correspondiente al presente estudio de detalle (hoja 10-11 del AR VIII), y de medición se realiza a favor de la realidad, en la que por medición se ajusta a la cifra de 23.305,39 m², frente a los 22.254 m² definidos por la ficha. ESTA INCORRESPONDENCIA SE REALIZA RESPETANDO SIEMPRE LAS ALINEACIONES OFICIALES DEL PGOU EN ESTE PUNTO, CON LO QUE ES DE SUPONER LA IMPRECISIÓN EN LA MEDIDA DEL PLAN GENERAL DEBIDO A SU ESCALA SUPERIOR. En todo caso queda por debajo de la desviación máxima permitida del 10% establecida en la L.O.U.A. De igual forma, la delineación real del sector y debido a las fuertes pendientes en sus extremos, obligan a retrazar las alineaciones del PGOU, por no haber prestado atención a la orografía de la zona Norte del total de la superficie afectada.

2.2.2. ESTRUCTURA CATASTRAL DEL ÁMBITO AFECTADO POR EL P.E.R.I.

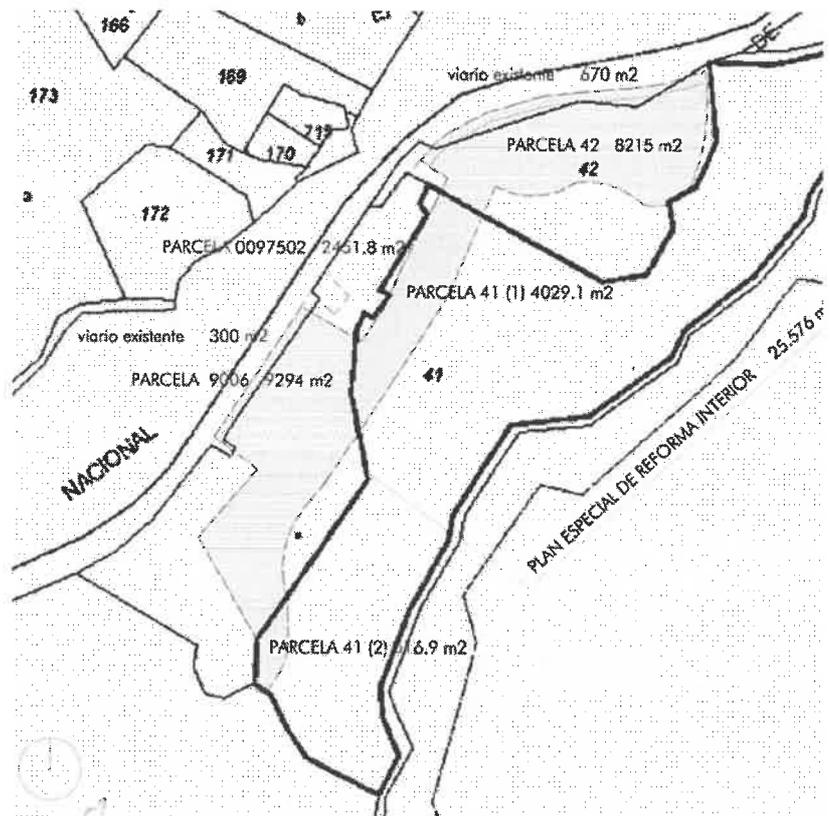
El ámbito de actuación del PERI Fargue-Ermita se encuentra dividido catastralmente, contando con varias parcelas catastrales, además de incluir parte del viario público a remodelar.

La delimitación se realiza, sobre la base catastral existente, que consta de dos propietarios, que agrupan las dos parcelas afectadas.

PROPIETARIO #1: MINISTERIO DE DEFENSA sobre su parcela 42 del polígono de urbana, con superficie afectada de 4.595 m².

PROPIETARIO #2: GENIL CUARENTA S.L., de personalidad jurídica y domiciliada en Granada, sobre sus parcelas 41 y 9006, que con una superficie de 14.359 m²

Igualmente, la superficie de afección del ARI afecta a una banda de vial público actual, sobre el que se propone una reconfiguración, de 4.349 m². Este suelo no es susceptible de aprovechamiento dada la propiedad pública del mismo.



Plan Especial de Reforma Interior Fargue Ermita



SUROESTE: Longitud 304 metros. Supondrá la imagen urbana de la alquería en este punto, que recorre las paratas de antigua labor en el comienzo superior de la barrancada de la colina del Fargue bajo.

SURESTE: Longitud 95 metros. Se compone este lindero de los muros de contención sobre el paisaje de las casas del barrio del Pilar, y el balcón en fondo de saco de dicha barriada.

NORESTE: Longitud total 186 metros. Recorre el borde de la plataforma actual de base de trazado orográfica, y ofrece una posición elevada sobre el resto del conjunto.

La diferencia entre las superficies definidas en el PGOU en la ficha correspondiente al presente estudio de detalle (hoja 10-11 del AR VIII) , y de medición se realiza a favor de la realidad, en la que por medición se ajusta a la cifra de 23.305,39 m², frente a los 22.254 m² definidos por la ficha. **ESTA INCORRESPONDENCIA SE REALIZA RESPETANDO SIEMPRE LAS ALINEACIONES OFICIALES DEL PGOU EN ESTE PUNTO, CON LO QUE ES DE SUPONER LA IMPRECISIÓN EN LA MEDIDA DEL PLAN GENERAL DEBIDO A SU ESCALA SUPERIOR.** En todo caso queda por debajo de la desviación máxima permitida del 10% establecida en la L.O.U.A. De igual forma, la delineación real del sector y debido a las fuertes pendientes en sus extremos, obligan a retrazar las alineaciones del PGOU, por no haber prestado atención a la orografía de la zona Norte del total de la superficie afectada.

2.2.2. ESTRUCTURA CATASTRAL DEL ÁMBITO AFECTADO POR EL P.E.R.I.

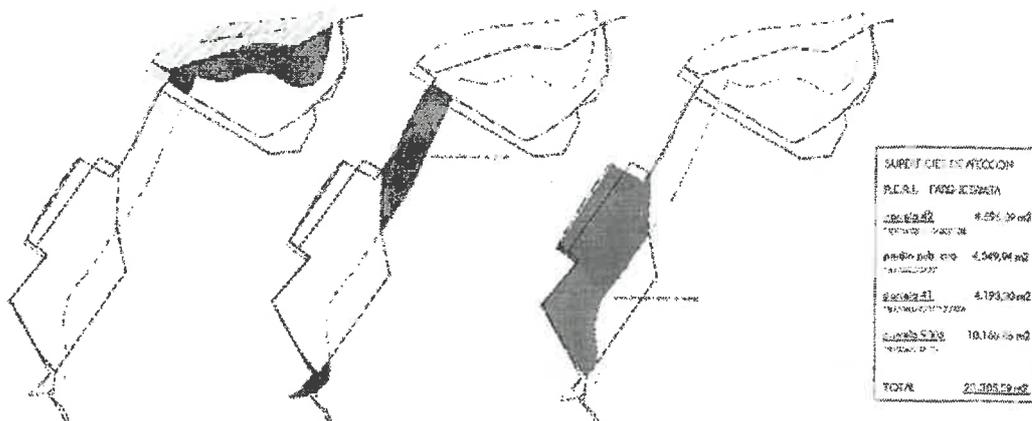
El ámbito de actuación del PERI Fargue-Ermita se encuentra dividido catastralmente, contando con varias parcelas catastrales, además de incluir parte del viario público a remodelar. La delimitación se realiza, sobre la base catastral existente, que consta de dos propietarios, que agrupan las dos parcelas afectadas.

PROPIETARIO #1: MINISTERIO DE DEFENSA sobre su parcela 42 del polígono de urbana, con superficie afectada de 4.595 m².

PROPIETARIO #2: GENIL CUARENTA S.L., de personalidad jurídica y domiciliada en Granada, sobre sus parcelas 41 y 9006, que con una superficie de 14.359 m²

Igualmente, la superficie de afección del ARI afecta a una banda de vial público actual, sobre el que se propone una reconfiguración, de 4.349 m². Este suelo no es susceptible de aprovechamiento dada la propiedad pública de

mismo



Plan Especial de Reforma Interior Fargue Ermita

Juan Diego López-Arquillo, arquitecto

(Ref. 09-0010358-002-00458) 27/10/09 - Nº 09-0010358 Pág. 6 de 59 00437 JUAN DIEGO LÓPEZ-ARQUILLO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





2.2.3. TOPOGRAFÍA y ACCESIBILIDAD:

El área sobre la que el ARI 2.01 actúa es un terreno en ladera que cae, desde la actual alineación a la carretera de Murcia (o camino Real del Fargue) a cota +883 m. que marca el nivel fundamental de la carretera de Murcia en este punto. Esta carretera, prácticamente a cota hasta alcanzar la curva que marca la entrada de la EN Santa Bárbara, (acumula sólo 2 metros de desnivel) es la delimitación al Noroeste de la extensión del PERI, y a modo de coronación del collado donde se inicia esta actuación cae hasta la cota 873 donde se sitúa el inicio del recrecido para realizar la calle que bordea la actuación por el sureste. El terreno de la zona inferior (cota 885 hacia abajo) es de fuerte caída, con un escalón de tres metros de desnivel junto a la carretera en algunos tramos.

Desde la curva de la carretera que marca el ascenso al Fargue alto, frente a la Fábrica de la EN Santa Bárbara (hoy Santa Bárbara Sistemas Ltd) la cota fundamental de la calle experimenta un suave ascenso hasta la cota 894, que corona la actuación en el Norte de la misma. La topografía de esta zona Norte de la actuación es de suave pendiente, con tramos localizados de breve pendiente pronunciada asociada a elementos urbanos como rampas y aparcamientos existentes. La caída de la plataforma Norte de la actuación hacia el valle sí es pronunciada, y es en este punto (como en el resto de la actuación) donde se formaliza el límite de la actuación por medio de integrados muros de contención.

En general es una topografía pronunciada en los bordes establecidos, lo que provoca una continua delimitación de la zona de actuación hacia la caída del valle por medio de amplios muros de contención, que configura una base funcional y escultórica y que separa la actuación de los eriales anexos, que quedarían entre 1 y 3 metros por debajo de las calles de nuevo trazado.

De la misma forma, en los planos 8 y 10 del presente PERI se define las rasantes de las calles propuestas y las facilidades para la accesibilidad, posible en la totalidad del sector por las mismas calles o itinerarios alternativos.

2.2.4. ESTADO ACTUAL:

El área de afección del PERI fargue-Ermita se encuentra perfectamente urbanizada en la calle Real del Fargue o antigua carretera de Murcia, con servicio urbano de Abastecimiento y saneamiento de Emasagra, suministro eléctrico de Endesa-Sevillana y de telecomunicaciones de telefónica de España. Se encuentra falto de suministro de gas ciudad y sus redes de tendido. En la actualidad la calle Real del Fargue se encuentra pavimentada, y ésta es la única obra de urbanización realizada. La zona de vial público afectada por esta área de reforma se encuentra igualmente con el encintado de aceras realizado, sin servicios de instalaciones urbanas, y el resto de las parcelas se encuentra como un erial abandonado a la labor desde hace algunos años.

LA SUPERFICIE DE AFECCIÓN DEL PLAN ESPECIAL QUEDA FUNDIDA DE AMBAS PROPIEDADES, CON LO QUE EN DEFINITIVA TENDREMOS UNA SUPERFICIE TOTAL DE 23.305,39 m², DISTRIBUIDA CATASTRALMENTE EN LAS AFECCIONES QUE EL PERI PROPONE SOBRE LAS SIGUIENTES PARCELAS ACTUALES:

PARCELA #1: 4.193,30 metros², catastro 41 del polígono urbana

PARCELA #2: 10.166,86 metros², catastro 9006 del polígono urbana

PARCELA #3: 4.595,09 metros², catastro 42 del polígono urbana



Y quedan incluidos otros 4.349,94 m² de vial público, situado frente a la entrada de la EN Santa Bárbara, dentro en la zona superior de la actuación. Queda definido en catastro tal y como se especifica en el PERI 1 del presente documento.



Vistas de estado actual: desde la carretera de Murcia (arriba) y desde la parcela 9006 hacia N

El total de superficie incluida será, efectivamente, los definidos 23.305,39 m², distribuidos como ya se ha especificado anteriormente. Dicho ámbito de afección será el que reconforme la visión de las construcciones actuales y dote al Fargue de una nueva imagen urbana en este punto. La construcción sobre una ladera es una oportunidad interesante para la alquería por cuanto es una zona central, a la que dotar de equipamientos, (sobre todo de espacios urbanos ajardinados de los que adolece la Alquería en su totalidad) y a la par una zona en la que se tendrá que definir una secuencia urbana de borde.

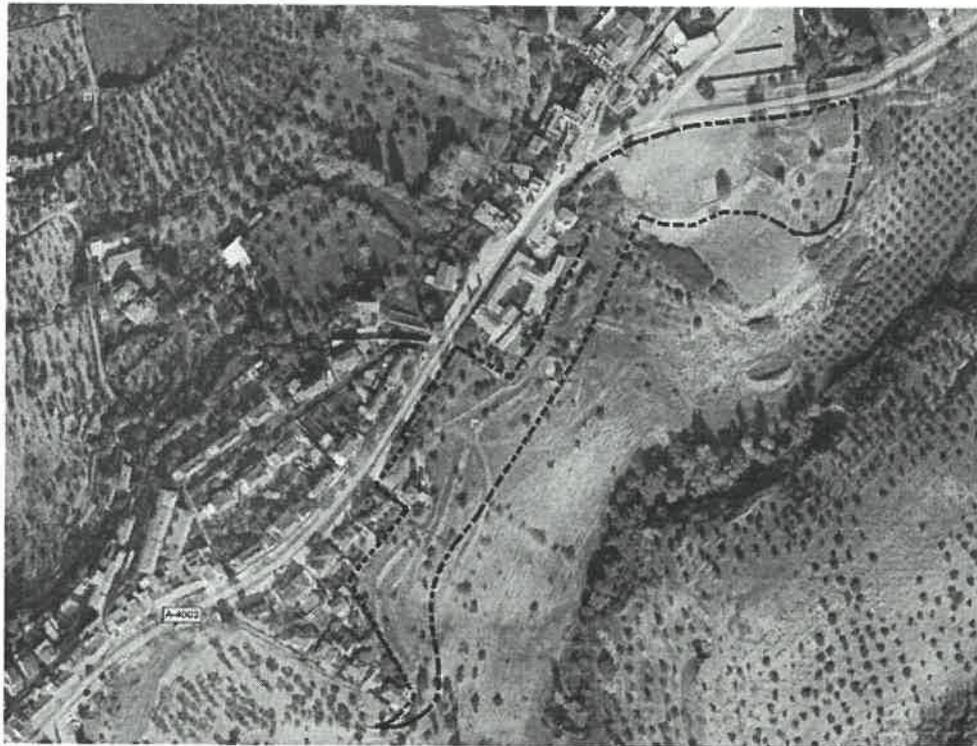
Pese al importante (y omnipresente por toda la Vega) proceso de metropolización de Granada de los últimos decenios, El Fargue se desarrolló localmente como centro de residencias semirurales, ocupadas por parte de la población periurbana de Granada que ha ido eligiendo este núcleo y sus alrededores como un tranquilo lugar para vivir, bien comunicado con Granada por su zona Norte, pero con pocos servicios urbanos y mal gestionado por parte de sus vecinos. En parte, el PERI Fargue-Ermita trata de revitalizar la vida en la Alquería con nuevas viviendas, un pequeño núcleo comercial, un centro cívico-social, un amplio bloque de viviendas protegidas y unos amplios ajardinamientos que rematan la escena urbana de la alquería en este punto.



2.3. EL ESPACIO TERRITORIAL Y URBANO DE REFERENCIA

En las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, de 2000, y en la actualización de 2008 para adaptar dicho PGOU a la LOUA, se sitúan actuaciones como la del Fargue dentro de las modalidades en lo que concierne al desarrollo de un paisaje histórico que a la par se articula de una forma muy dinámica dentro del crecimiento y estructuración de la ciudad.

El collado donde se sitúa la parte más antigua del Fargue forma parte de la estructura de cerros e inicio de estribaciones territoriales sobre las que Granada históricamente se ha desarrollado. Así, los ámbitos del valle del Genil, Jesús del Valle y Cerro del Sol y El Fargue constituyen las estribaciones que, en forma de arco, recorren la geometría de Granada de sureste a noroeste, constituyendo los núcleos de formación de otras colinas como la del Mauror y la Sabika, el Albaicín y la Cartuja, que sí forman parte directamente de la orografía interior de la ciudad.



La alquería del Fargue se sitúa sobre uno de los collados de la agrupación de pequeñas colinas y estribaciones que forman el paisaje de la ciudad y su desarrollo en el eje SE-NO. Área de actuación sobre Google maps ®

El ámbito estructural del paisaje granadino comprende las cuencas de los tres ríos, y desde el desarrollismo de la década de los 70 se presenta como un área conflictiva ya que en ella se detectan situaciones de diversa índole: presencia histórica del paso de tres ríos, zonas de fértil agricultura en las Vegas de esos mismos cauces, zonas con acuciantes peligros de erosión por la pérdida del sustrato vegetal, áreas donde la vegetación clímax está bien representada en su fase inicial, paisajes de inigualable belleza y connotaciones con la vida e historia de la ciudad, enclaves urbanos históricos, Sacromonte, Alhambra, núcleos no tan singulares pero ubicados en el tiempo y con actividades bien precisas: El Fargue. Es en esta confluencia donde nos encontramos trabajando en la actualidad.



Se recupera en el PGOU 2000 y su adaptación a la LOUA 2008, pues, el enfoque territorial y metropolitano tras el largo paréntesis producido desde la derogación del Plan Comarcal de 1973 y su sustitución por el Plan General de 1985. Se trata, sin embargo, de un marco normativo de muy diferentes características a las de aquél.

En primer lugar, la nueva legislación sobre Ordenación del Territorio de Andalucía establece el marco de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para encauzar los problemas de integración territorial, desarrollo comarcal y su integración en los ejes de desarrollo regional, nacional y comunitario. Los aspectos relevantes a este respecto incluyen los problemas de accesibilidad y conexión de la aglomeración del área metropolitana de Granada, la racionalización del crecimiento de los núcleos urbanos y la protección de los espacios con valores medioambientales y paisajísticos.

Si bien las bases y estrategias contenidas en el POTAUGr representan un cierto equilibrio entre estos objetivos y las aspiraciones, a menudo condicionadas por necesidades coyunturales y visiones de corto alcance de los municipios afectados, el conjunto de aquellas apunta a un criterio de integración espacial del sistema urbano frente al carácter expansivo, fuera de previsiones racionales de las clasificaciones de Suelo de las diferentes figuras de Planeamiento General.

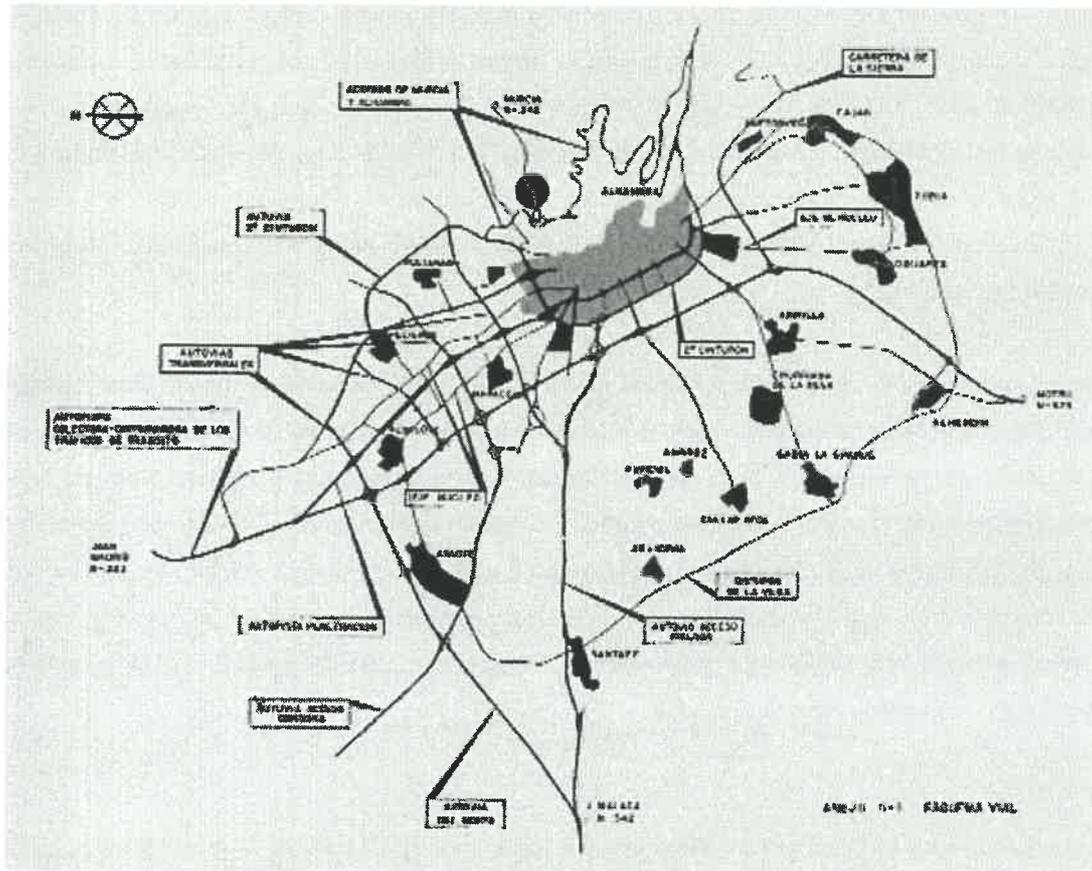
El Plan General entiende el complejo ciudad-territorio como realidad inseparable, relacionada por factores productivos, perceptivos, ambientales e incluso psicológicos. El objetivo estratégico general será, por tanto, el de fomento de la integración territorial frente al crecimiento incontrolado de los usos urbanos. Se trata, en síntesis, de superar algunos lugares comunes que suelen utilizarse para justificar la supuesta antinomia entre las necesidades del organismo urbano y la protección del medio rural. En medio de este ambiente proteccionista y no estructurante, las actuaciones acometidas en los diferentes planeamientos que afectan al territorio próximo y lejano de la ciudad, han dejado al Fargue apartado de todo desarrollo residencial y de infraestructura, situación que se intenta mejorar desde la redacción de trabajos como el presente.

Históricamente el Fargue no ha sido reflejado en ninguna de las representaciones que la ciudad ha tenido desde el S. XV al constituirse como una Alquería, esto es, un pequeño asentamiento asociado a explotación natural (que en esta caso bien podría ser algún nacimiento o curso de agua) y cuyo interés paisajístico o estructural a la ciudad nace de su conformación dentro de la orografía desde la que los primeros núcleos romanos de la ciudad comenzaron su descenso hacia la vega. Si bien el collado donde comienza el Fargue no es espacialmente fundamental a la ciudad o su imagen interior o exterior, su situación, proximidad y extensión lo han hecho un núcleo agraciado para acoger el crecimiento de una ciudad que, una vez agotada su vega, comienza, como en tiempos, su ascenso por las colinas de donde proviene.



2.4. PAISAJE Y ACCESIBILIDAD

La accesibilidad y conectividad principal de la zona vendrá de su inclusión dentro o muy próxima a las grandes vías de estructuración y comunicación del área metropolitana. En el plano general de la red arterial de la comarca, del Plan de 1973, (abajo) se situaba ya dentro de la primera circunvalación por el norte de la ciudad, al estar conectado el pequeño núcleo de la alquería al norte y oeste de Granada por la carretera de Murcia y el camino de la Abadía del Sacromonte.



Esta múltiple conectividad es la que ha condicionado desde la ubicación hasta las actividades desarrolladas en la alquería. Por el sureste se encuentra en el inicio de la alquería la conexión con el barrio de San Miguel y la carretera a la Abadía del Sacromonte. La alquería en sí se encuentra distribuida sobre la antigua carretera de Murcia, con lo que la conexión con el norte de Granada siempre ha sido rápida. Esta conexión ha condicionado las actividades principales de la alquería, por una parte como extensión residencial de distendimiento de algunas familias de Granada, pero, sobre todo, el establecimiento de una de las fábricas de la Empresa Nacional Santa Bárbara, hoy denominada Santa Bárbara Sistemas Ltd., propiedad de la multinacional General Dynamics, antes Empresa Nacional de Pólvora y Armamento Santa Bárbara. El nombre de la alquería es ya inseparable de ésta.



Desde la construcción de la A92 a principios de la década de los 90, la conexión de la alquería ganó enteros al tener una salida propia desde esta espina dorsal andaluza que es la A92 y la A92N, que junto con la A49 vertebró todo el territorio andaluz. Esta estructura de comunicaciones define los paisajes principales y más reconocibles de Granada, que se pueden concretar en aquellos marcos de gran belleza y singularidad tales como: los valles encajados del Darro y el Beiro (exactamente donde crece el Fargue), las Vegas y cómo no, el conjunto monumental de Alhambra con el marco de Sierra Nevada. La especialización y el despliegue de usos sobre el territorio consolida un entramado cada vez más complejo de relaciones y movilidad entre núcleos. El consumo visual incrementa progresivamente conforme aumenta el número de sujetos y corredores visuales. La desarticulación formal entre espacios construidos complejiza la funcionalidad territorial. Esto hace más perceptibles los impactos paisajísticos causados por usos y actividades mal imbricados en territorio de la aglomeración urbana cuya dinámica acelerada propicia situaciones más o menos descontroladas (vertederos, edificaciones en autoconstrucción) u otras sujetas a criterios paisajísticos en su ubicación y diseño (canteras, determinadas infraestructuras, determinados desarrollos urbanos, etc.).

La estructura del territorio de estas estribaciones próximas a la propia ciudad de Granada viene definida por la evolución que la tierra ha experimentado a lo largo de los años. Esta evolución se refleja en la propiedad que de ella ha hecho uso y que la ha ido modificando a lo largo de todo el proceso histórico. Entre los distintos procesos históricos por los que ha pasado la estructura de la propiedad, caben señalar: renovación de la propiedad tras la conquista cristiana, concentración de tierras en el siglo XVII en manos de la Iglesia, nueva reorganización de la propiedad a raíz de la Desamortización en el siglo XIX, modificación de la propiedad derivada del sistema de subdivisión por herencia y cambios debidos a la compra-venta, acelerados en los primeros años del siglo XX.

Los usos del suelo predominantes son: herbáceos y leñosos, en lo que se refiere a tierras labradas y pastos y especies arbóreas forestales. El paisaje del collado del Fargue es claramente representativo de una imagen de media montaña granadina (cuencas de los ríos Genil, Darro y Beiro). El terreno está compuesto de Sedimentos terciarios y cuaternarios en sentido descendente hacia la Depresión de Granada, con depósitos de derrubios, aluviales, arcillas y conglomerados. Las formas del terreno natural son pendientes alomadas y zonas escarpadas, con un relieve erosivo con una pendiente media. Existen zonas más permeables en las márgenes de los ríos debido a la composición del sustrato. El resto presenta menos permeabilidad. El clima es Mediterráneo Continental, lo que ofrece la alta productividad forestal y de olivar en las zonas donde la acción antrópica ha sido escasa o donde los procesos erosivos han sido menores.

El paisaje posee una admirable estética de composición resumida en la variedad cromática consecuencia de la diversidad y alternancia de los cultivos y las masas vegetales y de repoblación.



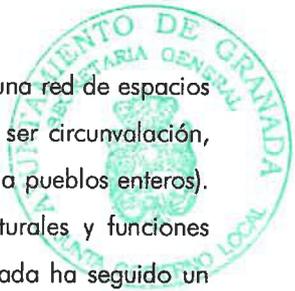
Posee esta zona una envidiable calidad estética y plástica conformada por el cinturón de montañas que lo rodean, amén de sus condiciones naturales pre-antrópicas. En definitiva, los usos urbanos provocan impactos paisajísticos por una desmesurada ocupación del suelo que conlleva destrucción del relieve y de la vegetación; frecuentes inadecuaciones tipológicas de las edificaciones en el medio rural, efectos pantalla cuando se disponen en hileras paralelas a las vías de comunicación y, sobre todo, desvirtualización drástica del paisaje característico del ámbito cuando se construyen zonas residenciales masivas con alto consumo visual en los relieves inmediatos que bordean la Vega. Buena parte de las colinas y rampas que se alzan en el ángulo Sureste de la Vega se encuentran ocupadas por urbanizaciones que, en muchos casos, se adecúan mal a la topografía –denotando cierto carácter ortopédico– y al entorno ambiental, resultando perceptivamente chocantes. A su vez, los usos industriales añaden a muchos de los efectos causados por los urbanos, los impactos paisajísticos derivados de un diseño arquitectónico de tipo industrial sobre un espacio agrario cualificado. En determinadas zonas presentan, además, aspecto denigrante por el descuidado estado de conservación y mantenimiento de las construcciones e instalaciones. Este es el ambiente general de los crecimientos cercanos a la ciudad que habremos de evitar en la incorporación al paisaje que esta ampliación y reconfiguración paisajística de la alquería del Fargue.

Esta acequia va desde Fuente Grande (encima de Alfacar) hasta El Albayzín, un trayectoria de 13km. El caudal era suficiente fuerte para abastecer a unos 50 000 personas en época Romana en Granada.

2.5. ARQUEOLOGÍA e HISTORIA

Desde el nacimiento de la historia de la ciudad con los primeros cronistas cristianos (las fuentes medievales entre los periodos cristianos constituyen un conjunto interesante para conocer la historia política y urbana granadina, pero no instituyen un género propio y diferenciado), la historiografía granadina ha sostenido dos opiniones divergentes sobre los orígenes de la ciudad y sus alrededores. La primera tesis afirmaba la continuidad histórica entre Granada e Iliberri (ciudad iberorromana mencionada en las fuentes antiguas e identificada como sede de uno de los primeros concilios de la Cristiandad). Otra tesis negaba tal supuesto y situaba Iliberri al pie de Sierra Elvira. La ocupación residencial del asentamiento –con los consiguientes conflictos entre los métodos de investigación arqueológica y los usos residenciales– ha incidido negativamente sobre la investigación histórica de los orígenes de Granada.

Vista desde el presente, la ciudad actualmente constituida es una conurbación que surge como resultado del conjunto de decisiones desplegado en el tiempo y su diagnóstico debe, por lo tanto, considerar el proceso histórico de formación y transformación del hecho urbano. Habríamos de dejar de pensar sobre la ciudad como un centro cerrado, y comenzar a tratar su hecho físico e interpretativo como del área metropolitana que en la actualidad es. Entendiendo el área metropolitana en sus dos aspectos, material y formal.



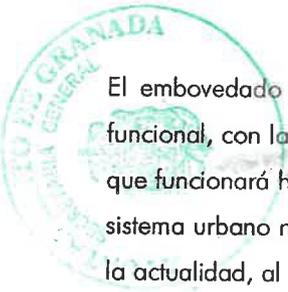
Como realidad material, la organización del metaespacio urbano está conformada por una red de espacios públicos de circulación y reunión (calles, plazas y edificios rotacionales han pasado a ser circunvalación, espacios de los grandes parques) y de espacios residenciales (que pasan de ser barrios a pueblos enteros). Como realidad formal, el área metropolitana es un espacio dotado de valores culturales y funciones institucionales y políticas. El proceso de desarrollo urbano de la conurbación de Granada ha seguido un modelo expansivo a partir de fajas concéntricas semicirculares, con cambios sucesivos en la orientación de su crecimiento.

La primera ocupación residencial, ampliación romana sobre la ciudad de Iliberri, se produjo ocupando las colinas de San Cristóbal, del Albaicín y la Alhambra, por sus potencialidades estratégico-defensivas. A partir del siglo XI, en el periodo entrecristianos, con la monarquía zirí, la expansión del centro de la ciudad se orientó hacia las terrazas fluviales de la vega. Fue un momento de crecimiento poblacional, acentuado por los movimientos migratorios dirigidos hacia la metrópoli musulmana, a causa de la presión militar española durante la Reconquista. Al modelo de ciudad acrópolis se sobrepuso el de ciudad en llanura, más adecuado para el desarrollo de las actividades comerciales.

En la primera fase de reocupación cristiana, el plano de la ciudad se extendió hacia el noroeste, con la implantación del Hospital Real y de los barrios de San Lázaro y de la Duquesa. A tenor de las tipologías y restos encontrados en la alquería, es más que probable que de esta época fuera la fundación del Fargue. Después, en la etapa barroca, el recinto urbano de Granada se desarrolló hacia el oeste y el sur, a partir de los caminos surgidos de las antiguas puertas de la muralla. Más tarde, durante el gobierno napoleónico, se potenció el eje del río Genil, con actuaciones en sus riberas.

Finalmente, en el siglo XIX el interés se centraría más en las operaciones de reforma interior que en las de ensanche, mientras que durante las décadas quinta y sexta del siglo XX, la expansión urbana se realizó sobre los sucesivos ensanches (a menudo espontáneos o no planificados), que extendieron el organismo urbano hacia el norte, sur y oeste, abriendo la ciudad hacia la vega y obviando el crecimiento hacia las colinas norte.

Podemos distinguir cuatro grandes periodos bien definidos en la historia urbana del área metropolitana: De formación, de transformación de la estructura urbana medieval, de gestión urbanística liberal y de urbanismo planificado. Mientras que los dos primeros fueron de creación de los asentamientos de los numerosos pueblos de la vega, es en el tercer periodo que hemos individualizado en el desarrollo urbano del área, concurren la gestión urbana liberal y el despegue económico de la ciudad, basado en la acumulación de capital generada por las industrias de transformación de los cultivos de remolacha en la Vega. Durante esta fase, se llevan a cabo las empresas de transformación urbana de más hondo calado en el centro de la ciudad.



El embovedado del tramo del río Darro comprendido entre Plaza Nueva y Puerta Real creó un centro funcional, con la consiguiente vertebración en el corazón de la vieja medina y de un eje comercial moderno que funcionará hasta finales del siglo XX. La apertura de la Gran Vía de Colón, supuso la crisis definitiva del sistema urbano medieval y el origen de una nueva sistematización viaria, cuyos efectos son bien patentes en la actualidad, al constituirse como el primer esfuerzo de la ciudad para vencerse a sí misma a favor del área de la que forma parte.



Pese a la transformación de sus elementos arquitectónicos y el moderado crecimiento, la evolución histórica de la alquería permanece estancada desde hace más de tres siglos.

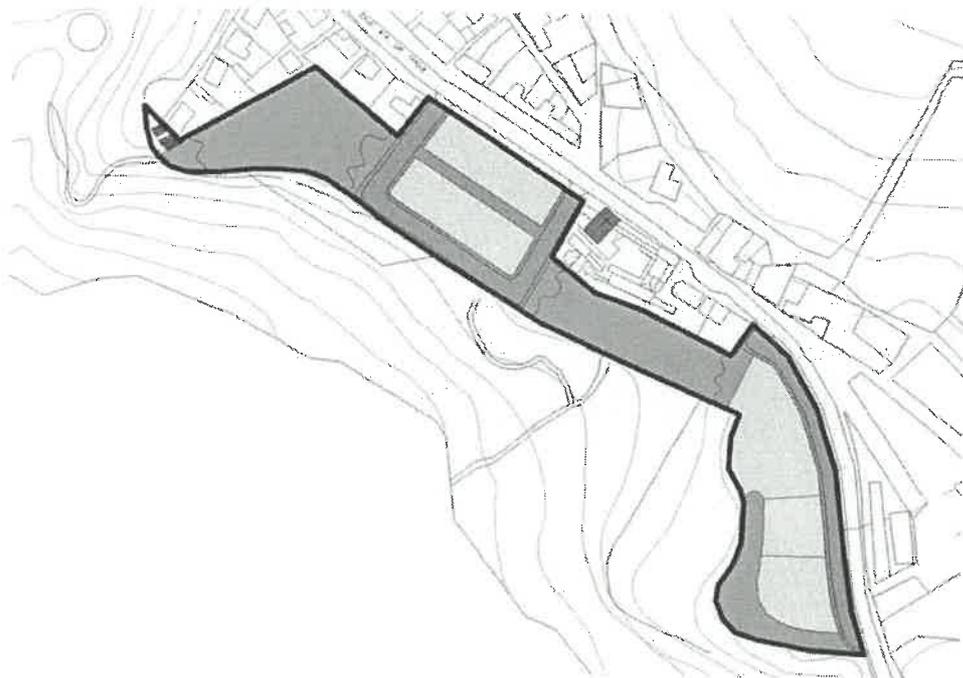


Plano de Granada, de A. Donnet (1850).



El cuarto y último periodo en la evolución del área metropolitana, del urbanismo planificado, está dominado por el conflicto entre los intentos por disciplinar y regular la ciudad mediante el urbanismo ya planificado, y la presión de los intereses de las rentas del suelo, lo que provocará, unas veces, la abdicación del interés público a favor de los intereses particulares (consolidación de los asentamientos no planificados de las barriadas del Zaidín y la Chana, modificación de la Ordenanza de alturas de Calvo Sotelo, Campus de Fuentenueva); en ocasiones, la búsqueda de una concordia entre las plusvalías y los ideales de decoro urbano (v.gr. reforma interior del barrio de la Manigua); y otras veces, el hacer valer la norma general. Este periodo tiene su inicio en la Unión de Áreas Metropolitanas de España, que en 1903 reúne a Madrid, Barcelona, Sevilla y Granada y que da idea de la pronta intención de la ciudad de establecerse más allá de su centro.

Ante esta realidad consumada, el PGOU de 1985 planteó entre sus objetivos prioritarios contener los procesos irregulares de expansión urbana, mediante los instrumentos de planeamiento dispuestos por la legislación (planes parciales y estudios de detalle) que desarrollasen en el suelo urbanizable programado por el propio plan sus estimaciones de crecimiento. A la vez, proponía una estrategia de equipamientos y de adecuación de las infraestructuras, paralela a programas de vivienda protegida, que viniesen a "acabar la ciudad". El ámbito del Plan Especial de las cuencas de los ríos Genil, Darro y Beiro, presentaba menos tensiones debido a sus condiciones de situación y topográficas, lo que explica el bajo desarrollo del Fargue. La alquería, que ha estado siempre ligada a la explotación armamentística de la Santa Bárbara, ha denotado en la actualidad su necesidad de desarrollo, sus oportunidades de conexión (con la supuesta circunvalación por el norte que se comienza a plantear en la ciudad) y el hecho de que, desde el XIX (como se comprueba en el anterior plano de A. Donnet) la transformación de la ciudad en área metropolitana se realiza estirando los bordes de la misma suprimiendo la trascendencia de los accidentes naturales bajo las posibilidades de conexión de las grandes infraestructuras.



Ámbito de afección del PERI.



3. INTERVENCIÓN PROPUESTA.

3.1. PROGRAMA DE NECESIDADES

La propuesta de crecimiento de esta parte de la ciudad surgirá del enfrentamiento entre las actuales condiciones ambientales, -muy depauperadas pero que aportan interés periurbano- de la zona baja de la Alquería, y la acuciante necesidad de desarrollo y crecimiento de la ciudad en general y de la alquería en particular. El ambiente urbano conserva al oeste las tipologías tradicionales de casas de baja altura sobre grandes muros de piedra, alineaciones de casas sobre la carretera que posibilitan un crecimiento limitado, mientras que al este la salida natural de la alquería a las barranqueras de Jesús del Valle limitan este crecimiento mientras no se desarrolle esta zona en un sentido u otro.

El sentido cierto de la propuesta vendrá de una doble necesidad: por una parte, el completar las edificaciones –e introducir parte de ellas de Protección Pública- de carácter unifamiliar en la salida de la alquería a la ladera sursuroeste, homogeneizando los hastiales y medianeras al paisaje. Por otra parte, crear una gran bolsa de equipamiento comunitario para la ciudad en este punto, con un centro cívico-social y más de 9.500 m² de jardines y parques con una situación y vistas de privilegio. Se introduce además una pequeña reserva de suelo para instalación comercial, en esta zona que tanto adolece de comercios. Esta propuesta recoge además la posibilidad de completar la bolsa urbana de viviendas en el borde oeste de la zona conocida como "la Ermita". Esta zona, situada enfrente del actual barrio del Pilar, se situaría bajo un gran espacio público de ajardinamiento que el plan general de ordenación urbanística recoge, que a modo de balcón mirador enfrente de la entrada a la fábrica de la EN Santa Bárbara, forma un gran espacio central público en el conjunto de la alquería.

En el planeamiento realizado sobre la zona hasta la fecha, propuesto como Área de Reforma Interior ARI 2.01, se había destinado una parte importante del mismo para consecución de equipamiento socio cultural, junto a la carretera de Murcia o calle Real del Fargue. Tras la resolución de los servicios de planeamiento del Ayuntamiento de Granada, se propone la realidad proyectada en el presente plan especial: La permuta, al considerarse de interés, de la ubicación que la ordenación pormenorizada sobre el ARI 2.01 establece. El centro cívico queda en la zona Norte de la propuesta, entre los dos jardines que la conectan en sus extremos y facilita la accesibilidad en la zona menos comprometida topográficamente.

El programa de necesidades vendrá impuesto por la necesidad del aumento del parque de viviendas en esta zona y su forma urbana, la transición de parte de las viviendas a VPP, la disposición de un gran espacio público ajardinado, y por la incorporación en esta zona de otros usos de interés comunitario. Igualmente, la creación de dos grandes zonas de espacios libres junto al no urbano posibilita un paso gradual entre las condiciones de la ciudad y su exterior.



3.2. DIRECTRICES DE DESARROLLO DEL PERI

Con estas directrices se pretende en todo momento el desarrollo puntual de cada una de las necesidades fundamentales de las que surge la redacción del presente plan especial. Las directrices se desarrollan de manera sectorial y discontinua, posiblemente formalmente no guarden relación sino en la complejidad global del plan, bajo cuyo global interés han de ser interpretadas.

- 1 Ordenación pormenorizada del ámbito del ARI 2.01 dado que en el PGOU adaptado a LOUA se establece dicho sector como SUNC no ordenado, por lo que el PERI se redacta para ordenación del mismo.
- 2 Crecimiento de las zonas residenciales existentes mediante tipologías actualizadas a dicha ampliación, VPP introducidas en la adaptación a la LOUA del PGOU, pero evitando la posible definición de tipos edificatorios que posibiliten una suficiente flexibilidad espacial de cara a unos usos múltiples característicos de el desarrollo de las zonas exteriores al centro de la ciudad. Se usan las ordenanzas del PGOU 2000.
- 3 Reconocimiento de su valor productivo, socio-cultural, paisajístico, como parque rural urbano. Por su situación junto a las zonas altas del este de la ciudad la alquería constituirá una zona natural de crecimiento y esparcimiento de la ciudad, que se ha de reformar de cara a ofrecer aparcamiento a los cada día más numerosos vecinos de Granada que se acercan hasta aquí para disfrutar de sus caracteres naturales, sus recorridos rurales y sus espectaculares vistas de Sierra Nevada.
- 4 Protección de sus recursos hídricos: Racionalización del agua como recurso escaso e imprescindible. Las numerosas barranqueras de la alquería deberían ser tratadas no como cauces de vertido como ocurre en la actualidad, sino como conducciones e gravedad de aguas de vertido hacia el fondo de las mismas, donde presumiblemente de forma futurible habrían de colocarse una red de recogida hacia una EDAR de la propia alquería. El PERI contará con recogida centrada de aguas usadas y pluviales, por lo que será de fácil gestión
- 5 Potenciación de su uso público y comercial: Adecuando la estructura territorial a la ciudad funcional y construyendo el sistema de espacios libres de Granada con un centro cívico. Tratamiento de caminos y acequias como elementos de estructura territorial del área metropolitana. Incorporación de superficie comercial.
- 6 Facilidades de movilidad y accesibilidad: Con las rasantes propuestas y los recorridos dentro de las áreas ajardinadas, este PERI aporta un cierre circulatorio a la accesibilidad de la zona, que junto con la reconformación de aceras y el adecuado diseño de los jardines propuestos, abre la zona y el paisaje cercano a personas con movilidad reducida.
- 7 Inserción de una naturaleza intermedia: Entre el centro urbano de esta Alquería y el duro erial que la rodea, se establecen tres grandes bolsas de jardines que realiza una suave transición entre paisaje y ciudad.



3.3. NORMATIVA URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA APLICABLE

El presente plan especial supondrá en todo caso, general y por puntos específicos, el desarrollo que para la SUNC en el término municipal de Granada se especifica en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Granada de 2000, y su adaptación a la LOUA de 2008, así como redactarse al amparo de la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En todo este PERI nos encontramos proyectando ciudad al amparo de los mismos:

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GRANADA 2000 adaptado a la LOUA en Diciembre de 2008 nos encontramos esta actuación incluida en las especificaciones que el mismo ofrece a la posibilidad de completar el PGOU mediante planes especiales, cuyas determinaciones vendrían dadas por los capítulos correspondientes:

En la adaptación parcial del PGOU 2000 a la LOUA durante Diciembre de 2008, se establece como resultado de la obligación legal por parte de la Gerencia de Urbanismo de Granada de ejecutar la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, y define este procedimiento realizado como *“la formulación y aprobación de un documento que adecue las determinaciones de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones”* de la LOUA, de tal forma que *“tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley”*, según se establece en el decreto 11/2008 de 22 de Enero.

Es precisamente el artículo 4 del citado Decreto el que señala los criterios para la definición del suelo urbano, consolidado y no consolidado; el suelo urbanizable, ordenado, sectorizado y no sectorizado; y el no urbanizable, matizando que será necesario establecer *“las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen”*, de tal forma que *“en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial”*. La adaptación parcial del PGOU a la LOUA ha establecido el estado en el que el ARI 2.01, establecida en el PGOU 2000 para transición de SUNC a SUC, y la ha dejado definida como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Dentro de la adaptación del PGOU a la LOUA se ha establecido el ARI 2.01 dentro de las siguientes determinaciones:

b) *No consolidado. Cumplimiento de los estándares del artículo 17 de la LOUA y reservas de edificabilidad destina a viviendas en régimen de protección pública.*



Se consideran dos posibilidades dentro de esta categoría de suelo, suelo no consolidado con ordenación pormenorizada y la opción que se establece en la que se define el ARI 2.01 del PGOU 2000, que queda como:

b.2. Suelo no consolidado sin ordenación pormenorizada. Se incluye en esta subcategoría todo el suelo incluido por el Plan General en Áreas de Reforma (o denominación similar en planeamiento de protección) que no tengan aprobado el planeamiento de desarrollo conforme a las previsiones del Plan General (o planeamiento que justifica su delimitación). Para este suelo la adaptación ajusta las determinaciones del Plan General en función de los estándares de calidad previstos en el artículo 17 de la LOUA, y determina la reserva mínima de edificabilidad destinada en el suelo de uso global residencial para viviendas de protección pública. Por tanto, salvo justificación expresa de su imposibilidad, las condiciones exigibles del suelo incluido en estos ámbitos es (se contemplan en los cuadros número 4: 4.1. Suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada.

- Edificabilidad de carácter lucrativo máxima: 1,30 m²/m².
- Número máximo de viviendas: 100 viv./Ha.
- Reservas de suelo para dotaciones, la que sea mayor resultado de la establecida en la ficha del Plan General vigente, o el resultado de la aplicación de los estándares del artículo 17 de la LOUA.
- En supuestos justificados se exceptúa la actuación de la obligación de reservar el 30% de la superficie construida de uso residencial para su destino a vivienda de protección pública. En cualquier caso, la adaptación justificara que esta subcategoría de suelo, en su conjunto, cumple las reservas con destino a vivienda de protección pública exigida por la LOUA.

Por lo tanto el ARI 2.01 Fargue-Ermita, que en el PGOU 2000 se establecía como sector de actuación interior, con unas determinaciones especificadas en ficha, ha pasado a adaptarse a las especificaciones de la LOUA en la adaptación parcial del PGOU 2000 a la LOUA, realizada el pasado Diciembre de 2008.

AL pasar a ser SUNC no ordenado, la figura de planeamiento que lo desarrolle tiene que definir la ordenación pormenorizada del mismo. No se opta por el desarrollo de un Estudio de Detalle al cambiar tipologías y usos, según lo establecido al efecto en la LOUA: figuras de planeamiento. En la adaptación del PGOU a la LOUA, el ARI 2.01 sobre el que trabaja este PERI queda definido en los siguientes cuadros:

CUADRO 4.2: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ÁREAS DE REFORMA EN EL RESTO DEL SUELO URBANO DEL PGOU.

CUADRO 5.2: ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

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

CUADRO 12: JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN EN LAS DISTINTAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, PROCEDENTES DE PGOU.

CUADRO 20: USOS GLOBALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. EDIFICABILIDAD GLOBAL Y DENSIDAD MÁXIMA



En todo caso, el desarrollo de este plan especial se realiza siempre en consonancia con las múltiples exigencias de la naturaleza del SUNC afectado por el presente PERI: por una parte, se recogen las determinaciones de desarrollo y gestión del suelo urbano no consolidado, y por otro, las exigencias en las condiciones de desarrollo del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, en cuanto a mecanismos de gestión y condiciones de superficies de desarrollo. De la misma forma, se cumplen las directrices que a este efecto se prescriben en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en particular el artículo 14 de la sección segunda, respecto los planes especiales, y el artículo 18 íbidem, sobre unidades de ejecución. En cuanto a dotación pública y reserva de suelos para VPP, el artículo 17 y ss son cumplidos escrupulosamente y ampliado en algunos casos.

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GRANADA 2000 nos encontramos con las herramientas legales para el ejercicio operativo de los Planes Especiales de Reforma Interior:

Artículo 1.1.5.

Modificaciones del Plan General.

1.- Se considera como modificación de elementos del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2.- No alcanzarán la consideración de modificaciones del Plan General:

a) Las alteraciones no sustanciales de las determinaciones del Programa de Actuación, según lo dispuesto en el art. anterior.

b) La delimitación de unidades de ejecución no previstas expresamente en el Plan General.

c) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas. En particular, se considerarán así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.

e) Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.

f) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.

3.- La modificación deberá justificar expresamente la necesidad de la alteración propuesta, así como el mantenimiento del modelo territorial del Plan que se modifica y su incidencia sobre éste. Asimismo se justificará la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

4.- Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:

a) Puntuales, aquellas modificaciones que no alteran la estructura general y orgánica del territorio ni afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable, y cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Granada, en virtud del artículo 22.1 del Decreto 77/1994 que regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.



Para esta modificación puntual del plan que supone este plan especial de reforma interior, se desarrolla una zona de suelo urbano no consolidado, a desarrollar mediante el ARI 2.01 definida como suelo urbano de ARI remitida a planeamiento de desarrollo. Por lo tanto, este plan especial desarrolla una zona de suelo urbano que se remite al cumplimiento de las especificaciones del siguiente artículo:

Artículo 4.2.1.

DESARROLLO DEL SUELO URBANO - Ámbitos de desarrollo en Suelo urbano.

En el Suelo urbano se delimitan, en el plano de "Calificación, Usos y Sistemas", los siguientes ámbitos de desarrollo:

- a) Suelo urbano en situación normal, en que se actúa mediante ejecución asistemática.*
- b) Áreas de Reforma remitidas a planeamiento de desarrollo (Plan especial de Reforma Interior), o, en las condiciones previstas en las correspondientes Fichas, a Estudio de Detalle.*
- c) Ámbito de los Conjuntos Históricos a desarrollar mediante la formulación de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior. En el momento actual, la ciudad de Granada cuenta con dos Conjuntos Históricos declarados: "Alhambra" con Plan Especial vigente. "Granada" dividido en tres áreas homogéneas: Albayzín, con Plan Especial vigente. Centro, con Plan Especial vigente. Sacromonte, sin Plan Especial.*
- d) Suelo urbano en Transformación y Mejora, en que se actúa mediante Planes Especiales de Reforma Interior y/o Mejora del Medio Urbano, conservando la actual población que así lo desee con operaciones de realojo sistemático.*

Las obligaciones de los propietarios de estos terrenos, se cifran en diferente apartado del mismo artículo 5.1:

Artículo 5.1.4.

Obligaciones y cargas de los propietarios en el proceso de desarrollo:

- 1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de Suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y las presentes Normas.*
- 2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el Suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.*
- 3.- En general están obligados a:*
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos y del sector en desarrollo, en la cuantía establecida por las presentes normas. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público, prohibiéndose la sustitución de los mismos por su equivalente en metálico.*
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del área en que se encuentran los terrenos.*
 - c) Los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo, deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando este no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales, o de suelo incluido en sectores deficitarios, cuyo aprovechamiento deba ser adjudicado en el sector de acuerdo a lo previsto en las fichas de desarrollo del Suelo urbanizable.*

d) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.

f) Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas.

g) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

h) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable y los que determina para el Suelo urbano el artículo 4.4.4 de estas Normas.

i) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.

Deber de urbanizar.

1.- En Suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución (propietarios del suelo del sector, propietarios de Suelo de otro sector deficitario con adjudicaciones en esta, propietarios de sistemas generales adscritos y la administración receptora del 10% de cesión obligatoria), en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2.- Los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

3.- Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, las reservas de terrenos necesarios para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social, calculadas en m² de suelo por cada 100 m² de la edificabilidad bruta prevista, o, en el caso de los sectores de uso global terciario o industrial, en porcentaje sobre la superficie de suelo bruto del sector, en las siguientes cuantías:

a) Uso Residencial.

- Espacios Libres: 25 m²
- Centros Docentes: 16 m²
- Equipamiento Deportivo: 8 m²
- Equipamiento Social y Cultural: 6 m²

Habremos de especificar que el cumplimiento de estas determinaciones no es en este PERI nunca menor de lo establecido en el art. 17 de la LOUA, aumentando en espacios libres lo establecido por la misma.



Además, en determinados sectores de Suelo urbanizable se establecen, en la Ficha reguladora de este PERI, reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos. Cuando no se indiquen reservas, o las indicadas sean inferiores a las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto.

En el caso de sectores residenciales con uso global de vivienda unifamiliar se podrá producir sustitución de reservas de espacios libres públicos por privados prevista en el Reglamento de Planeamiento.

Asimismo, podrá justificarse la disminución de los espacios libres, hasta un mínimo absoluto del 10% de la superficie bruta del ámbito, en los sectores de uso global terciario, cuando la ordenación prevea espacios libres privados afectados al uso de las instalaciones comerciales, hoteleras o de ocio, en cuantía superior al doble de la disminución de la cesión propuesta.

Estas reservas tendrán, en todo caso, la consideración de públicas, debiendo señalar los Planes Parciales además de éstas otras reservas para dotaciones de carácter privado, como pueden ser las comerciales y los aparcamientos, en función de lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y las Fichas reguladoras de estas Normas

5.- Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de las Ordenanzas de este Plan General.



B. MEMORIA ANALÍTICA



4. JUSTIFICACIÓN Y ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA.

4.1. PROCESOS DE FORMACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DEL FARGUE. MODELOS TIPOLÓGICOS

En la alquería del Fargue, la distribución tipológica se desarrolla de forma atípica en el tiempo; Y es precisamente a partir de la década de 1950, una vez estabilizada la posguerra, cuando aumentó el volumen general de la construcción en toda Granada y se consolidó definitivamente el proceso expansivo de la ciudad hacia la Vega y otros territorios limítrofes y/o incluidos en la ciudad como era la alquería del Fargue. Los barrios tradicionales, como el Albaicín, se hallaban congestionados, mientras que el incremento de la demanda de casas baratas para el alojamiento de la clase obrera motivó que diversos organismos locales se encargasen de la promoción directa de viviendas en terrenos rústicos, cuyos precios eran mucho más baratos. Así surgirían áreas residenciales no contempladas por el planeamiento municipal y que entraron en contradicción con el espíritu racional que animaba las previsiones del crecimiento urbano, ordenado y estructurado, de Gallego y Burín.

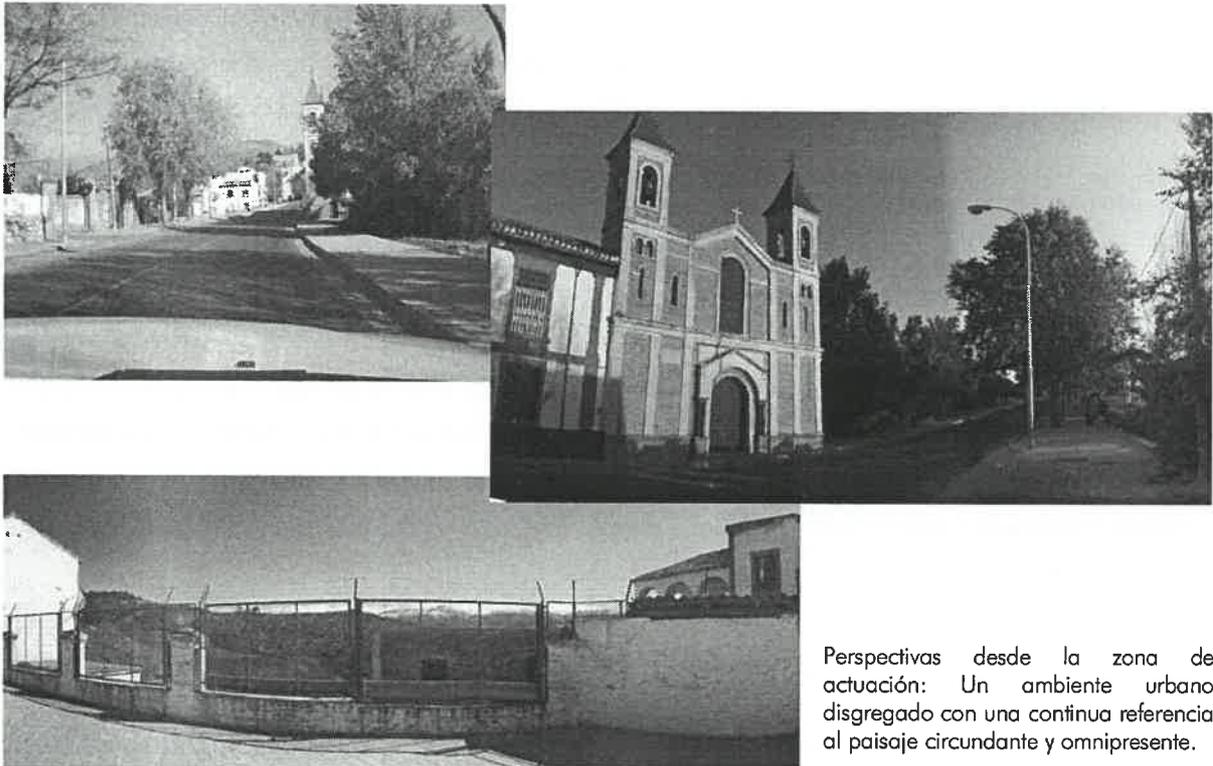
Desde principios de siglo, los pioneros del urbanismo moderno, en su diagnóstico de la ciudad postindustrial de Granada, habían detectado dos hechos: el alto precio del suelo existente en los cascos históricos, y el problema del alojamiento obrero. El tema de las parcelaciones y urbanizaciones ilegales es el punto que se ha presentado más conflictivo durante la gestión del planeamiento especial. Los trabajos de recopilación de datos sobre las urbanizaciones detectadas no han aportado ninguna solución eficaz sobre el tratamiento de las mismas. Es en el desarrollo de la alquería en el que al tradicional parcelado del XVIII, (presumiblemente siglo a final del cual comienza a desarrollarse la forma urbana de la alquería como la conocemos hoy), se le superpone la estructura de construcción de finales del XIX y principios del XX: mientras que el tejido urbano de la alquería son inicios geométricos resultantes de tipologías rurales, con el establecimiento de la industria de Santa Bárbara la distribución de la población dejó de corresponderse con las posibilidades de la extensión del tejido urbano existente y los usos posibles. A ello debe sumarse, desde la década de los 80, problema de ilegalidad urbanística cometido por habitantes de fuera de la alquería que establecen en ella una segunda residencia con carácter vacacional.

Las construcciones tradicionales de la alquería son casas entre medianeras con frente a la carretera de Murcia y trasera a patios de labor o de aperos, como era propio de las casas de labriegos y jornaleros de las grandes fincas de la zona: el cortijo del Fargue, incluido en este PERI, el cortijo de Casillas Blancas y, más lejano, el de Jesús del Valle. Estas casas son viviendas de dos crujías, con dos o tres huecos a fachada por planta, con cubierta de teja y aterrazamiento posterior y anchos de parcela de cuatro a seis metros colmatados por la construcción. Las traseras suelen ofrecer unas amplias vistas al paisaje exterior.

Las principales características ambientales de las construcciones tradicionales de la alquería (en su zona baja que nos ocupa, dado que la zona conocida como "Fargue alto" se compone de unifamiliares asiladas sin estilo definido) serán, con correspondencia de orden, su alineación a vial público y su agrupación en secuencias de cinco a diez casas.

La adaptación a las condiciones topográficas se realiza mediante grandes muros de contención con acabados en piedra viva, de proporciones muchas veces desmesuradas para la escasa entidad de las casas construidas sobre ellos. Las viviendas propuestas y sus respectivas tipologías tratan de reproducir e interpretar las condiciones de unas viviendas que, construidas sobre el paisaje del collado del Fargue bajo, niegan su condición a cambio de una más "decorosa" presencia urbana a la ciudad inmediata ante ellas.

El proyecto, como determinante de la configuración urbana de la carretera de el Fargue, antigua carretera de Murcia, no puede dejar de atender al nuevo carácter que estos espacios de borde, inmediatos a una vía metropolitana, adquieren por su permanente exposición visual y su capacidad de comunicación a este nivel con el usuario del vehículo que, al transitar, percibe una ciudad y unas sensaciones, a intervalos y velocidades casi coincidentes con la del peatón en muchos puntos. La relación entre los vaciados y geometrías propias de las líneas de edificación, junto con la adecuación de éstas a la caída de pendiente, permite la permeabilidad transversal que dota, tanto a todas las viviendas como a los espacios libres del agrupación, de vistas de Sierra Nevada al fondo, de las cortijadas existentes en primer plano y la caída de la Alquería por su situación en collado en este punto.



Perspectivas desde la zona de actuación: Un ambiente urbano disgregado con una continua referencia al paisaje circundante y omnipresente.



4.2. CATÁLOGO DE BIENES DE ESTA ZONA E INTERESES AMBIENTALES

Los bienes materiales de la zona circundante, se encuentran limitados, en su casi totalidad, a la casa solariega y construcciones anexas del antiguo cortijo histórico del Fargue, amén de la iglesia construida junto a él. Este conjunto de construcciones, de unos ciento cincuenta años de antigüedad, se abandonó de uso y habitación durante los años 80, deteriorándose paulatinamente por la falta de calidad constructiva y mantenimiento de la misma. Actualmente se encuentra desocupada y con una significativa superficie de la misma en ruina física, además de constituirse claramente el conjunto al completo como una evidente ruina económica. La cortijada del Fargue consta de una edificación principal de doble crujía a la carretera de Murcia o calle Real del Fargue, que muestra la mejor de sus fachadas al ambiente urbano próximo. Tras esta primera crujía existe un patio cerrado al paisaje por sus lados sur, este y oeste por las habituales construcciones auxiliares que definen las necesidades de espacio de estas grandes haciendas rurales. El conglomerado de construcciones se muestra como un tapiz heterogéneo de geometrías, materiales y tiempos constructivos.

La iglesia parroquial del Fargue es una pequeña pieza construida en la década de los veinte del pasado siglo, consta de una sola crujía y estructura arquitectónica muy sencilla, toda vez que a la carretera se muestra como un pequeño ensayo neogótico a la manera que la iglesia del Sagrado Corazón de Jesús se acababa de hacer en la Gran Vía de Colón por aquel entonces. En la actualidad se encuentra en buen estado pero con ciertas deficiencias y daños constructivos. Y uno de sus principales problemas viene precisamente de su ubicación, al tener una acera de poco más de sesenta centímetros en su portada principal, por lo que este PERI propone una completa liberación visual en todos sus laterales, dejando la misma como la pequeña pieza exenta cuya condición intenta mantener actualmente por su posición esquinera.

En cuanto a sus características ambientales, la zona urbana no consolidada es poco más que un erial de zarzas y sotobosque crecido junto a la carretera. Existen indicios en la zona de que junto a la iglesia existieron unos árboles plantados en un orden según el cual podría reconocerse la estructura de un ajardinamiento. En la actualidad quedan un trío de grandes árboles cuyo porte hace pensar en considerarlos elementos de interés, el resto se constituye de maleza entre la que ha crecido, durante los años de abandono que ha sufrido esta zona, algún árbol de manera casual. Funcionalmente la parcela se encuentra abandonada. Su riqueza ambiental viene, claro está, de una forma exterior a la misma, que con la caída de la ladera donde se sitúa este PERI otorga una apertura espectacular al sureste de la alquería a las vistas cercanas de Jesús del Valle y las lejanas de Sierra Nevada.

4.3. CATÁLOGO DE ESPACIOS, JARDINES Y ARBOLADO PÚBLICO, MOBILIARIO Y ELEMENTOS URBANOS

Las principales cualificaciones ambientales y de elementos que la alquería nos ofrece como punto de partida para iniciar los trabajos de catalogación, que son fácilmente descritos por la sola observancia de la evidencia de los mismos mientras se pasea por la alquería. Son los mismos una base de secuencia urbana y vivencias de la alquería sobre y desde la cual este PERI comienza sus trabajos "a pie de calle".

Las principales cualidades del lugar que el PERI trata de potenciar al uso pueden ser descritas como:

- El borde de la carretera de Murcia, hoy calle Real del Fargue, es un excelente paseo urbano y de mirador hacia Sierra Nevada. En la actualidad se encuentra con una deficiente pavimentación y sin una clara geometría en la misma. De igual forma, se encuentra desprovisto de bancos, elementos de sombra, papeleras u otros soportes de utilización. La anchura de las aceras es, especialmente frente a la cortijada, insuficiente.
- No existen ningún tipo de parada de las líneas municipales de autobús más allá de unos postes con los horarios, y las posiciones de espera se encuentran muy expuestas.
- El recorrido de la carretera de Murcia o calle Real del Fargue en este punto se encuentra con una marcada topografía sobre la que se construyen las casas que delimitan su frente urbano, especialmente por el norte. Estas modificaciones topográficas se realizan mediante unos grandes muros de piedra que acogen entre el desarrollo de los mismos algunas escaleras, caminos y accesos rodados a las casas colocadas más altas. Estos grandes muros, por lo general de materiales de piedra revestidos o pintados en blanco, soportan casi toda la escena urbana.
- El arbolado por lo general en la secuencia urbana de la carretera de Murcia es generoso. Se encuentra, casi en su totalidad, constituido por grandes árboles perennes que crecen en las propiedades limítrofes a la carretera, con lo que tanto privadamente como en público, la alquería entera se beneficia de estos grandes árboles. Existe en la cortijada unos árboles plantados en un orden según el cual podría reconocerse la estructura de un ajardinamiento. En la actualidad quedan un trío de grandes árboles cuyo porte hace pensar en considerarlos elementos de interés, el resto se constituye de maleza entre la que ha crecido, durante los años de abandono que ha sufrido esta zona, algún árbol de manera casual.
- La iluminación urbana se encuentra constituida realizada por farolas galvanizadas, de gran altura, con luminarias de filamento, lo que ofrece una iluminación insuficiente en niveles lumínicos y temperatura de color. Se muestra insuficiente también para la travesía de automóviles en este recorrido urbano. De igual forma, no existe una cantidad significativa de bancos que posibiliten un uso continuado del paseo en este punto.



Ámbito de actuación del PERI. Borde inferior, hacia el Suroeste. Nótese la completa desaparición de la referencia urbana por topografía y restos de arbolado productivo de épocas pasadas.



4.4. POBLACIÓN, EVOLUCIÓN DE LA ALQUERÍA. ACTIVIDADES Y PROPUESTAS

Al igual que en el desarrollo urbanístico principal del Fargue en la década de los 60, las fajas urbanas periféricas y pequeñas poblaciones como ésta que nos ocupa alojaban una población cuyo sustento radicaba en la explotación directa de terrenos agrícolas. Es decir, se puede afirmar que el asentamiento urbanizado ha sido históricamente dependiente de la explotación directa de los terrenos agrarios, y hasta hace unos años directamente dependiente de los trabajadores de la EN Santa Bárbara, amén de la gran población flotante (principales habitantes actualmente) de destino vacacional y por temporadas (principalmente verano por la mayor suavidad de las temperaturas en el lugar).

De hecho, el peso del sector primario en el volumen de actividades económicas de la ciudad en general, y de la alquería en particular, no fue sino inferior al de las actividades artesanales, comerciales y de transformación. Hay que entender, por tanto, la relación entre el aparato productivo urbano y los usos agrícolas de la alquería desde otro enfoque más amplio. Este otro enfoque está relacionado con un hecho que describiremos más abajo, y que ha sido definido por las actividades que sobre la misma ha ejercido Granada. La relación, pues, que el aparato productivo granadino ha tenido con el aprovechamiento agrícola e industrial de la alquería ha estado definida por un reparto de funciones territoriales, según el cual, a la alquería le correspondía suministrar parte de materias primas agrícolas, y por otro, sustraerse suelo para la gran industria de Santa Bárbara y llevar así a Granada los beneficios de estos productos ya finalizados de la industria.

Para comprender la implantación territorial y el peso del sector industrial en el conjunto del sistema productivo del Fargue, conviene analizarlo desde una doble perspectiva: histórica, es decir como fenómeno comprensible desde la larga duración, y estructural, o sea, en su relación con el resto de las actividades productivas de Granada y su vega. El análisis propuesto tiene la ventaja de ayudar a detectar la lógica seguida en la elección de determinados terrenos para emplazamiento de las instalaciones industriales, a la vez que ayuda a dilucidar cuáles han sido los elementos que han configurado un cierto conjunto de actitudes hacia el fenómeno emprendedor en su conjunto. Este conjunto de actitudes es lo que se conoce, en sentido más amplio como mentalidad, o, en un sentido menos riguroso, como cultura empresarial.

La concentración de la mayoría de las actividades industriales de Granada al norte de la capital y la paralela consolidación de los corredores señalados dio lugar a asentamientos industriales dispersos apoyados en estos corredores (excepto en el caso de tres industrias desarrolladas, algunas de ellas con anterioridad a la creación de los polígonos, en otras áreas: Fábrica de pólvora de Santa Bárbara en El Fargue que nos ocupa, Cervezas Alhambra en el Cercado Bajo de Cartuja y Puleva en la Vega). Las tres instalaciones representan tres modelos de asentamiento industrial. Puleva obedece a un tipo de complejo industrial disperso en el campo, es decir, emplazado en terrenos rústicos de la Vega, aunque el suelo en que se asienta se encuentra clasificado como urbano. Por su parte, las instalaciones de Fábrica de pólvora de Santa Bárbara aquí en El Fargue representan un modelo diferente, tanto por su emplazamiento, como por su estructura abierta. En efecto, el modelo seguido se considera modélico.

En primer lugar, por su emplazamiento a media ladera, que supone el aprovechamiento de las condiciones topográficas del terreno, y, por consiguiente la adecuación de los volúmenes edificados a la morfología del paisaje en que se ubica. En segundo lugar, y relacionado con lo anterior, destaca el destino de parte de la parcela a jardín, lo que establece una zona de transición entre el complejo industrial y el resto del suelo. Este elemento ajardinado cumple una doble función, al establecer una zona de transición y, a la vez, introducir una variante territorial en la definición tipológica. De todos modos, y a pesar de lo modélico de su solución tipológica, el modelo de Fábrica de pólvora de Santa Bárbara es irrepetible.

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística, en cuanto a esta Fábrica de pólvora de Santa Bárbara, lo reconoce como una instalación industrial, cuya adaptación al emplazamiento presenta unos valores paisajísticos y tipológicos, para lo que se clasifica como suelo urbano a los terrenos comprendidos entre El Fargue alto y bajo, y el resto como instalación industrial en suelo no urbanizable. La distribución territorial de las actividades económicas en la aglomeración urbana de Granada a partir de una fuerte concentración regional de las actividades industriales en la capital o en sus cercanías. Por otro, por su localización mayoritaria en la zona norte de la aglomeración. Junto a ello destaca el hecho de que la mayoría de los municipios han desarrollado suelo industrial en su término, lo que ha llevado a una estructura policéntrica en toda la aglomeración, constituyendo núcleos conexos dentro de la gran estructura supraorgánica que es hoy el área metropolitana de Granada.

En realidad la gran fábrica de Santa Bárbara de poco se deja notar en la alquería en la actualidad. Sus trabajadores, hoy muy reducidos por la amplia mecanización de los medios de producción, no viven ya en su mayoría en la alquería dada la cercana conexión de la autovía A92 y la facilidad en la conexión con Granada capital. Existen cuatro establecimientos de comidas de media calidad, y no hay forma alguna de abastecimiento básico en la alquería. Es por ello que, dada la escasa repercusión en este sentido del presente PERI, se propone una pequeña zona comercial para establecimiento de algún negociado de este tipo.

En general la alquería se dispone hoy como una pequeña ciudad dormitorio y de vacaciones, volcada a Granada, por lo que las necesidades materiales y de ocio más allá de unas ligeras compras de abastos en la zona propuesta y las espirituales con la iglesia, habrán de ser desarrolladas, como ocurre en el gran organismo del área metropolitana, en Granada.

4.5. ACCESIBILIDAD

Por su disposición topográfica y debido a una construcción sobre la colina mediante líneas paralelas a las líneas de pendiente, la accesibilidad global de la alquería parece razonable sobre todo en sus límites actuales. A la escasez de aparcamientos cualificados para minusválidos hay que sumar la inexistencia de paradas de autobús, la práctica inexistencia de vados adecuados, la continua falta de adecuación de los pavimentos a su función, la indisposición de papeleras adecuadas y bien colocadas, la inexistencia de barandillas en zonas especialmente peligrosas de cambios de altura y demás.



Debido a su situación y geografía, la accesibilidad de la zona ha sido posible pero no ejecutada. Las ampliaciones de la red viaria que propone este PERI, la disposición de viviendas y demás dotaciones que afecten a la accesibilidad, tanto pública como privada, son propuestas con escrupuloso respeto al reglamento andaluz que regula este punto. Este PERI se encuentra especialmente comprometido con la accesibilidad, que debido a la intensa orografía de la zona es especialmente delicada. Las calles de nuevo trazado se han garantizado siempre por debajo de 20% de pendiente, con medias muy inferiores. Se ha creado un itinerario practicable con pendiente del 8% para salvar las calles de la zona baja, que discurre por el jardín "Fargue-Ermita 2". Todo ello se define en el plano 10 del presente PERI.

La otra interpretación de la accesibilidad en este punto, por conectividad, es fácilmente dilucidable al comprobar las diversas formas de llegar a la alquería: Se encuentra ubicada junto a ella la autovía A92, que vertebrada la comunidad andaluza de Oeste a Este, y la antigua carretera de Murcia es hoy la calle Real del Fargue, que a modo de espina dorsal conecta las tres partes de la alquería: baja, fábrica de santa Bárbara y alta. Existe otra conexión, con posibilidad de usarla por medios rodados, que es el camino de la Abadía, que finaliza en el Sacromonte. Existen además un sinnúmero de sendas, caminos rurales y veredas que enlazan a la alquería con la estructural rural y agraria del cercano Jesús del Valle.

4.6. INVENTARIO DE APARCAMIENTOS, POLÍTICA DE ACUMULACIÓN DE AUTOMÓVILES. TRANSPORTE PÚBLICO

Los aparcamientos públicos en la actualidad en la zona brillan por la ausencia de estacionamientos específicos. Mientras que existe espacio suficiente junto a la carretera, no está habilitado como tal. En la actualidad está demanda de aparcamiento es suficiente para algunos familiares de los habitantes de la alquería y para unos pocos paseantes que comienzan sus rutas en la alquería. Consta en la actualidad el parque de aparcamientos de una banda de tres metros paralela al trazado de la calzada. No se encuentra diferenciada excepto por el cambio de materia, y la distribución no es uniforme debida a los cambios en el ancho de la misma. Es precisamente en esta banda donde la línea de autobuses municipales, denominada como "línea F" tiene costumbre de detenerse para recogida y descarga de pasajeros. Esta línea, que une la alquería con el centro de la ciudad, tiene una frecuencia media de veinte minutos, recorra ambos ámbitos de la alquería, el Fargue bajo y el Fargue alto, y su horario es de seis de la mañana a once de la noche ininterrumpidamente. No existen en la actualidad premisas en la empresa municipal de autobuses, Rober S.A. para refuerzo de la línea o desdoblamiento de la misma.

Este PERI recoge la necesidad de una situación adecuada de aparcamientos, la ubicación de una parada de autobús correctamente dispuesta, y la distribución de aparcamientos reservados a minusválidos. Con las actuales previsiones de crecimiento, por ahora parece posible distribuir todos los usos en superficie como está propuesto. Se establecen 88 plazas exteriores y 52 interiores, cumpliendo sobradamente los estándares de LOUA.

4.7. ASPECTOS TÉCNICOS Y ECONÓMICOS DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Dos son los problemas principales de índole técnico y económico sobre los que habremos de posibilitar una respuesta particular para el caso de esta alquería. El primero será la limitación y buena relación por parte de este PERI con las antiguas construcciones o su solar (a tenor del mal estado de las mismas) del cortijo del Fargue, y el otro será la discusión sobre qué ejes de desarrollo se centra la propuesta de cara a la alquería, por el amplio movimiento económico y poblacional que supondrá las actuaciones previstas en el PERI.

Con estas premisas, el Plan Especial de Reforma Interior del Fargue-Ermita diseña una estrategia de desarrollo basada en los siguientes ejes generales:

- Equilibrio de desarrollo interno y externo de la alquería: Interno mediante la apuesta por la construcción de un centro cívico en la zona Norte del PERI, directamente abierto al paisaje, y las propuestas de reforma urbana y fomento de la creación de nuevos centros de actividad en la zona baja del barrio. Externo, mediante una oferta moderada de nuevos suelos, tendente a la producción de vivienda libre y de protección pública. Igualmente se apuesta por usos accesorios a la vivienda convencional, mediante la creación de un parque de aparcamientos en superficie y una pequeña zona comercial.
- Opción por un crecimiento cualificado y social frente a crecimiento extensivo. Por una parte se trata de acompañar la creación de las nuevas piezas con operaciones de reestructuración de la trama urbana. Tan importantes como la conexión de las nuevas vías con las de entrada a la alquería, privilegiadas desde de calidad ambiental y paisajística.
- Dotación a la Alquería de nuevos espacios urbanos de relación, de los que tan falta se encuentra, por medio de la incorporación de tres grandes parques abiertos al paisaje, con un diseño interno de lomas suaves y paseos en piedra, con incorporación de especies arbóreas de "sombra y porte" y multitud de bancos, zonas de juegos...
- Fomento de la actividad económica y calidad de vida a la Alquería, con la propuesta de una pequeña zona comercial junto a la iglesia parroquial, abierta a la calle Real del Fargue (antigua carretera de Murcia) que presumiblemente posibilitará la implantación de una superficie media de abastos, de la que la Alquería sufre una total carencia.
- Reubicación de la ordenación pormenorizada del ARI establecida en el PGOU 2000: Se traslada la ubicación de cada uno de los usos. En la zona Sur del PERI se establecen viviendas libres y la zona comercial, donde se situaba el centro cívico. Éste se propone en la zona Norte del PERI, abierto al paisaje y separado de la carretera por un viario nuevo que ofrece acceso a toda esta zona Norte. En esta zona Norte se dispone la zona de viviendas protegidas igualmente separadas de la carretera por ese nuevo viario.





C. MEMORIA DESCRIPTIVA

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

5.1. CUADRO DE ACTUACIONES DEL PERI FARGUE

ACTUACIÓN	CONSIDERACIONES	FINALIDAD
Definición de componentes arquitectónicos	Edificaciones existentes, cualidades ambientales de la zona	Actualización del parque de viviendas y equipamientos con redefinición de imagen urbana
Establecimiento de usos y superficies	Disponibilidad de superficies y conectividad de las zonas	Renovación de posibilidades de uso en la alquería baja
Descripción de las tipologías de actuación. Ordenanzas	Ajuste a parámetros del PGOU con tipologías no especificadas en ARI	Dotar a las tipología general de breve especificidad propia
Áreas de actuación puntual	Calidad ambiental de la propuesta	Redefinición de uso en zonas puntuales de uso específico
Cuadros finales de superficies. Ficha de planeamiento	Aprovechamientos en general	Establecer los derechos y cargas de las fincas

Con estas premisas, el Plan Especial de Reforma Interior del Fargue-Ermita actúa según unos parámetros bien definidos en el tiempo y sobre todo e la extensión afectada. En principio, este PERI se redacta como desarrollo y modificación (sin alterar edificabilidad ni densidad) puntual del planeamiento propuesto por el vigente PGOU 2000 adaptado a la LOUA. Esto nos facilitará replantear las posibilidades de la distribución de aprovechamientos, usos y edificabilidades como a continuación describimos y se detalla en los documentos grafiados y cuadros de superficies, así como la ficha de planeamiento final que se propone en este PERI.

La finalidad intrínseca a la actuación será -aparte de los objetivos generales de desarrollo de todo plan urbanístico- la ordenación pormenorizada con incorporación de nuevos usos y tipologías del área establecida como ARI 2.01. Esta posibilidad es la que nos hace desplazar el planeamiento propuesto a esta posibilidad que se plasma en este documento.



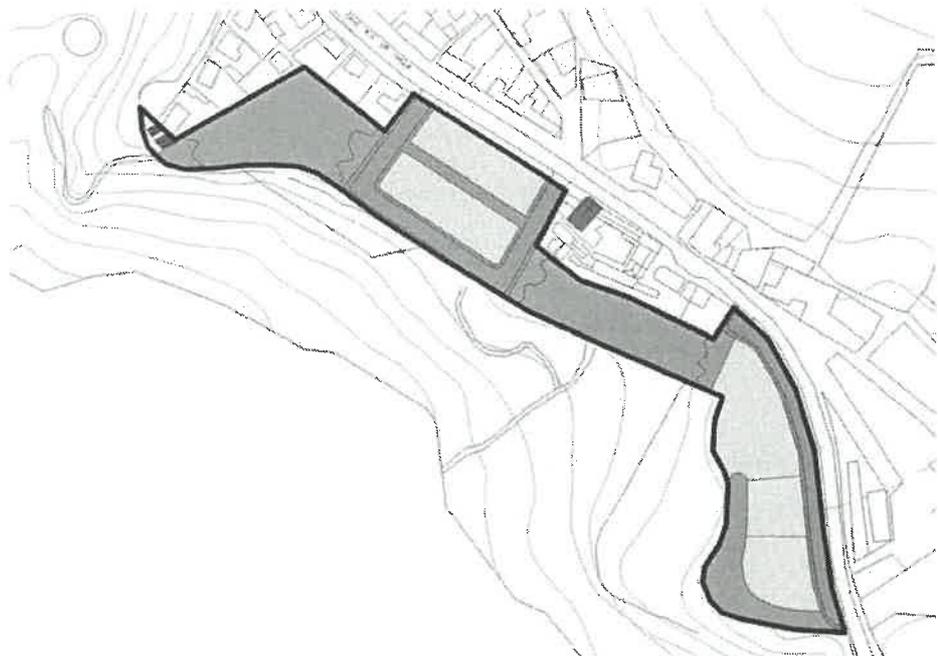
5.2. DEFINICIÓN DE COMPONENTES ARQUITECTÓNICOS



Los componentes arquitectónicos definidos en la actuación PERI-Fargue se encuentran encuadrados en las especificaciones que de los mismos se da en el Plan General adaptado a LOUA para las distintas tipologías de uso y construcción, en orden a ajustarse en todas las exigencias y posibilidades que el plan ofrece para cada uno de las opciones de edificación y obra pública en este punto. Las propuestas serán sencillas, ya definidas en el PGOU 2000, y que a continuación se cifran prácticamente con las mismas especificaciones que el ARI 2.01, con las mismas superficies establecidas en las fichas 4.2 y 5.2 del vigente PGOU 2000 adaptado a LOUA. A continuación se describen las propuestas y más tarde, las ordenanzas específicas de las mismas.

La zona afectada por el presente PERI es una sección de suelo urbano no consolidado, definido en el PGOU 2000 como SUNC ordenado y en el PGOU adaptado a LOUA como SUNC no ordenado. La superficie ordenada por este P.E.R.I. será de 18.955,45 m², más otros 4.349,94 m² correspondientes a el viario actual a reformar y al predio público de la antigua carretera de Murcia. La afeción al predio público viene establecida por la Dirección General del Catastro y se define en plano PERI 1. El TOTAL DE SUPERFICIE afectada será de 23.305,39 m²

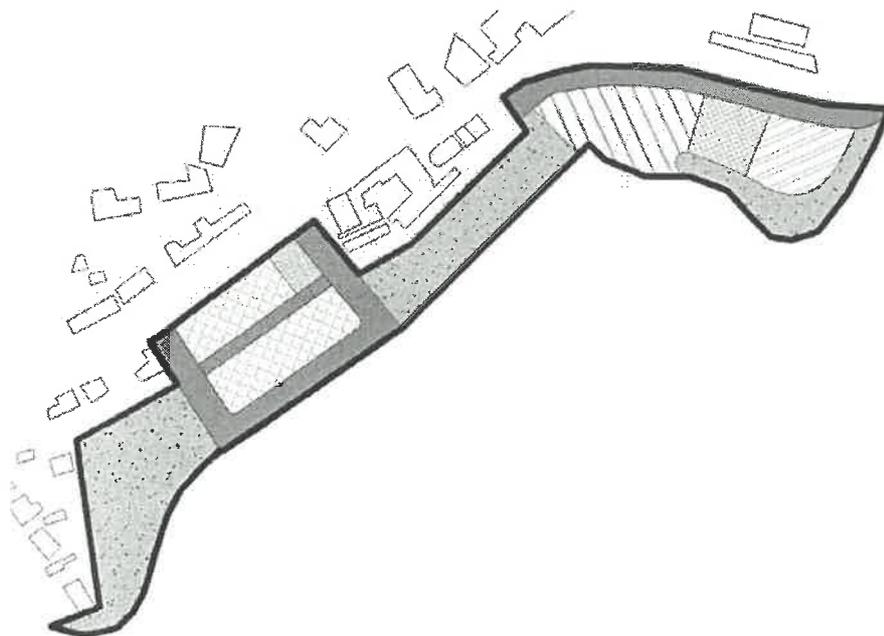
La propuesta global queda entonces como una amplia extensión mixta, de suelo urbano no consolidado; que se desarrolla para la ordenación del ARI 2.01, con los mecanismos de este Plan Especial de Reforma Interior Fargue-Ermita.



La propuesta crea una diferenciación de dos grandes zonas construidas, limitadas entre ellas por grandes bolsas de ajardinamientos. La ordenación propuesta queda conformada como un conglomerado de funciones compartimentadas, fraccionadas en su uso pero globales en su configuración espacial, bordeadas al sureste por un gran muro de contención que hace de transición entre la morfología del suelo urbano y las preexistencias estructurales rurales.

5.3. USOS Y SU ORDENACIÓN

La propuesta se muestra como se define en la ficha de planeamiento global, que se reproduce anexo 20, en su continuación, que describimos: (esquema con orientación Norte-Sur)



La propuesta de ordenación de la propuesta se estructura mediante la inserción de tres grandes ajardinamientos: Al sur tras la barriada de N^o Sra. Del Pilar, bajo la Cortijada del Fargue y al Norte limitando las bolsas de viviendas del Norte. En la zona media de la propuesta, ubicada entre la carretera (calle real del Fargue) y los eriales al Sureste, una gran agrupación de viviendas libres, Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales. En la esquina de las mismas, la pequeña zona comercial propuesta. Al Norte de la propuesta, de Suroeste a Noreste: La gran extensión destinada al centro cívico, una zona de Residencial libre Plurifamiliar en Bloques Abiertos, y coronando la agrupación una bolsa de Residencial VPP Plurifamiliar en bloques abiertos. Todo queda reflejado en la ficha propuesta, punto 6 del presente documento.

ESTE P.E.R.I. SE PLANTEA POR TANTO A ESTE AYUNTAMIENTO COMO UN ESTRICTO DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES QUE EL PGOU ADAPTADO PROPONE EN ESTE PUNTO, EN SUPERFICIES PERO INCORPORANDO NUEVOS USOS Y TIPOLOGÍAS. EL PERI ESTABLECE UNA ORDENACIÓN AL A.R.I., PERO INCORPORANDO UN NUEVO USO Y REUBICANDO LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA EN EL PGOU 2000.

Por otra parte, las reservas de viviendas protegidas establecidas en la LOUA y que ha constituido gran parte de las innovaciones de la adaptación del PGOU a la LOUA han sido superadas ampliamente al constituir un 25.6% del total de las viviendas propuestas en el sector, con una tipología en bloques abiertos que es perfectamente viable según costes y condiciones de las VPP.



Se desarrolla a continuación las ordenanzas específicas de los usos y calificaciones propuestos:



5.4. ORDENANZAS DE LOS TIPOS

Los usos propuestos se definen con una ordenanza específica similar a la establecida por el PGOU 2000 para los mismos, sin desviarse cualitativamente de los establecidos en dicho Plan. No obstante, debido a la específica cualificación del ámbito de afección y de los usos de este PERI, este PERI ha establecido puntualísimas modificaciones a las ordenanzas del PGOU por razón de su cualificación histórica, su adaptación topográfica y su relación a las construcciones tradicionales de la alquería. Cualquier puntual modificación vendrá justificada por las especiales características de los mismos.

Las condiciones específicas de las siguientes materias se remiten a las especificaciones y regulación general que el PGOU de Granada ofrece para la regulación del hecho edificatorio, constando en este punto con:

- Aplicación del plan, tipos de obra de edificación y condiciones generales.
- Condiciones de parcela
- Condiciones de situación y forma de los edificios
- Condiciones de calidad, salubridad y seguridad en los edificios
- Condiciones de las dotaciones y servicios en los edificios
- Condiciones ambientales de los edificios
- Condiciones estéticas de la edificación

5.4.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES FARGUE

Artículo 5.4.1.1.

Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, en los documentos gráficos del presente PERI FARGUE ERMITA.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas.

Responden por lo general a proyectos de asentamientos propios de la periferia, o a actuaciones históricas y/o de nueva edificación en zonas de ensanche y media ladera.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su

vez con espacios libres de carácter privativos (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana).

Artículo 5.4.1.2.

Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Lindero frontal: seiscientos (600) centímetros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

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.

Artículo 5.4.1.3.

Alineación a vial o espacio público.

1.- Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica del documento del PERI FARGUE ERMITA. No obstante, se permiten retranqueos en planta baja a modo de soportales de acceso.

2.- En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en Suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, y en caso de modificación del mismo se tomará el de las fincas colindantes. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

Artículo 5.4.1.4.

Ocupación de parcela.

1.- La ocupación máxima en planta baja será de un setenta por ciento, 70%, de la superficie de parcela, y para el resto de las plantas de la edificación será la resultante de aplicar las condiciones de edificabilidad sobre la parcela.

2.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Artículo 5.4.1.5.

Ocupación bajo rasante.

1.- Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada 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 100% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda o la mancomunidad de las mismas.





3.- En proyectos unitarios de viviendas, a modo de viviendas mancomunadas, se admite la implantación de un sótano o semisótano común destinado a la solución de aparcamiento de vehículos siempre que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) el perímetro de la planta sótano podrá rebasar la superficie de parcela privativa de las viviendas, pudiendo situarse bajo espacios libres de carácter comunitario, caso de existir éstos (en soluciones de asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana comunitarios).

b) Las plazas de aparcamiento deberán estar vinculadas a la edificación situada sobre rasante.

4.- En el caso de plantas semisótanos la cara inferior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento treinta (130) centímetros respecto de la cota de referencia.

Artículo 5.4.1.6.

Altura y número de plantas.

1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PERI FARGUE ERMITA, siendo el máximo establecido de DOS (2) plantas.

Dicho número de plantas tendrá carácter de obligatorio para las líneas de edificación vinculadas a los viales o espacios públicos que permiten el acceso a la edificación.

2.- En parcelas con más de un lindero frontal, la altura señalada en el presente PGOU se considerará como obligatoria en el lindero donde se sitúe el acceso principal, debiendo considerarse como altura máxima para el otro lindero. En cualquier caso, se asegurará el adecuado tratamiento para este último, cumpliéndose las condiciones estéticas establecidas para esta calificación. Caso de que el número de plantas fijado para cada uno de ellos sea diferente, la mayor podrá extenderse sobre la menor contando en cualquier caso con un fondo máximo de diez (10) metros.

3.- 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.

b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.

Respecto a la medición de la altura del cuerpo edificado y el establecimiento de la cota base de referencia, se atenderá a lo establecido en la interpretación gráfica de la ordenanza municipal para la medición de altura: 1. Caso de edificación alineada a ambos viales, en ninguno de los viales la altura será mayor a la permitida, no sobrepasando la línea de máximo volumen, medida entre las alturas máximas permitidas de cada vial. 2. Caso de edificaciones alineadas a un solo vial, la altura máxima vendrá determinada por la fachada alineada a vial, no pudiendo sobrepasar con esa altura establecida el fondo máximo edificable.

Artículo 5.4.1.7.

Dimensiones máximas de fachadas y parcelaciones continuas.

Para la presente calificación de Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, no se admiten frentes continuos de fachadas y/o parcelaciones de longitud superior a cincuenta (50) metros.

Artículo 5.4.1.8.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1.-Por encima de la altura máxima sólo se permitirá una superficie edificada definida en el art. 7.3.13 del PGOU 2000, superficie máxima construida que atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicaciones, el acceso a azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, contando a efectos del cómputo de edificabilidad según lo establecido en dicho artículo.

No obstante lo anterior, se establecen a continuación una serie de especificaciones que habrán de cumplir el remate y cubierta de dichas edificaciones:

- 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 veinte (120) 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. No se permiten pérgolas estructurales.

- 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 Código Técnico 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, siempre ocultados por mamparas al efecto.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los quince (15) metros cuadrados.

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

Artículo 5.4.1.9.

Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

a) para edificios de dos plantas: 1,20 m²/m²s.

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.- En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 5.4.1.10.

Patios.

1.- En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en el artículo 7.3.23. del PGOU de Granada 2000, vigente en el momento de esta redacción.

2.- Se permiten los patios abiertos a fachada siempre que se actúe sobre un frente completo de manzana y la intervención no esté incluida en los ámbitos con perímetros de protección incoados y/o declarados que carecen de figura de planeamiento de protección específica (Plan Especial de Protección), tramitándose para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle. Dichos patios abiertos a fachada deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en el artículo 7.3.23, del PGOU y en ningún caso podrán ser del tipo inglés.

Artículo 5.4.1.11.

Condiciones particulares de estética.

1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2.- Quedan permitidos los soportales y las plantas bajas porticadas, así como los retranqueos de plantas.



3.- Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones asociadas linealmente con retranqueo, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima de uno con cinco (1.5) metros, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos (200) centímetros.

Artículo 5.4.1.12.

Condiciones de intervenciones de carácter singular.

1.- Se admiten intervenciones de carácter singular en la zona calificada como Residencial Unifamiliar en Asociaciones Lineales, de iniciativa pública o privada, que se aparten de algunos de los parámetros señalados por la normativa del presente PERI, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la Alquería.

2.- 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 de este 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 PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

Artículo 5.4.1.13.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- Además de los expresamente delimitados en el apartado anterior, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario deportivo.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

5.4.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO TERCIARIO FARGUE



Artículo 5.4.2.1 Ámbito de aplicación.

1.- Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como Terciario en los documentos gráficos del presente PERI Fargue Ermita. Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del presente PERI Fargue Ermita, y que se integran en manzana de uso dominante RUALF.

Artículo 5.4.2.2 Condiciones particulares de la calificación de Terciario

1.- Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria atenderán a las condiciones establecidas para la calificación de RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES "FARGUE" dominante en la manzana en la que se integran (cap. 5.4.1) 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.

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

Artículo 5.4.2.3 Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a Terciario COMERCIAL, Terciario DE OFICINAS, Terciario DE OCIO, PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA Y TALLE ARTESANAL, según las especificaciones de uso establecidas en art. 6.2.10. del PGOU 2000.

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

- Institucional privado.
- Equipamiento comunitario docente.
- Equipamiento comunitario SIPS.

5.4.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS FARGUE Plan Especial de Reforma Interior Fargue Ermita



Artículo 5.4.3.1.
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 PERI. Se trata de sectores destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados o abiertos en altura, separados entre sí por espacios libres de edificación. Las ordenanzas adoptadas han sido las específicas del PGOU 2000 para similar calificación, con la salvedad de determinadas especificaciones particulares por razón de su adaptación al terreno, configuración parcelaria o posibilidad de accesibilidad.

Artículo 5.4.3.2.
Condiciones particulares de parcelación.

1.- Parcela mínima.

La superficie correspondiente a la parcela mínima será de quinientos (500) metros cuadrados. En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla la condición anterior.

2.- Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

3.- Agregaciones y segregaciones.

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.

Artículo 5.4.3.3.
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 siempre superior a tres (3) metros, si bien en relación con el lindero frontal esta distancia podrá medirse desde el eje de la vía o calle, pudiendo en dicho caso, y siempre que se cumplan los parámetros dimensionales expresados, llegar a alinear la fachada del edificio con las alineaciones señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PERI.

2.- Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

Artículo 5.4.3.4.
Separación entre edificios.

La separación entre edificios atenderá a dos posibilidades: 1. Para edificios de la misma altura, la separación entre los mismos será la MITAD DE LA ALTURA DEFINITORIA. 2. Para edificios de alturas diferentes, se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados. 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.

Artículo 5.4.3.5.

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.
- 2.- Cuando el destino de la planta baja sea distinto al de vivienda, podrá aumentarse la ocupación de la misma hasta un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total de parcela, respetando en todo caso las distancias mínimas entre edificaciones establecidas para la presente calificación.
- 3.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

Artículo 5.4.3.6.

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 no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.
- 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.

Artículo 5.4.3.7.

Altura y número de plantas.

- 1.- El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de este PERI.
- 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.
 - b) Para dos plantas, se fija una altura máxima de setecientos noventa (790) centímetros.
 - c) Para tres plantas, se fija una altura máxima de mil ciento veinte (1120) centímetros.

Respecto a la medición de la altura del cuerpo edificado y el establecimiento de la cota base de referencia, se atenderá a lo establecido en la interpretación gráfica de la ordenanza municipal para la medición de altura: 1. Caso de edificación alineada a ambos viales, en ninguno de los viales la altura será mayor a la permitida, no sobrepasando la línea de máximo volumen, medida entre las alturas máximas permitidas de cada vial. 2. Caso de edificaciones alineadas a un solo vial, la altura máxima vendrá determinada por la fachada alineada a vial, no pudiendo sobrepasar con esa altura establecida el fondo máximo edificable.

Artículo 5.4.3.8.

Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

- 1.- Por encima de la altura máxima sólo se permitirá una superficie edificada definida en el art. 7.3.13 del PGOU 2000, superficie máxima construida que atenderá al mínimo necesario para albergar los núcleos de comunicaciones, el acceso a azoteas transitables, así como las instalaciones necesarias, contando a efectos del cómputo de edificabilidad según lo establecido en dicho artículo.



No obstante lo anterior, se establecen a continuación una serie de especificaciones que habrán de cumplir el remate y cubierta de dichas edificaciones:

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 veinte (120) 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. No se permiten pérgolas estructurales.

- 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 Código Técnico 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, siempre ocultados por mamparas al efecto.

2.- La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los quince (15) metros cuadrados.

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

Artículo 5.4.3.9.

Edificabilidad máxima.

1.- La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad neta en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores:

- a) para edificios de dos plantas en residencial LIBRE: 1 m²t/m²s.
- b) para edificios de tres plantas en residencial LIBRE: 1,20 m²t/m²s.
- c) para edificios de tres plantas en residencial VPP: 1,50 m²t/m²s.

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.- Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

Artículo 5.4.3.10.

Patios.

1.- Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el artículo 7.3.23. del PGOU 2000 de Granada. Se admiten patios abiertos a fachada de tipo inglés.

2.- El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total.

Artículo 5.4.3.11.

Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (60) metros lineales.



Artículo 5.4.3.12.

Condiciones particulares de estética.

- 1.- Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
- 2.- Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, a nivel de fachadas o plantas, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.
- 4.- 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 uno con cinco (1.5) metros, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos (200) centímetros.
- 5.- El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de las edificaciones abiertas.

Artículo 5.4.3.13.

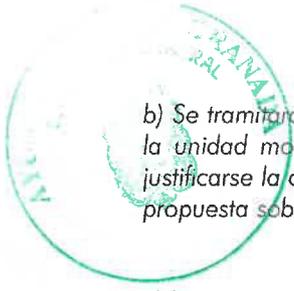
Condiciones de intervenciones para la implantación de tipologías mixtas.

- 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 dos 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) El uso de las dos plantas primeras cuando ocupen el setenta y cinco por ciento (75%), deberá ser distinto al de vivienda.
 - e) No se afecte a derechos civiles de luces o ventilación que posean fincas colindantes.

Artículo 5.4.3.14.

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 PERI, siempre que las mismas supongan una aportación incuestionable de cualificación y enriquecimiento del patrimonio arquitectónico y/o urbano de la ciudad.
- 2.- 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 de este 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 PGOU, siempre que responda a una composición de ritmo uniforme.
- Se cumplirán las condiciones estéticas relativas a la proximidad a elementos catalogados.

Artículo 5.4.3.15.

Condiciones particulares de uso.

1.- Los usos pormenorizados dominantes de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIALVIVIENDAPLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- Además de los expresamente grafiados en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU, 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.

3.- En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior aprobados definitivamente en sus ámbitos de aplicación, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

5.4.4. ORDENANZAS DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PÚBLICO

Artículo 5.4.4.1

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 PERI FARGUE ERMITA. 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 presente PERI. Las ordenanzas adoptadas han sido las específicas del PGOU 2000 para similar calificación, con la salvedad de determinadas especificaciones particulares por razón de su adaptación al terreno, configuración parcelaria o posibilidad de accesibilidad.

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 que, en su caso, sea de afección.

Artículo 5.4.4.2

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– 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. En el caso que nos ocupa, las condiciones serán las establecidas en 5.4.3 Residencial en Bloques Abiertos.

No obstante, para los siguientes usos de equipamiento comunitario, se tendrán en cuenta los siguientes valores de edificabilidad máxima:

- Equipamientos Comunitarios S.I.P.S. de Servicios comunitarios y otros fines sociales: 1,0 m²/m²s.

2.- No obstante, para las edificaciones destinadas a Equipamientos Comunitarios, 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.

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

Artículo 5.4.4.3

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 PERI FARGUE ERMITA.



2.- En todo momento se atenderá a lo dispuesto en las condiciones de usos del Título Sexto de la presente normativa 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.

Las presentes ordenanzas particulares para regulación de las calificaciones propuestas no eliminan la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa técnica (CTE; EHE;NCSE...) que la edificación ha de cumplir a todo nivel.

6. SUPERFICIES, PROPIEDADES Y APROVECHAMIENTOS.

FICHA PROPUESTA

En el punto 2.2 del presente PERI se describían las propiedades que formaban parte del ámbito de afección de este PERI. A continuación se realiza la descripción detallada de las superficies propuestas en el PERI, sus ordenanzas específicas (desarrolladas convenientemente en el punto anterior) y propiedades afectadas, junto con los derechos de aprovechamiento de cada una de ellas.

PROPIETARIO #1: MINISTERIO DE DEFENSA sobre su parcela 42 del polígono de urbana, con superficie afectada de 4.595,09 m², que según el derecho de aprovechamiento del área de reparto VIII posee un derecho de aprovechamiento de 0.685, con lo que posee 3.147,63 Uas.

PROPIETARIO #2: representado por GENIL CUARENTA S.L., de personalidad jurídica y domiciliada en Granada, sobre sus parcelas 41 y 9006, que con una superficie de 13.940 m² (4.193,80 y 10.166,86 m² respectivamente) posee un derecho de aprovechamiento de 9837,05 Uas por terrenos de urbano no consolidado.

El resto del terreno hasta alcanzar la totalidad del área afectada por dicho PERI consta de 4.349,9 m² desafectados por predio público, reconocible en el Catastro, y que se establece nominalmente como terreno sin aprovechamiento. (Caso contrario el Ministerio de Fomento y el Ministerio de Defensa habrán de aclarar dicha situación)

6.1. PARCELACIÓN FINAL DE LA PROPUESTA

Superficie afectada por el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Fargue ermita

Parcela 41	4.193,80 m2	
Parcela 42	4.595,09 m2	
Parcela 9006	10.166,86 m2	
Predio público	4.349,94 m2	(titularidad pública)

TOTAL SUPERFICIE AGRUPACIÓN 23.305,39 m2, 18.955,21 m2 de los cuales son privados

De estos 23.305,39 m2 17.346,48 m2 son de espacio público, según:

EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL (centro cívico).....	2.640,10 m2
ESPACIO LIBRE... ..	9.617,08 m2
VIARIOS.....	5.089,30 m2
TOTAL ESPACIO PÚBLICO.....	17.346,48 m2

... y el resto de la superficie, hasta la superficie total de la propuesta sería suelo lucrativo, definiendo cinco secciones:

PARCELA "1" RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ASOC. LINEALES (LIBRE).....	1.318,0 m2
PARCELA "2" RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ASOC. LINEALES (LIBRE).....	1.853,1 m2
PARCELA "3" TERCIARIO AISLADO COMERIAL.....	405,6 m2
PARCELA "4" RESIDENCIAL PLURI. BLOQ. AB. (LIBRE).....	992,8 m2
PARCELA "5" RESIDENCIAL PLURI. BLOQ. AB. (LIBRE).....	1.389,5 m2

TOTAL LUCRATIVO RESIDENCIAL Y TERCIARIO.....5.959,0 m2

Queda toda la actuación contenida en un único polígono de desarrollo, QUE CONTIENE LAS PARCELAS AFECTADAS Nº 41, 9006, y 42.

AFECCIÓN Y DERECHOS DE APROVECHAMIENTO POR PROPIEDADES

Aprovechamiento tipo Área de Reparto VIII 0.685 U.A./m2

DERECHO DE APROVECHAMIENTO PARCELA 42
superficie de afección 4.595,10 m2 x 0.685 m2/U.A. = 3.147,64 Uas

DERECHO DE APROVECHAMIENTO PARCELA 41
superficie de afección 4.193,80 m2 x 0.685 m2/U.A. = 2.872,75 Uas

DERECHO DE APROVECHAMIENTO PARCELA 9006
superficie de afección 10.166,85 m2 x 0.685 m2/U.A. = 6.964,29 Uas

TOTAL APROVECHAMIENTO DE DERECHO (todas propiedades) 12.984,3 Uas



EN EL TOTAL DEL PERI FARGUE ERMITA EXISTE UN APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE DE 7.733,10 UAs (estas Uas, ponderadas según sus respectivos coeficientes de uso, nos ofrecerían los metros cuadrados de edificabilidad susceptibles de ser construidos para cada tipología)

Dado que ambos propietarios poseen un derecho de aprovechamiento de 12.984,3 Uas, y en este PERI solamente se pueden materializar 7.733,10 Uas, estos propietarios, cuyos terrenos se encuentran íntegramente en el PERI, pasarían a tener un defecto de aprovechamiento de 5.251,20 Uas, de los que tendrían que ser compensados por el aprovechamiento excedentario del Área de Reforma AR 2.02 Fargue Norte del PGOU 2000 de Granada.

En resumen, la situación de los propietarios por proporción de participación quedaría como se define a continuación:

PROPIET.	Aprov. derecho	ASA PERI	10% cesión PERI	ASA 2.02 A.R. Fargue N	10% cesión AR 2.02
1	3.147,6	1.687,05	187,45	1.145,60	127,28
2	9.837,1	5.272,73	585,85	3.580,47	397,83
TOTAL	12.984,3	6.959,78	773,30	4.726,07	525,11

DATOS TODOS QUE SE RESUMEN EN LA SIGUIENTE FICHA DE PLANEAMIENTO PROPUESTA POR EL PERI:



FICHA DE PLANEAMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR FARGUE ERMITA

Condiciones Urbanísticas

Usos Permanecidos

	M ² Suelo	Edic.	M ² Edific.	Coef. Uso	Aprov. Uas	Nº Vvdas.
Resid. Unifamiliar asoc. Lineales (libre)	3.171,1	1,20	3.185,4	1,2	4.566,4	22
Resid. Plurifamiliar Bloq. Abierto (libre)	992,8	1,20	1.191,3	1,2	1.429,5	6
Resid. Plurifamiliar Bloq. Abierto (VPP)	1.389,5	1,20	2.084,2	0,8	1.250,52	23
Terciario comercial aislado	405,6	1,20	486,7	1,0	486,7	
	0	0,00	0	0,00	0	
Total Lucrativo	5.959	1,2	7.567,6		7.733,2	51

Equip. Socio cultural / cívico	2.640	Espacios Libres	9.617,1
	0	Vario Existente a Reurbanizar	5.089,3
	0	Vario Nueva Creación	
Equipamiento de Cesión	2.640	E.L. y Vario de Cesión	14.706,4
Total Cesión	17.346,4		

Área de Reparto Aprv. Tipo

Aprovechamientos

	Aprov. UAs	ASA 90%	AYTO. 10%	UAs
Aprovechamiento materializable en PERI	7.733,1	6.959,8	773,3	UAs
Aprovechamiento de derecho en PERI	12.984,3	11.685,8	1.298,5	UAs
Exceso o Defecto de Aprovechamiento:	-5.251,2	-4.726	- 525,1	UAs

Condiciones de Desarrollo, Programación

Cuatrienio de Programación:	Primer 1º	Segundo 2º	Tercero 3º	Cuarto 4º
Inicio				
Fin				
Compensación	3º	3º		
Urbanización:				
Proyecto Obras de Urbanización	3º	4º		

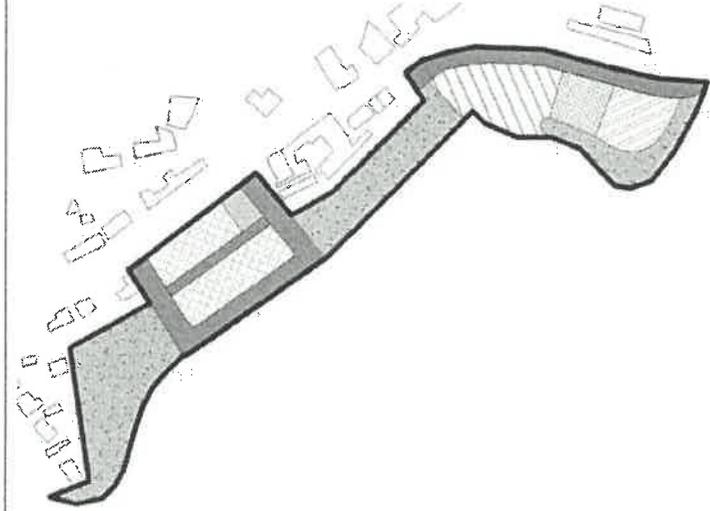
Estudio Económico

Costos Urbanización	
Vario a Reurbanizar	506.247
Vario Nueva	55.755
Espacios Libres	3.121,00
TOTAL	694.067
Repercusión s/Parcela Neta (€/m ²):	35,61
Reperc. Media A. Reparto (€/m ²):	

Distrito Área Reparto: Hoja Nº: PLAN ESPECIAL REFORMA INTERIOR FARGUE

Referencias Catastrales

Superficies Privadas m ²		
Manzana	Parcela	Superficie
	41	4.193,8
	42	4.595,1
	9006	14.360,6
		0
Total Superficie		18.952,2
Superficies Públicas m ²		
Suelo Sin Aprovecham.		4.349,8
Total Superficie Bruta		23.305,4



OBJETIVOS

- Completar la escena urbana de la carretera de Murcia a lo largo de esta zona del Fargue.
- Completar el tejido urbano hacia la caída del valle mediante la colmatación de las medianeras
- Ordenar el sector del ARI 2.01 y proponer nuevas tipologías y usos

Observaciones:

Área de Reforma devuelta de aprovechamiento que se compensará con el aprovechamiento excedentario del ARI 2.02



6.2 PLAN DE ETAPAS Y PROPUESTA DE GESTIÓN



6.2.1. PLAN DE ETAPAS

6.2.1.1. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos

A efecto de aplicación de lo dispuesto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Granada adaptado parcialmente a la LOUA en 2008, y conforme a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se consideran como plazos máximos para el cumplimiento del de los deberes urbanísticos básicos por los propietarios de suelo incluidos dentro de un polígono o Unidad de Ejecución, LAS ETAPAS, debiendo estar al final de las mismas, realizadas la cesión, equidistribución y urbanización de los terrenos, o en defecto de esto último, establecidas las garantías necesarias, una vez aprobados los proyectos de urbanización. Las Etapas empezarán su cómputo correspondiente desde la fecha de aprobación definitiva del presente P.E.R.I.

1 ETAPA (2 AÑOS).

Dentro de esta etapa, se establece el siguiente orden de prioridades:

1º AÑO

Junta de compensación del PERI

Redacción de proyecto de urbanización del PERI

3º AÑO

Ejecución urbanización del PERI

2ª ETAPA (2 AÑOS)

Dentro de esta etapa, se establece el siguiente orden de prioridades:

1º AÑO

Edificación del PERI

2º AÑO

Edificación del PERI

6.2.1.2. Plazos para edificar

El plazo para la solicitud de la correspondiente licencia de edificación o para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos que ya tengan la condición de solar, será de DOS AÑOS desde la aprobación definitiva del presente P.E.R.I.

6.2.2. PROPUESTA DE ADOPCIÓN DE SISTEMA DE GESTIÓN

En el suelo urbano no consolidado y no ordenado sobre el que opera este PERI, la urbanización necesaria se realizará por los propietarios, que repercutirán en ellos mismos los costos por urbanización, entregando finalmente los espacios ejecutados al Ayuntamiento. Dadas las características de la estructura de propiedades (mínima) y el cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto por la LOUA, el sistema de gestión para la transformación de la clasificación del suelo es, dado que los propietarios de suelo deben cumplir con los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico, el sistema de actuación será el de COMPENSACION.



7. PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN.

En este caso, los módulos de costes de referencia para 2009* y los estimados por la redacción del PGOU 2000 (en el que se realizaba ficha de planeamiento, ya que el PGOU adaptado en 2008 no la hace) no coinciden por el tiempo transcurrido entre la redacción en su momento y el presente, con su particular parálisis económico. Para el presente Plan Especial de Reforma Interior serán:

Superficie total a urbanizar (sólo gastos urbanización) 18. m2 privados, 970 m2 a reurbanizar. Consideramos que todo el viario es de nuevo trazado y construcción, pues los 4.349,94 m2 de predio público se encuentran como terreno sin urbanizar.

Por usos las superficies totales serán:

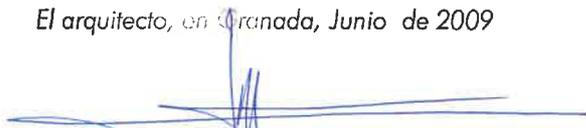
Varios nuevos trazado.....5.089,30 m2 x 64.10 Eur/m2= 326.242 Eur
Espacios de conexión con viario existente.....(elementos puntuales)..... 55.455 Eur
Espacios libres.....9617,1 m2 x 32.47 Eur/m2= 312.360 Eur

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN Y ESPACIOS LIBRES.....694.057 Eur

Con una repercusión sobre parcelas originales privativas de 36.61 Eur/m2.

Asciende esta estimación de presupuesto a la cantidad de SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y SIETE EUROS.

El arquitecto, en Granada, Junio de 2009


Juan D. López-Arquillo

Plan Especial de Reforma Interior Fargue Ermita

55

Juan Diego López-Arquillo, arquitecto



8. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA ACCESIBILIDAD

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, los terrenos que se ordenen urbanos al amparo del presente estudio de detalle, se ajustarán a las NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA, y, en concreto, a los siguientes preceptos:

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: Plan Especial de Reforma Interior Fargue Ermita

UBICACIÓN: ANTIGUA CARRETERA DE MURCIA EL FARGUE, GRANADA

ENCARGA: GENIL CUARENTA S.L., en representación de propietarios

TÉCNICOS/
AS: JUAN D. LÓPEZ ARQUILLO

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA.....23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1922):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____ X
Redacción de proyectos de urbanización _____
(rellenar Anexo I)
- b) Obras de infraestructura y urbanización _____
- c) Mobiliario urbano _____
(rellenar Anexo I)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____
Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
(rellenar Anexo II para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) _____
Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____
(rellenar Anexo III para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores exceptos los apartados indicados *)
(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)
- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____ Anexo V (No redactado)

TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) _____
3. Cambio de uso _____

NOTAS:

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYE CTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	SI
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	SI
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento. — Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	SI SI
VADO PARA PASO VEHICULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	SI
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Anchura $\geq 1,80$ mts. — Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	3.00 1 cm
* PASOS DE PEATONES	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	SI
(No en zonas exteriores de vivienda)	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	NO HAY
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	SI



— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse con una rampa.	SI
— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	SI
— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior)	30
Contrahuella ≤ 16 cms. _____	15.5
Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____	3.20
Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	
— Tramos ≤ 16 peldaños.	14
— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	CUMPLE
— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	90
— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	SI
— Huellas con material antideslizante..	SI
— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura,	SI

**ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	SI
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	1.40
	— Pavimento antideslizante.	SI
	(recorrido < 3 mts.) _____ ≤ 12 %.	8
	(recorrido ≥ 3 mts.) _____ ≤ 8 %.	8
	transversal _____ ≤ 2 %.	2
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	90
— Barandillas no escalables si existe hueco.	NO EXISTE	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	--
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	--
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	SI
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	SI
	— Estarán señalizadas.	SI
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	SI



2.ª Mobiliario Urbano		
	NORMA	
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	SI
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SI
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	SI
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	---
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	50 50 50
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	SI
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	SI
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	NO HAY

OBSERVACIONES

SE REFERENCIAN SOLAMENTE LA DEFINICIÓN DE PROYECTO EXIGIDO PARA EL PLAN ESPECIAL, FRENTE AL DESARROLLO MEDIANTE PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE SÍ RECOGERÍA TODOS LOS APARTADOS. LA ACCESIBILIDAD QUEDA APOYADA POR RECORRIDO ADAPTADO DESCRITO EN PLANO 10 DEL PRESENTE PERI, OBLIGATORIO Y VINCULANTE DE SER ESPECÍFICAMENTE RECOGIDO EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

LOS TECNICOS,
fecha y firma:

JUAN DIEGO LÓPEZ ARQUILLO



GRANADA, Junio de 2009

Imagen final propuesta P.E.R.I. FARGUE-ERMITA



Perspectiva de la propuesta. Las condiciones periurbanas de la zona se yuxtaponen con el crecimiento urbano.

Julio 2009 Juan D. López-Arquillo, arquitecto



27/07/09 - Nº 09-0007701 (Ref. 09-0007701-001-00234)

pag. 1 de 1

004387 JUAN DIEGO LOPEZ ARQUILLO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
VISADO ESTATUTARIO





Informe de Visado

EXPEDIENTE Nº.....: 06-06246
 FASE DEL TRABAJO.....: ÚNICO
 OBRA.....: PLAN ESPECIAL
 EMPLAZAMIENTO.....: CTRA. MURCIA- JUNTO ERMITA FARGUE
 MUNICIPIOS.....: GRANADA
 PROMOTOR IES.....: GENIL 40 S.L.
 ARQUITECTO/S.....: 004387 LOPEZ ARQUILLO, JUAN DIEGO

Nº REGISTRO.....09-0006007

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

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

Observaciones

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

Granada, 9 de JUNIO de 2009



09/06/09 - Nº 09-0006007
El visado del presente proyecto, se acompaña de INFORME DE VISADO

Pág. 1 de 1

004387 JUAN DIEGO LOPEZ ARQUILLO

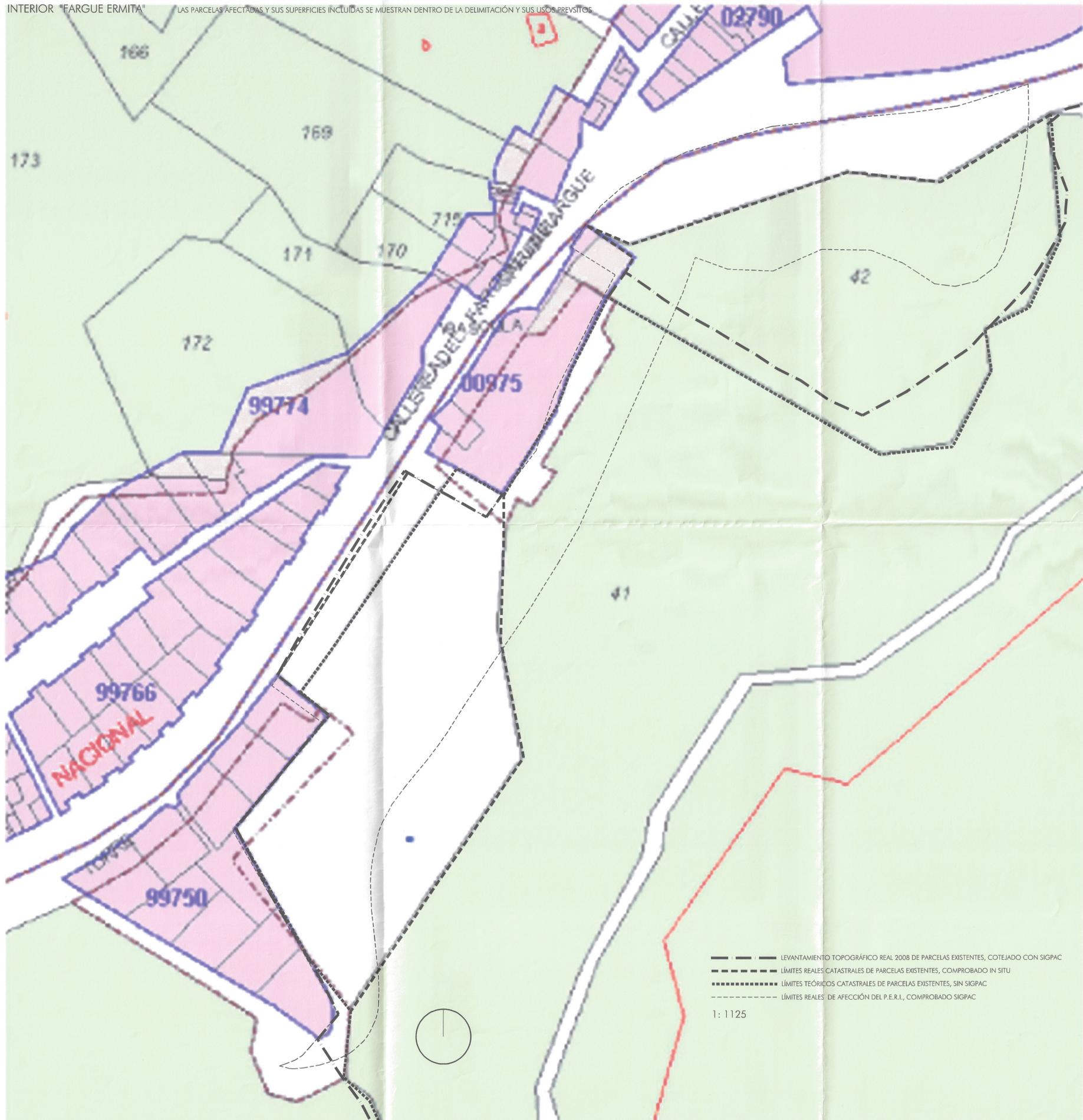
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA

VISADO ESTATUTARIO



100m 0 100 200m

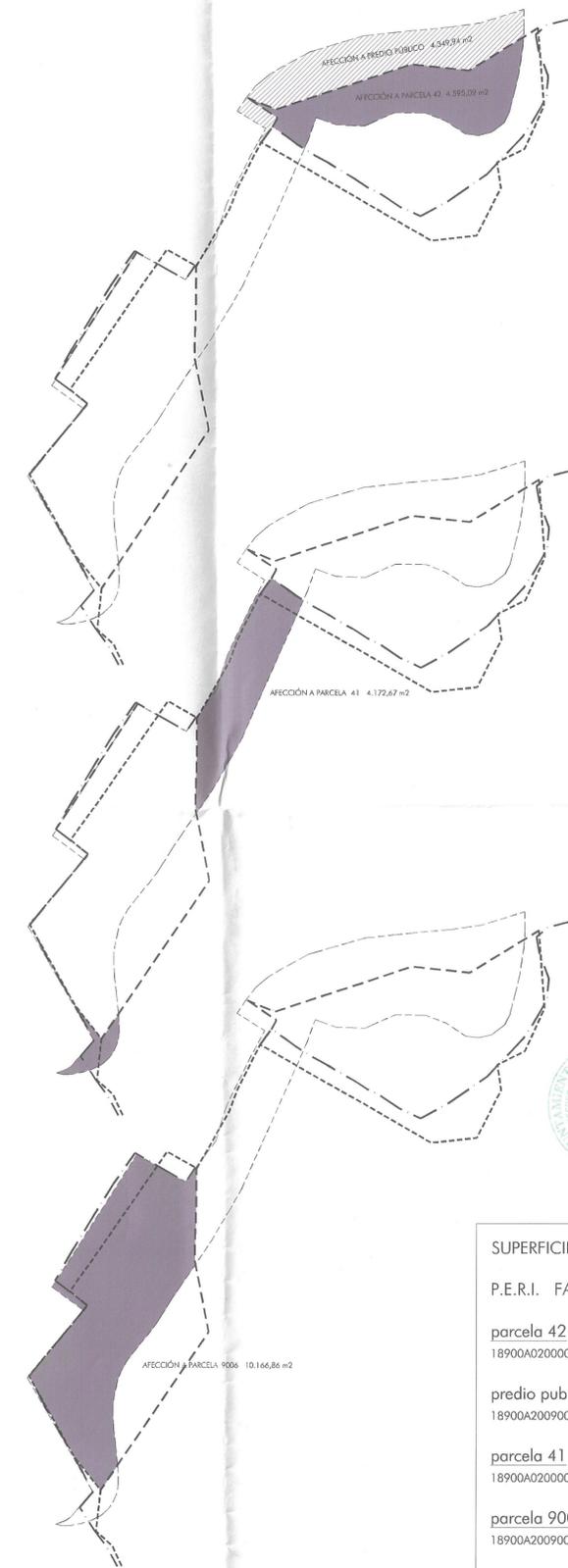
DELIMITACIÓN PARCELARIA CATASTRAL DE LAS ALINEACIONES MARCADAS POR EL PLAN GENERAL SOBRE EL ÁREA DE ACTUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "FARGUE ERMITA" LAS PARCELAS AFECTADAS Y SUS SUPERFICIES INCLUIDAS SE MUESTRAN DENTRO DE LA DELIMITACIÓN Y SUS USOS PREVISTOS



- - - - - LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REAL 2008 DE PARCELAS EXISTENTES, COTEJADO CON SIGPAC
 - - - - - LÍMITES REALES CATASTRALES DE PARCELAS EXISTENTES, COMPROBADO IN SITU
 - - - - - LÍMITES TEÓRICOS CATASTRALES DE PARCELAS EXISTENTES, SIN SIGPAC
 - - - - - LÍMITES REALES DE AFECCIÓN DEL P.E.R.I., COMPROBADO SIGPAC

1: 1125

AFECCIÓN A PARCELAS E 1/3000



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
 Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha:
29 ENE 2010
 Grupo de
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
 (D)

SUPERFICIES DE AFECCIÓN	
P.E.R.I. FARGUE ERMITA	
parcela 42 18900A02000420000TB	4.595,09 m2
predio pub. ctra 18900A2009001	4.349,94 m2
parcela 41 18900A02000410000TA	4.193,30 m2
parcela 9006 18900A2009006	10.166,86 m2
TOTAL	23.305,39 m2

Aprobado por la Junta de Gobierno
 local en sesión de fecha
26 NOV. 2009
 Granada
 ESTRUCTURA CATASTRAL Y AFECCIÓN A REFORMA GENERAL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR FARGUE ERMITA DOCUMENTO GRÁFICO 02

PROPIEDAD GENIL CUARENTA S.L.
 MAYO 2009 DESARROLLO AR 2.01 en FARGUE BAJO EL FARGUE, GRANADA LAA JUAN DIEGO LÓPEZ ARDULLO arquitecto

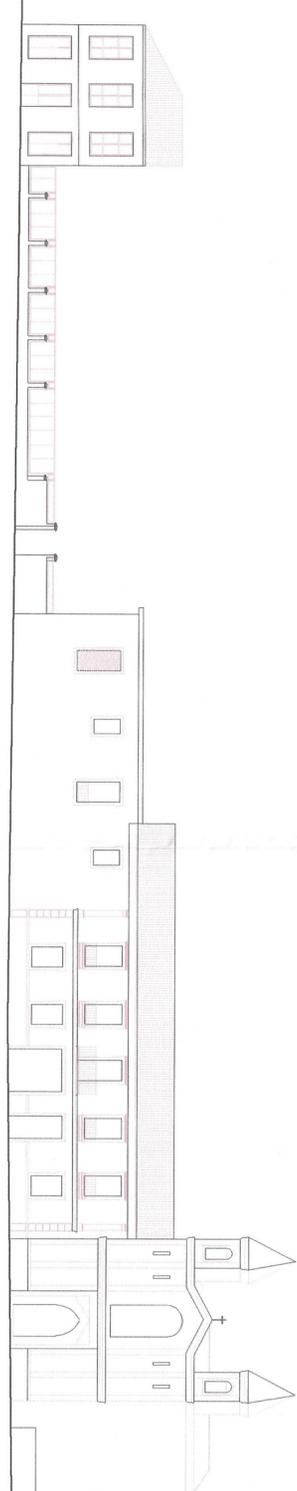
PERI 1



Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
 Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha
29 ENE 2010
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
 P. E.

Aprobado por la Junta de Gobierno
 local en sesión de fecha
26 NOV. 2009
 Granada
 EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 DELIMITACIÓN PARCELA ORIGINAL



Descripción de las construcciones existentes en la zona anexa, junto al ámbito del PERI propuesto. La principal construcción es la cortijada antigua del Fargue, que limita el PERI en el Noroeste en su zona intermedia, y a la que el mismo rodea en su caída hacia el Sur.

Esta gran casa solariega, delimitada dentro del contorno del solar evoluciona sobre la topografía del solar cayendo hacia el valle.

El estado de las edificaciones en la mayoría del ámbito es ruinoso.

El arbolado, situado junto al borde del solar, se compone de higueras, álamos negros y nogales de gran porte. Quedan todos respetados, incorporados en la propuesta con la vista a Sierra Nevada.



PLANTA BAJA DE EL CONJUNTO RURAL EXISTENTE

- Edificación
- Casa
- Patio

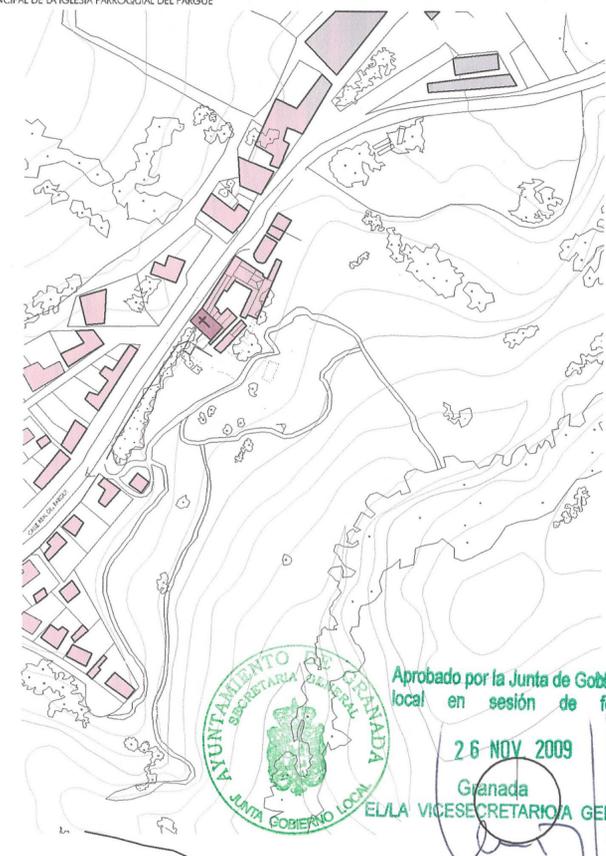
Aprobado DEFINITIVAMENTE por el
Excmo. Ayuntmto. Pleno en sesión de fecha
29 ENE 2010
Granada
EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
[Signature]



PERSPECTIVA GENERAL DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.



ALZADO PRINCIPAL DE LA IGLESIA PARROQUIAL DEL FARGUE



Aprobado por la Junta de Gobierno
local en sesión de fecha
26 NOV 2009
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL
[Signature]



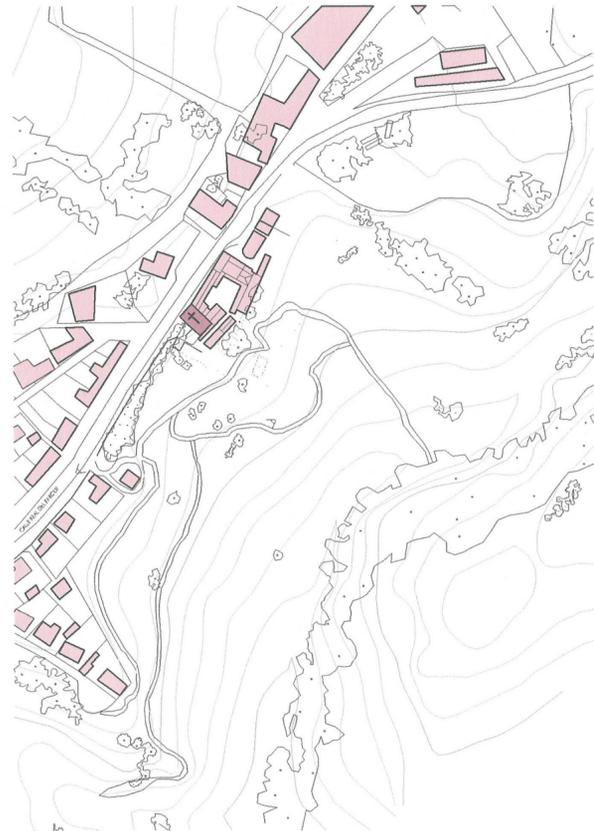
ÁMBITO RECONOCIBLE DEL CORTIJO DEL FARGUE: TERRAZA SOBRE EL PATIO



ÁMBITO RECONOCIBLE DEL CORTIJO DEL FARGUE: PATIO (HACIA N-E)



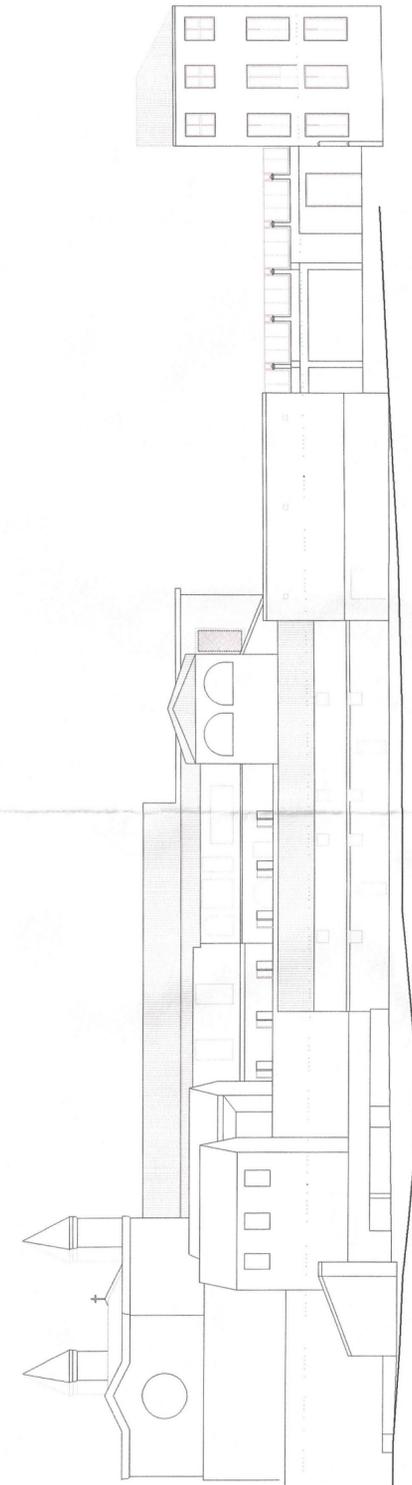
ÁMBITO RECONOCIBLE DEL CORTIJO DEL FARGUE: PATIO (HACIA N)



- Edificacion
- Casa
- Patio



PLANTA DE CUBIERTAS



ACTUAL A VALLE (SURESTE)

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

29 ENE 2010
 GRANADA
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL
[Signature]

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 SECRETARIA GENERAL
 JUNTA GOBIERNO LOCAL

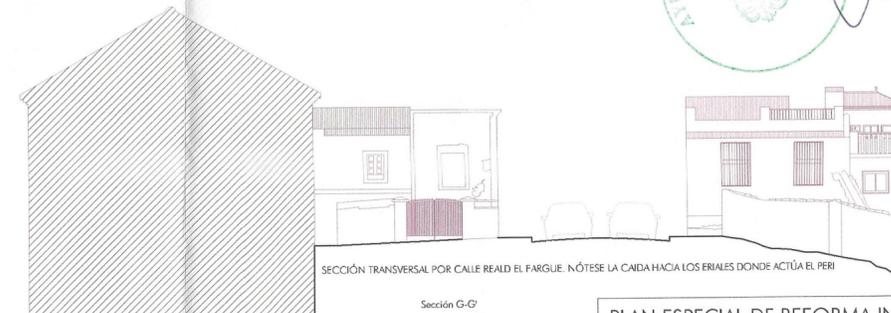
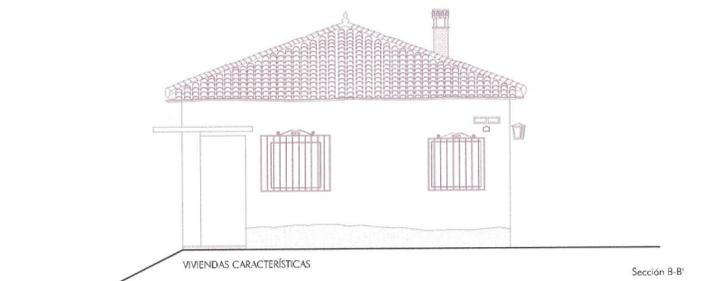
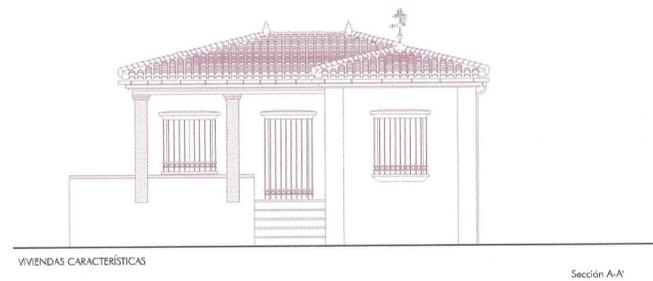
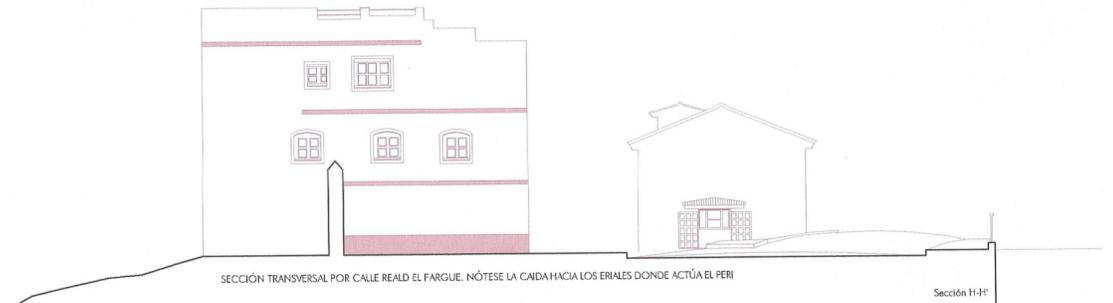
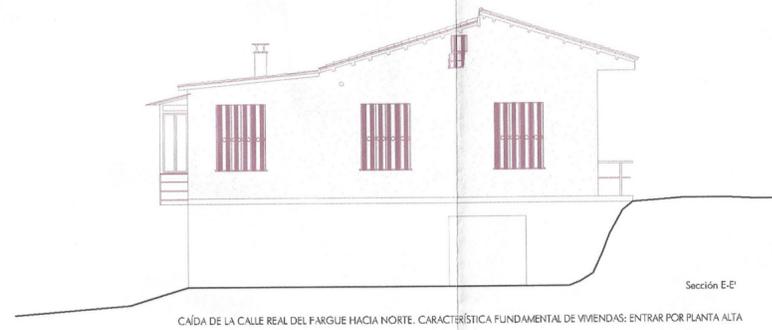
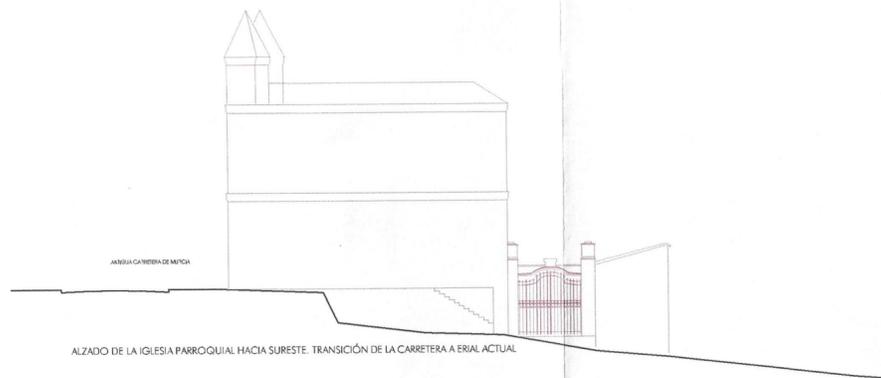
Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
 26 NOV. 2009
 Granada
 EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL
[Signature]

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR FARGUE ERMITA CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES Y BIENES (2) 1: 300
 DOCUMENTO GRÁFICO 05

PROPIEDAD GENIL CUARENTA S.L.
 MAYO 2009 DESARROLLO AR 2.01 en FARGUE BAJO EL FARGUE, GRANADA

LAA JUAN DIEGO LÓPEZ ARQUILLO arquitecto

PERI 4



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

29 ENE 2010

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

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

26 NOV. 2009

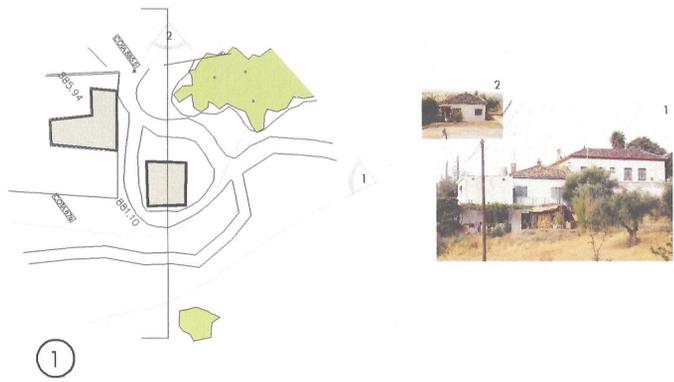
Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR FARGUE ERMITA DOCUMENTO GRÁFICO 06

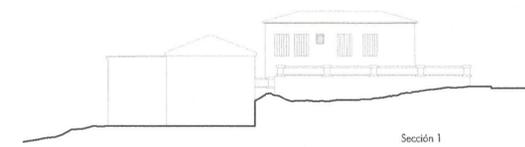
PROPIEDAD GENIL CUARENTA S.L.
MAYO 2009 DESARROLLO AR 2.01 en FARGUE BAJO EL FARGUE, GRANADA

CATÁLOGO DE INTERESES URBANOS EEW

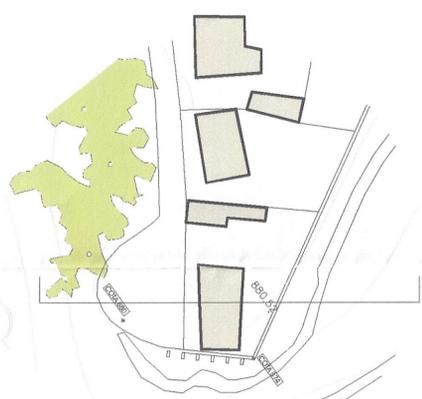
IAA JUAN DIEGO LÓPEZ ARQUILLO arquitecto PERI 5



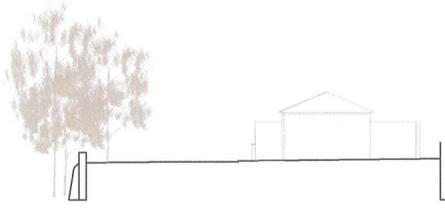
1



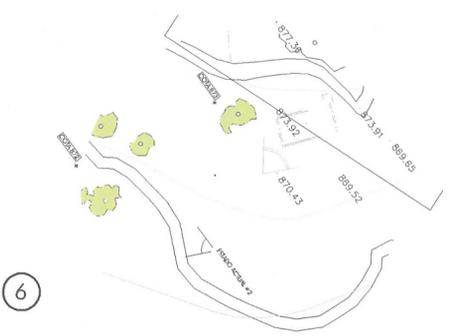
Sección 1



2



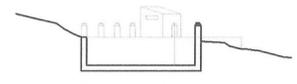
Sección 2



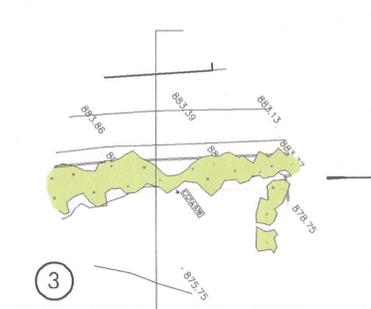
6



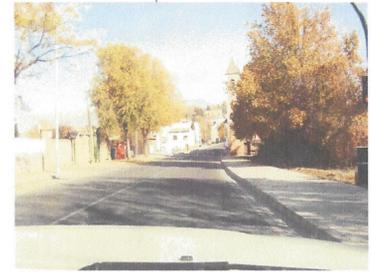
vista de la ALBERCA



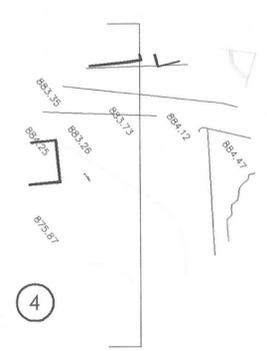
Sección 6



3



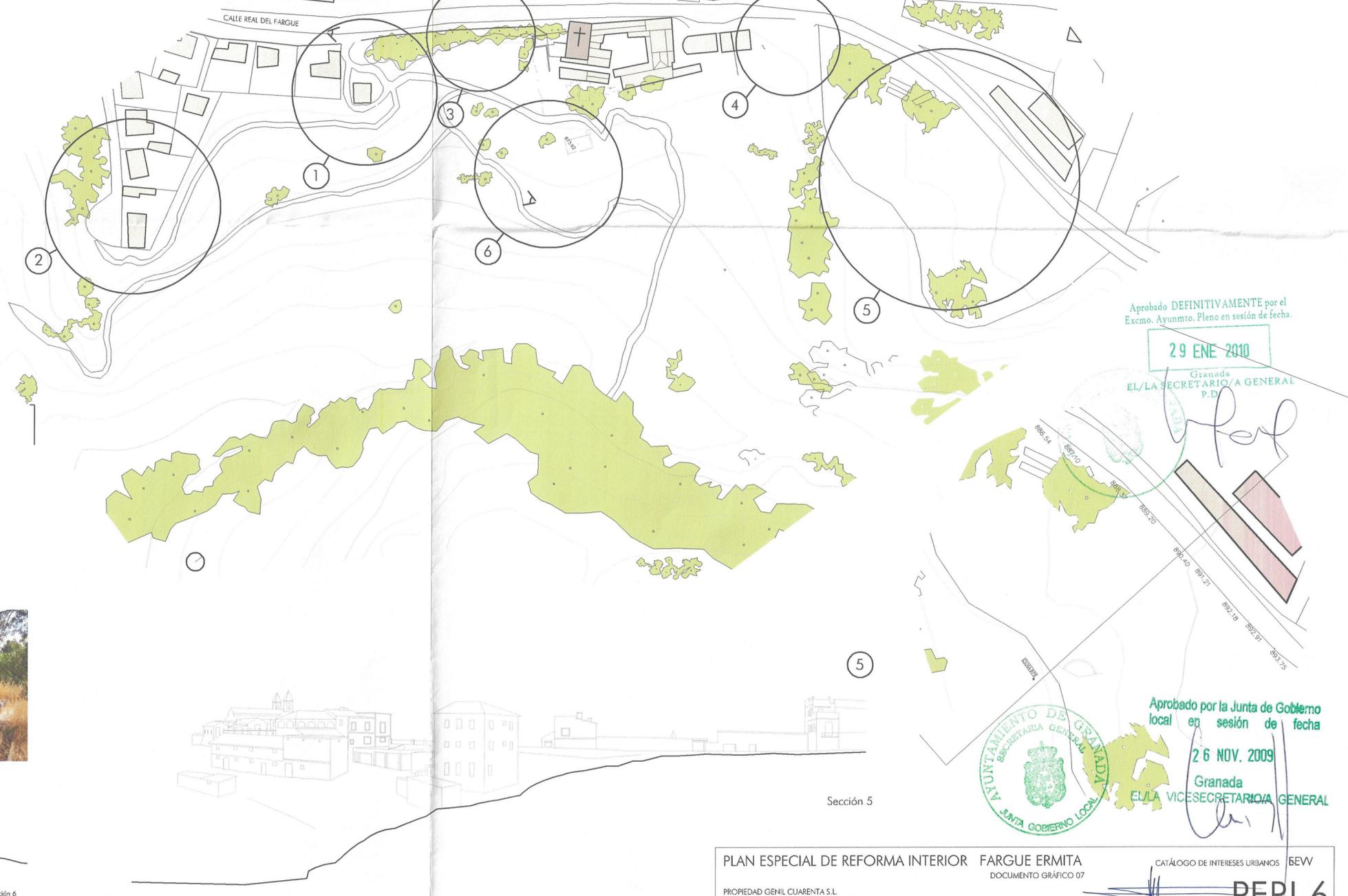
Sección 3



4



Sección 4



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

29 ENE 2010

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

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

26 NOV. 2009

Granada
EL/LA VICESECRETARIO/A GENERAL





ESQUEMA GENERAL E 1/1500

CALLE REAL DEL FARGUE

--- DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 DELIMITACIÓN PARCELA ORIGINAL



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

29 ENE 2010

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

[Handwritten signature]

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha:
26 NOV. 2009
 Granada
 EL/LA VICESECREARIO/A GENERAL



CALLE REAL DEL FARGUE

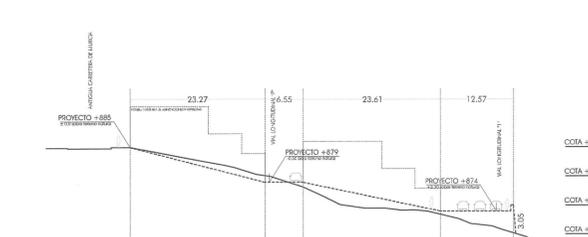
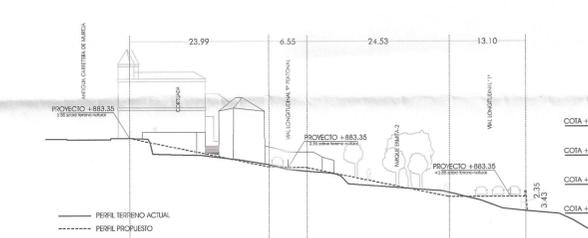
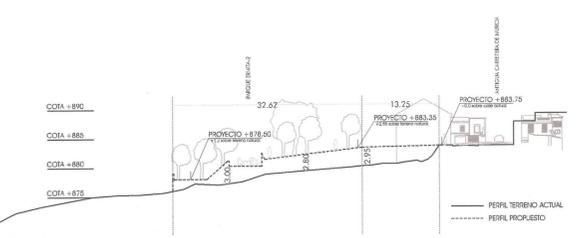
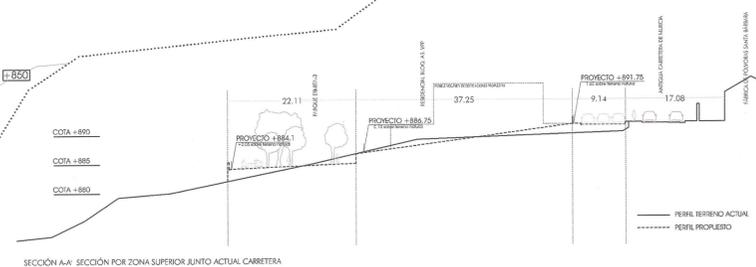
DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 DELIMITACIÓN PARCELA ORIGINAL

DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 DELIMITACIÓN PARCELA ORIGINAL
 840.0 DEFINICIÓN COTAS ORIGINALES TERRENO NATURAL
 PROYECTO +840 DEFINICIÓN COTAS DE PROYECTO URBANIZACIÓN

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento. Plano en sesión de fecha:

29 ENE 2010

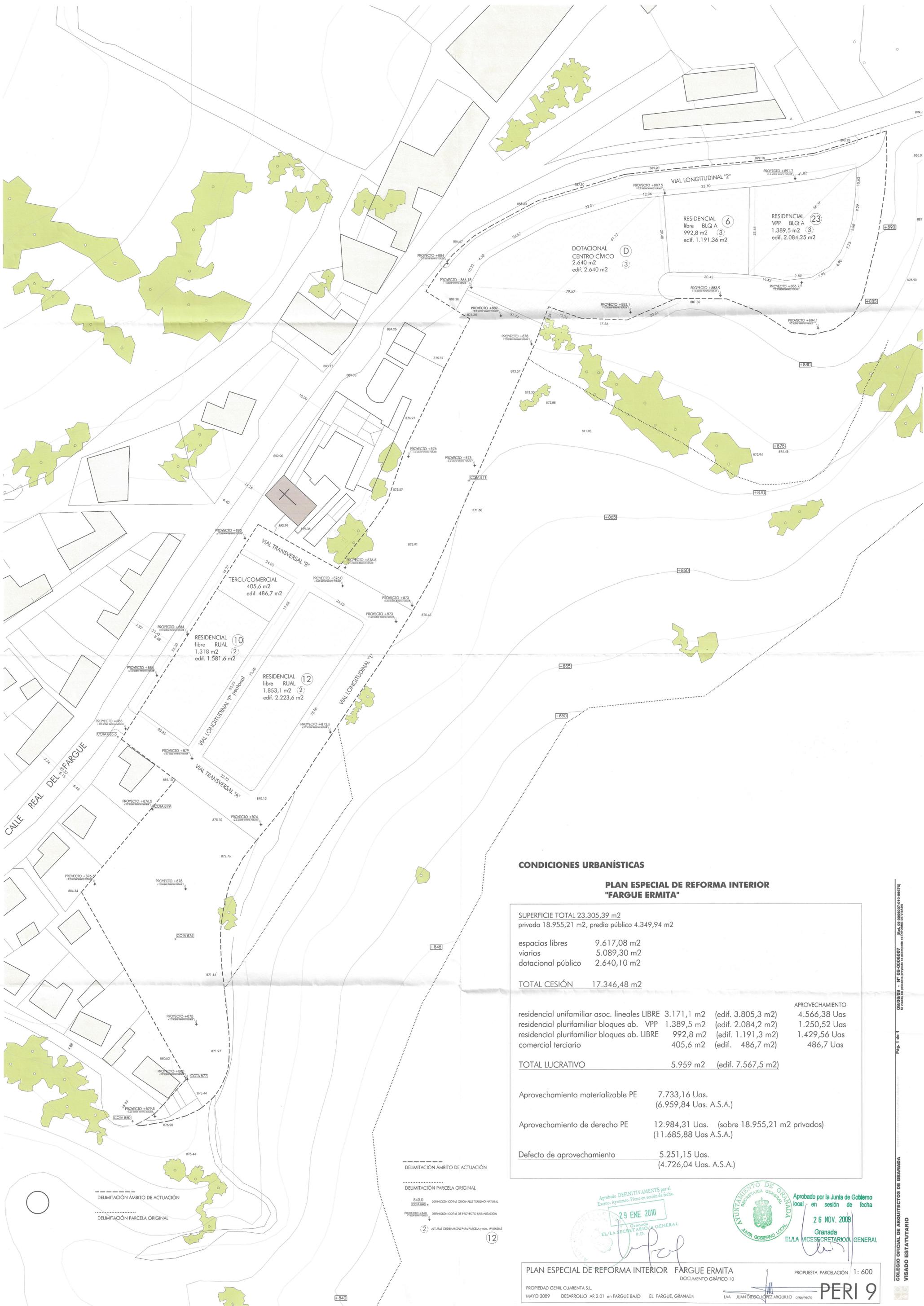
Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha
 26 NOV. 2009
 Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR FARGUE ERMITA
 DOCUMENTO GRÁFICO 09
 PROPIEDAD GENIL CUARENTA S.L.
 MAYO 2009 DESARROLLO AR 2.01 en FARGUE BAJO EL FARGUE, GRANADA
 LAA JUAN DIEGO LOPEZ ARQUILLO arquitecto
 PROPUESTA BASANTES 1:600
PERI 8

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA
 VISADO ESTATUTARIO
 09/05/09 - Nº. 09-000007 (Bas. de 09/05/09-09-08/09)
 El título del presente proyecto se inscribió en el Registro de 10/05/09
 Pág. 1 de 1



CONDICIONES URBANÍSTICAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "FARGUE ERMITA"

SUPERFICIE TOTAL 23.305,39 m²
 privada 18.955,21 m², predio público 4.349,94 m²

espacios libres 9.617,08 m²
 viarios 5.089,30 m²
 dotacional público 2.640,10 m²

TOTAL CESIÓN 17.346,48 m²

		APROVECHAMIENTO
residencial unifamiliar asociado lineales LIBRE	3.171,1 m ² (edif. 3.805,3 m ²)	4.566,38 Uas
residencial plurifamiliar bloques ab. VPP	1.389,5 m ² (edif. 2.084,2 m ²)	1.250,52 Uas
residencial plurifamiliar bloques ab. LIBRE	992,8 m ² (edif. 1.191,3 m ²)	1.429,56 Uas
comercial terciario	405,6 m ² (edif. 486,7 m ²)	486,7 Uas

TOTAL LUCRATIVO 5.959 m² (edif. 7.567,5 m²)

Aprovechamiento materializable PE	7.733,16 Uas. (6.959,84 Uas. A.S.A.)
Aprovechamiento de derecho PE	12.984,31 Uas. (sobre 18.955,21 m ² privados) (11.685,88 Uas A.S.A.)
Defecto de aprovechamiento	5.251,15 Uas. (4.726,04 Uas. A.S.A.)

- DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- DELIMITACIÓN PARCELA ORIGINAL
- 840.0 DEFINICIÓN COTAS ORIGINALES TERRENO NATURAL
- PROYECTO +840.0 DEFINICIÓN COTAS DE PROYECTO URBANIZACIÓN
- ② ALTURAS ORDENADAS PARA PARCELA y zona VIVIENDAS

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha: **29 ENE 2010**
 Ayuntamiento de Granada
 EL/LA SECRETARIO/A GENERAL P.D.

Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha: **26 NOV. 2009**
 Ayuntamiento de Granada
 EL/LA VICESCRIBARIO/A GENERAL



ESQUEMA GENERAL E 1/1500

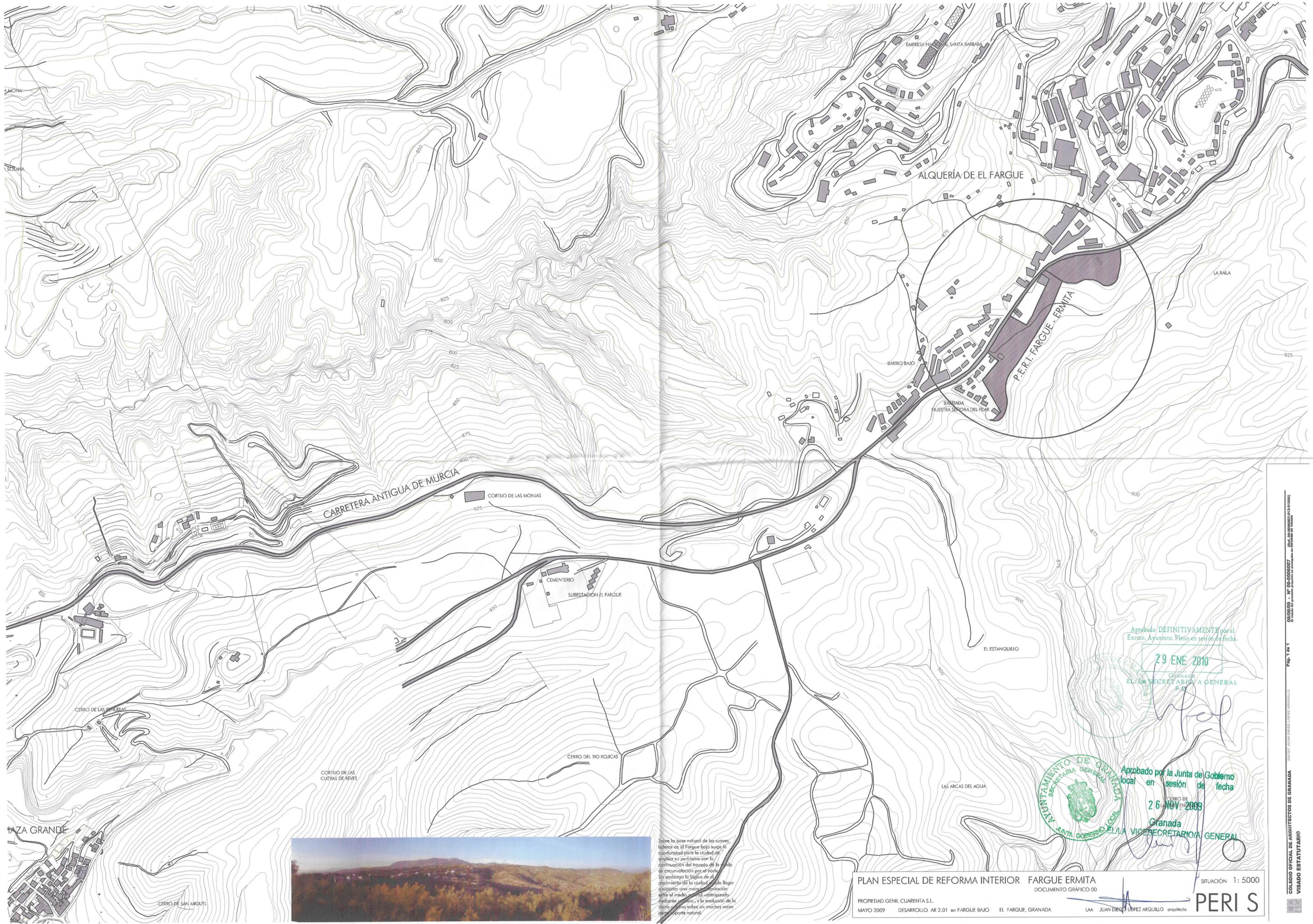
- ② ALTURAS ORDENANZAS PARA PARCELA
- ARBOLADO EXISTENTE
- ARBOLADO PROPUESTO EN NUEVAS ZONAS DE AJARDINAMIENTO
- AJARDINAMIENTOS ORGÁNICOS - MUROS CONTENCIÓN TAPIZADOS
- ITINERARIO ADAPTADO DE PENDIENTE MÁX. 8%
- zona de máxima pendiente localizadas
- DELIMITACIÓN ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- DELIMITACIÓN PARCELA ORIGINAL

Aprobado DEFINITIVAMENTE por el Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha **29 ENE 2010**

Granada
EL/LA SECRETARIO(A) GENERAL

Granada
EL/LA VICESECRETARIO(A) GENERAL

26 NOV. 2009
Junta de Gobierno local en sesión de fecha



Sobre la base natural de los suaves laderos de el Fargue bajo surge la oportunidad para la ciudad de ampliar su perímetro con la continuación del trazado de la vía de circulación por el norte. Sin embargo la lógica de el crecimiento de la ciudad no debe llegar a suponer una menor integración entre el medio natural, respetando mediante senderos, y la evolución de la trama urbana sobre un muchos veces inalterado soporte natural.

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

29 ENE 2010

Granada
EL/LA SECRETARÍA GENERAL



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha

26 NOV 2009

Granada
EL/LA VICESecretaría GENERAL

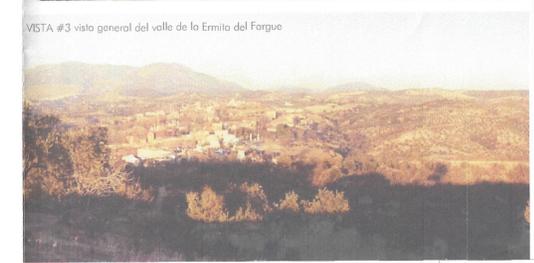
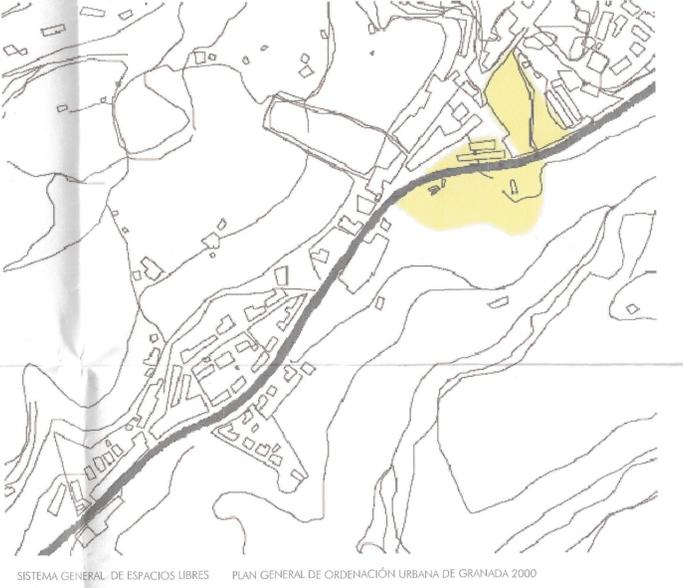
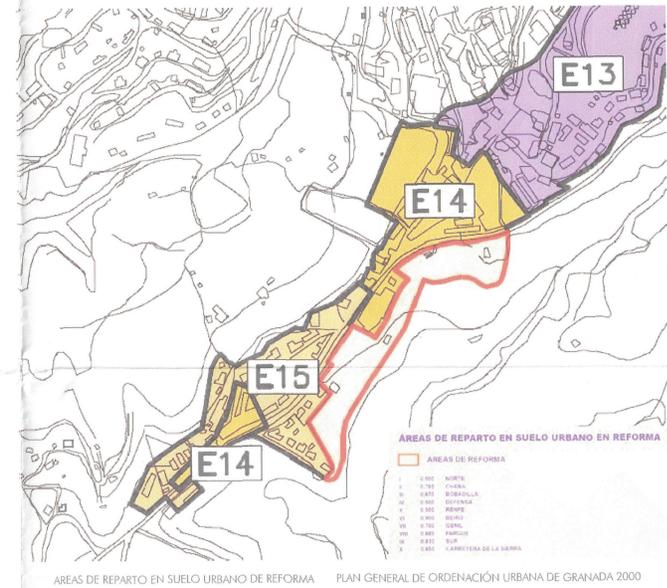
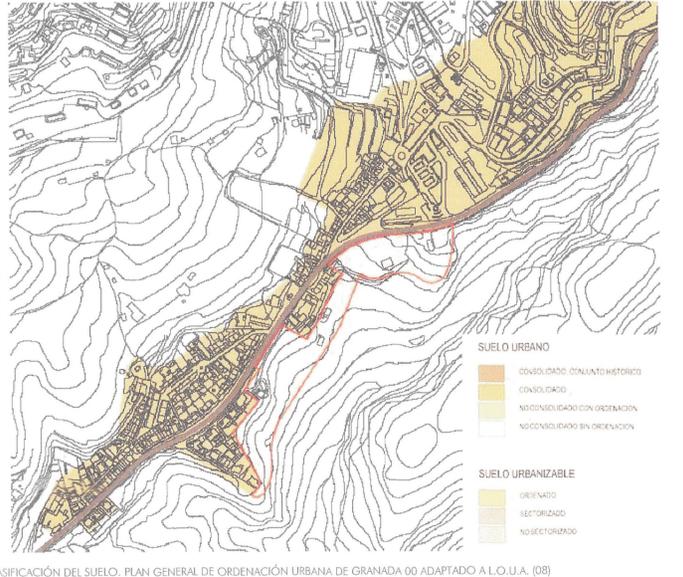
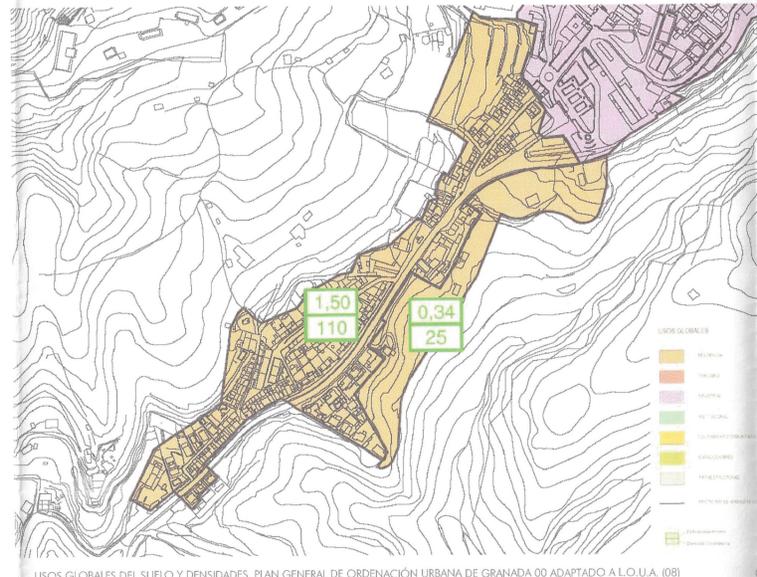
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR FARGUE ERMITA
DOCUMENTO GRÁFICO 00

PROPIEDAD GENIL CUARENTA S.L.
MAYO 2009 DESARROLLO AR 2.01 en FARGUE BAJO EL FARGUE, GRANADA

IAA JUAN DIEGO LOPEZ ARGILLO arquitecto

SITUACIÓN 1: 5000

PERI S



Aprobado por la Junta de Gobierno local en sesión de fecha 26 NOV. 2009
 Granada
 E.L.U.A. VICESecretaría GENERAL
 NORMATIVA VIGENTE y EN TORNO a 1:3000

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PERSPECTIVA AEREA CON DENOTACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN
 Excmo. Ayuntamiento. Pleno en sesión de fecha 29-JUN-2010

AYUNTAMIENTO DE GRANADA
 REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GRANADA
 SANTA GOBORNACION