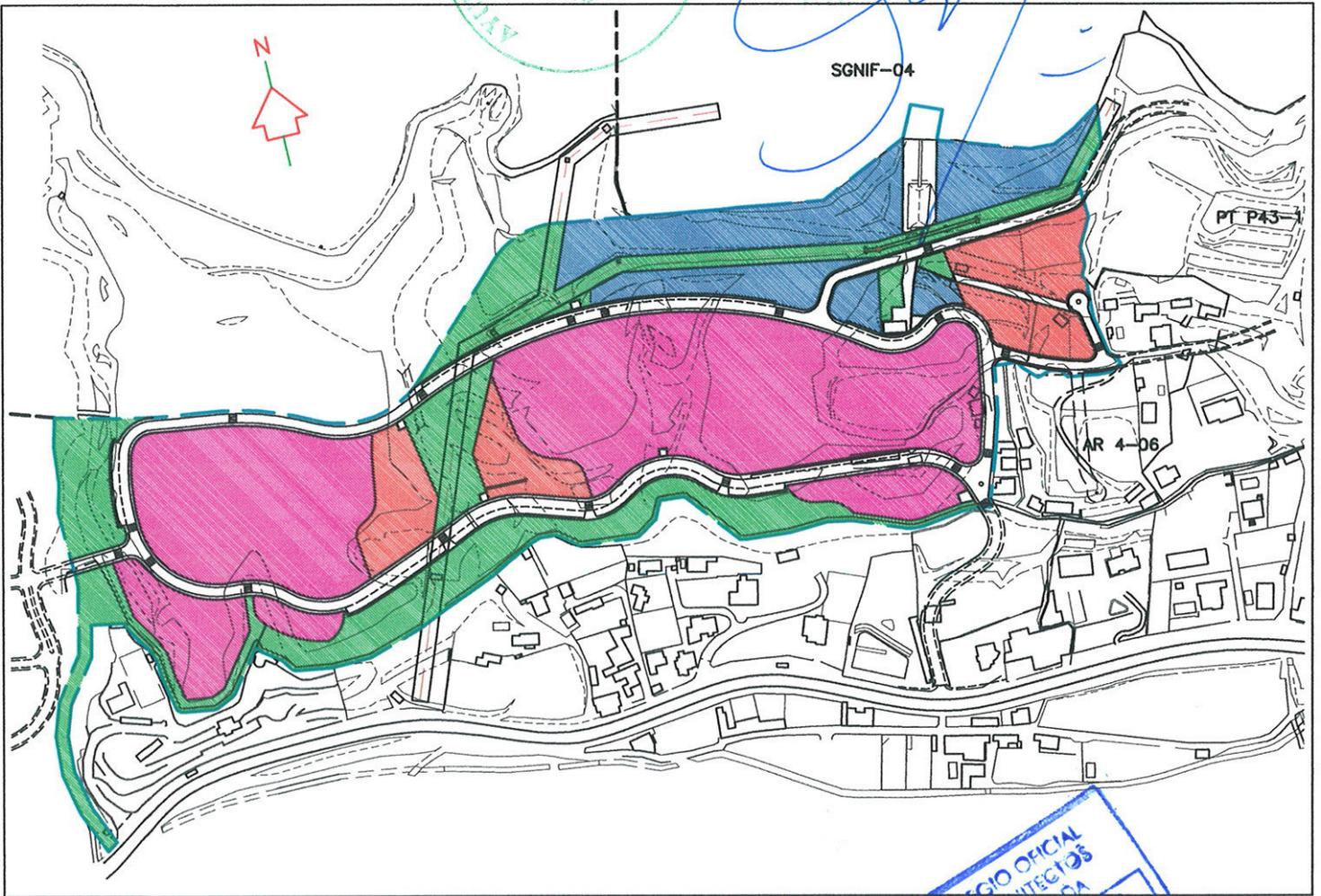




Aprobado por el Excmo. Ayuntmto.  
Pleno en sesión de fecha

28 ABR. 2006

EL SR. PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO



# MEMORIA ORDENANZAS PLAN DE ETAPAS ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO



CARLOS QUINTANILLA MOREU  
Arquitecto.

Plaza del Campillo n°1-6ª GRANADA 18009  
Tfno./Fax : 958 22 61 21  
E-mail : quintanilla1@eresmas.net  
Web : www.quintect.com



## REFORMADO DEL PLAN PARCIAL EN TRANSICION PT P43-2 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA

PROMOTOR: **COMAREX DESARROLLOS S.L.**

GRANADA, REF. ABRIL 2.006 - N.EXP. 390/98

Aprobado por el Pleno Municipal

28 ABR. 2006

**PROMOTOR: COMAREX DESARROLLOS S.L.**  
**ARQUITECTO: Carlos Quintanilla Moreu.**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**1.- ADECUACION AL P.G.O.U. DE GRANADA. JUSTIFICACION. CUMPLIMIENTO DE SUS DETERMINACIONES.**

El anterior P.G.O.U. de Granada de 1985, planteaba el sector que aquí se estudia, como Suelo Urbanizable No Programado, por esta razón y anteriormente a este Plan Parcial, se tramita un Plan de Actuación Urbanística denominado PAU-3, y poder transformar en Urbanizable Programado el citado Suelo. Este P.A.U. es aprobado por Pleno Municipal de manera inicial el 29 de Marzo de 1996, y se somete a información pública. Tiene aprobación provisional con fecha de 26 de Julio de 1996, y posteriormente definitiva con fecha de 25 de Julio de 1997.

Posteriormente, se comienza el trámite del Presente Plan Parcial en donde, se utilizarán como base de trabajo los datos y Fichas del documento reformado y aprobado del citado PAU-3, aprobándose definitivamente con fecha 24 de Septiembre de 1.999.

Con posterioridad, y aunque el Plan P-43.2 estaba aprobado definitivamente, el nuevo PGOU de Granada vigente desde el año 2.001, define cambios en el ámbito de este Plan parcial, recortándole una importante zona en su área más alta, y suprimiendo un núcleo anejo que se situaba en el otro lado de la Carretera de la Sierra. Así, por tanto, la nueva ficha definida en el actual PGOU cambia la superficie total del Plan Parcial y, por tanto, su aprovechamiento total igualmente. Al denominarlo "PT" lo define el nuevo PGOU como un "Planeamiento Transitorio", es decir, un Plan Parcial que, aunque adaptado al nuevo PGOU-2001, se desarrolla según lo descrito en el Plan General anterior.

Por ello, el presente documento desarrolla el Plan Parcial ya aprobado acondicionándolo al nuevo PGOU 2001 para iniciar una nueva tramitación urbanística.

Se da igualmente la circunstancia de que, en el espacio de tiempo desde que se aprobó según el PGOU de 1985 y hoy, han cambiado los propietarios más importantes (los que poseen más terreno) resultando que una nueva sociedad inmobiliaria es la dueña de una gran parte del ámbito del Plan Parcial.

Por ello, el presente Plan Parcial, se encarga por la sociedad propietaria de esta importante parte de los terrenos ubicados en este Sector, denominada COMAREX DESARROLLOS S.L., con domicilio en Granada, Gran Vía de Colón. 14-A, y C.I.F.: B-18.686.246, y representada por D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez, con D.N.I.: 988-Y.

Finalmente, en cuanto a la dinámica urbanizadora actual de la ciudad, tratamos una zona de borde del Término Municipal, última pendiente ya, en contacto con el Plan P-2, actualmente en fase de Urbanización, al oeste, y al sur, la zona ya desarrollada con edificaciones sueltas al borde de la Carretera de la Sierra en parte, ya calificada como urbana.

**2.- ADECUACION AL DESARROLLO DEL PROGRAMA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 2.001.**

El Área que desarrolla el PAU-3 de donde procede el P-43-2, comprende una vasta superficie desde el Barranco Bermejo, colindante con el Plan P-2, hasta las primeras edificaciones urbanas del Núcleo de "Lancha del Genil" perteneciente todavía al Término Municipal de Granada, con una superficie total de 416.044 m<sup>2</sup>, lo que da idea de la importante implantación urbana que se pretendía.

Como se ha adelantado, ese P.A.U. se componía de tres sectores para facilitar su desarrollo en fases, a través de los correspondientes Planes Parciales: Planes P-43-1, 2 y 3.

La subdivisión, que en superficie, hacia el propio PAU era la siguiente:



Sector P-43-1.....	114.926 m2
Sector P-43-2.....	167.242 m2
Sector P-43-3.....	133.876 m2
<b>TOTAL.....</b>	<b>416.044 m2 (incluidos 19.839 m2 de Ctra. Sierra).</b>

Por tanto, se basaba en una superficie de 167.242 m2 como base para la definición del sector 2 que se desarrolla en el presente documento.

Basados en planimetría y topografía con la misma base de datos que la P.A.U., establecíamos el parámetro que más se acerque a la superficie arriba señalada, teniendo en cuenta las dos Áreas que habían de definirse:

- Sector 2-A: En ladera sobre Acequia del Cadí, hasta instalaciones de EMASAGRA 147.929,48 m2
- Sector 2-B: En borde inferior de Carretera de la Sierra 19.312,52 m2

Ahora bien; el nuevo PGOU 2001 de Granada, a pesar de la Aprobación Definitiva del Plan P-43-2 de fecha 24 de Septiembre de 1.999, decide, en su nueva ficha, anular la zona del borde inferior de la Carretera de la Sierra (19.312,52m2) y a su vez, reducir mediante la rectificación de una línea del borde superior del sector de 147.929,48m2, y dejar la superficie definitiva en 122.456 m2, anulando 25.473,48m2 de suelo urbanizable.

Esta superficie ha sido ajustada en planos del presente documento, dado que así quedaba fijada en la ficha del P.G.O.U 2.001. no obstante, en medición real realizada sobre plano topográfico, al margen de la planimetría del PGOU, nos da una superficie de 124.390m2 incluyendo la totalidad de la Acequia del Cadí. En cualquier caso, todos los cálculos de este documento han sido realizados a partir de la superficie fijada en el P.G.O.U (122.456 m2)

Por ello, aún cuando existía el ya citado Plan Parcial redactado, desarrollamos en este nuevo documento un Plan Parcial "reformado" según los nuevos datos que establece la ficha del nuevo Plan General, y que reproducimos a continuación:

<p style="text-align: right;">Escala 1:10000</p>		<b>PT-43.2</b>																																																																													
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Distrito</td> <td>Genil</td> <td>Uso Global</td> <td>Res. Unifam</td> <td>Cuatrienio</td> <td>en Transición</td> <td>Aprov.Tipo:</td> <td>0.553</td> </tr> <tr> <td>Hoja Nº</td> <td>32-33</td> <td>Edif.Total Lucrativo</td> <td>0.326</td> <td></td> <td></td> <td>AR:</td> <td>SUT-43.2</td> </tr> </table>	Distrito	Genil	Uso Global	Res. Unifam	Cuatrienio	en Transición	Aprov.Tipo:	0.553	Hoja Nº	32-33	Edif.Total Lucrativo	0.326			AR:	SUT-43.2																																																													
Distrito	Genil	Uso Global	Res. Unifam	Cuatrienio	en Transición	Aprov.Tipo:	0.553																																																																								
Hoja Nº	32-33	Edif.Total Lucrativo	0.326			AR:	SUT-43.2																																																																								
<p><b>Condiciones Particulares</b></p> <p>Se incluyen los datos correspondientes a la Unidad de ejecución A del Plan Parcial. La Unidad B queda derogada por este plan General. El aprovechamiento no materializable en el Ámbito (4) corresponde al 10% de cesión y exesos de aprovechamiento municipales. Edificabilidad total máxima según PGOU85: 0.00</p>		<p><b>Objetivos</b></p> <p>Desarrollo de suelos procedentes de Programa de Actuación Urbanística del PGOU 85, para crecimiento residencial en la zona este</p>																																																																													
<p><b>Condiciones Urbanísticas</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Sup. Neta (m²)</th> <th>Apr. Derecho</th> <th>ASA</th> <th>Cesión</th> <th>Exesos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ámbito del Sector: 122.456</td> <td>(1) 67.719</td> <td>0.3280 40.165</td> <td>0.0553 6.771</td> <td>0.1697 20.781 UAs</td> </tr> <tr> <td>Sistemas Generales Adscritos</td> <td>(2)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0 UAs</td> </tr> <tr> <td>Total S.G.Adsc.</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>				Sup. Neta (m²)	Apr. Derecho	ASA	Cesión	Exesos	Ámbito del Sector: 122.456	(1) 67.719	0.3280 40.165	0.0553 6.771	0.1697 20.781 UAs	Sistemas Generales Adscritos	(2)	0	0	0 UAs	Total S.G.Adsc.	0	0	0	0																																																								
Sup. Neta (m²)	Apr. Derecho	ASA	Cesión	Exesos																																																																											
Ámbito del Sector: 122.456	(1) 67.719	0.3280 40.165	0.0553 6.771	0.1697 20.781 UAs																																																																											
Sistemas Generales Adscritos	(2)	0	0	0 UAs																																																																											
Total S.G.Adsc.	0	0	0	0																																																																											
<p><b>Condiciones de Desarrollo. Programación.</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Cuatrienio</td> <td>en Transición</td> <td>Documento</td> <td>Estado Tramitación</td> </tr> <tr> <td>Sist.Actuac.</td> <td>Planeamiento</td> <td>Plan Parcial</td> <td>A Definitiva 24/09/99</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gestión:</td> <td>Compensación</td> <td>A modificar</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Urbanización:</td> <td>Proy. Urbanización</td> <td></td> </tr> </table>		Cuatrienio	en Transición	Documento	Estado Tramitación	Sist.Actuac.	Planeamiento	Plan Parcial	A Definitiva 24/09/99		Gestión:	Compensación	A modificar		Urbanización:	Proy. Urbanización		<p><b>Programade Usos y Edificabilidades</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Usos</th> <th>%/Aprov</th> <th>Edificabilidad</th> <th>Coef. Uso</th> <th>Aprov. Lucrativo</th> <th>Nº Viviendas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Unifamiliar con patio</td> <td></td> <td>20.533</td> <td>1.00</td> <td>20.533</td> <td>205</td> </tr> <tr> <td>Unif. patio/Comercial</td> <td></td> <td>10.631</td> <td>1.00</td> <td>10.631</td> <td>106</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0.00</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0.00</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Total Usos Lucrativos</b></td> <td></td> <td><b>40.164</b></td> <td></td> <td><b>40.164</b></td> <td><b>402</b></td> </tr> <tr> <td>S.G. Interior</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td><b>Aprovechamiento Real</b></td> <td>40.164 UAs (3)</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td><b>Aprovechamiento Derecho</b></td> <td>67.719 UAs (1+2)</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td><b>Exceso de Aprovechamiento</b></td> <td>-27.555 UAs (4)</td> </tr> </tbody> </table>		Usos	%/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas	Unifamiliar con patio		20.533	1.00	20.533	205	Unif. patio/Comercial		10.631	1.00	10.631	106			0	0.00	0	0			0	0.00	0	0	<b>Total Usos Lucrativos</b>		<b>40.164</b>		<b>40.164</b>	<b>402</b>	S.G. Interior		0								<b>Aprovechamiento Real</b>	40.164 UAs (3)					<b>Aprovechamiento Derecho</b>	67.719 UAs (1+2)					<b>Exceso de Aprovechamiento</b>	-27.555 UAs (4)
Cuatrienio	en Transición	Documento	Estado Tramitación																																																																												
Sist.Actuac.	Planeamiento	Plan Parcial	A Definitiva 24/09/99																																																																												
	Gestión:	Compensación	A modificar																																																																												
	Urbanización:	Proy. Urbanización																																																																													
Usos	%/Aprov	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº Viviendas																																																																										
Unifamiliar con patio		20.533	1.00	20.533	205																																																																										
Unif. patio/Comercial		10.631	1.00	10.631	106																																																																										
		0	0.00	0	0																																																																										
		0	0.00	0	0																																																																										
<b>Total Usos Lucrativos</b>		<b>40.164</b>		<b>40.164</b>	<b>402</b>																																																																										
S.G. Interior		0																																																																													
				<b>Aprovechamiento Real</b>	40.164 UAs (3)																																																																										
				<b>Aprovechamiento Derecho</b>	67.719 UAs (1+2)																																																																										
				<b>Exceso de Aprovechamiento</b>	-27.555 UAs (4)																																																																										
<p>El ámbito se ha modificado en virtud de la resolución de la Consejería de O.P. y Transportes de la Junta de Andalucía de 9 de Febrero de 2001. Se modificarán, en consecuencia, el Plan Parcial y el Proyecto de Compensación.</p> <p>Se tendrá en cuenta las condiciones de transitoriedad y plazos de ejecución de las obras de urbanización contenidas en el Art.5.3.2 de las Normas Urbanísticas.</p>		<p><b>Reservas de Dotaciones en m² de suelo</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Esp Libr</td> <td>22.765</td> <td>Docente</td> <td>6.800</td> </tr> <tr> <td>Deportivo</td> <td>4.299</td> <td>Social</td> <td>3.981</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>37.845</b></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Esp Libr	22.765	Docente	6.800	Deportivo	4.299	Social	3.981	<b>Total</b>	<b>37.845</b>																																																																		
Esp Libr	22.765	Docente	6.800																																																																												
Deportivo	4.299	Social	3.981																																																																												
<b>Total</b>	<b>37.845</b>																																																																														
<p><b>Estudio Económico.</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Costos de Urbanización:</td> <td>Reparto por agentes de inversión</td> </tr> <tr> <td></td> <td>De acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y, en su caso, del Proyecto de Urbanización</td> </tr> <tr> <td><b>Total :</b></td> <td><b>2.081.708</b></td> </tr> </table>		Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión		De acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y, en su caso, del Proyecto de Urbanización	<b>Total :</b>	<b>2.081.708</b>	<p><b>Observaciones</b></p> <p>El Programa de usos comercializados corresponde al dispuesto por el Plan Parcial aprobado definitivamente. El uso pomernizado UP/C incluye la reserva de dotación de 1.455 m2 de suelo terciario. Las reservas de dotaciones de espacios libres docentes deportivo y social corresponden a las dispuestas por el Plan Parcial</p>																																																																							
Costos de Urbanización:	Reparto por agentes de inversión																																																																														
	De acuerdo a las determinaciones del Plan Parcial y, en su caso, del Proyecto de Urbanización																																																																														
<b>Total :</b>	<b>2.081.708</b>																																																																														

Como puede comprobarse en la ficha, sobre los 122.456 m2 del nuevo sector se define un aprovechamiento tipo de 0,553 Uas/ m2 y un Aprovechamiento susceptible de apropiación de 0,3280 Uas/ m2.



En el enfoque del Plan Parcial aquí desarrollado, y es la única variación sobre la ficha, se incluirá y materializará realmente dentro del sector, además del resultante de 0,3280Uas/m<sup>2</sup> (122.456 m<sup>2</sup> x 0,3280 Uas/m<sup>2</sup> = 40.165 Uas), parte del exceso de Aprovechamiento municipal, que ahora sí se suma al anterior, dentro del Plan.

La cifra planteada de Exceso a incluir no es toda la determinada en la ficha (27.555 Uas), sino un coeficiente de 0,0734 Uas/m<sup>2</sup>, equivalente a 8.990 Uas totales (0,0734 Uas/m<sup>2</sup> x 122.456 m<sup>2</sup> = 8.990 Uas).

Así, hemos de incluir en el presente Plan Parcial, un total de 49.155 Uas.

La adaptación de la ficha, en este caso queda:

USOS	Edificabilidad	Coef. Uso	Aprov. Lucrativo	Nº viviendas
Unifamiliar con patio	36.138,75 m <sup>2</sup>	1.00	36.138,75Uas	361 viv.
Unif. Patio/ comercial	13.016,25 m <sup>2</sup>	1.00	13.016,25Uas	131 viv.
<b>TOTAL</b>	<b>49.155 m<sup>2</sup></b>		<b>49.155 Uas</b>	<b>492 viv.</b>
	Aprovechamiento Real:		40.165 Uas	
	Aprovechamiento de Derecho:		67.719 Uas	
	Exceso de Aprovechamiento:		8.990 Uas materializables en PT-43.2	
			18.564 Uas no materializables en el cambio de PT-43.2	

Por tanto, y como resumen, quedarán las siguientes edificabilidades:

Edificabilidad lucrativa privada: 40.165 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad municipal (procedente de excesos): 8.990 m<sup>2</sup>.

El 10% de cesión, y resto de excesos, se materializarán en otros sectores.

La división de porcentajes de usos de vivienda Unifamiliar con patio, y vivienda Unifamiliar con patio/Comercial, se mantienen idénticas a las de la ficha del P-43.2 incluida en el PGOU.

### 3.-INFORMACION URBANISTICA

Según lo previsto en el artículo 58.2.b del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, dentro de la memoria justificativa es necesario incluir información urbanística en los diversos aspectos que interesen a la planificación.

En el caso que nos ocupa, contando con un P.A.U. aprobado en su momento, en cuanto a estos contenidos, poco hay que añadir para lo que no es sino desarrollo de sus previsiones.

No obstante se tocan a continuación algunos aspectos complementarios.

#### 3.1.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

##### 3.1.1.- GEOLOGICAS Y GEOTECNICAS.

###### 3.1.1.1. Antecedentes.

El contenido y las conclusiones del estudio se recogen en el presente informe que se incluye en la memoria del Plan Parcial de Urbanismo que se lleva a cabo en este sector.

###### 3.1.1.2. Objetivos.

Los objetivos del presente estudio se centran en la identificación de las litologías, relaciones estructurales, geomorfología, y características geotécnicas de los materiales que afloran en la zona, con la finalidad de determinar el comportamiento y riesgos del terreno afectado por el desarrollo del Plan Parcial.

##### 3.1.2. GEOLOGIA

La zona de estudio se localiza dentro de la Depresión de Granada (Cuenca Neógena de las Cordilleras Béticas), en el lado oriental de la ladera del Río Genil con afloramientos de los materiales mas antiguos que rellenan la cuenca.

###### 3.1.2.1. Litoestratigrafía.

Las litologías que se identifican, corresponden al relleno continental cuaternario, conocido como Formación Alhambra. Los materiales que caracterizan esta formación son conglomerados, con mayor o menor tamaño de grano, organización, cementación e intercalación de arenas o arcillas,



dependiendo de la situación dentro del esquema de depósitos de abanico aluvial en que se formó.

En el Sector dado se observa:

- Conglomerados con cantos metamórficos (cuarcitas y esquistos) de 5-10 cm. y algunos bloques de 20 a 30 cm. englobados en matriz arenosa-limosa.
- Las secuencias presentan hacia el sector más occidental estratificaciones cruzadas y disposición imbricada o planar de los cantos. Hacia el sector oriental la disposición es más irregular y se da mayor heterometría.
- Existe cementación parcial, de irregular distribución limitándose en la mayoría de la zona a una capa superficial de 0,5-1 m. adaptada a la topografía actual.

En el resto del afloramiento sólo se observa un recubrimiento de espesor variable en la parte mas baja de zona.

### 3.1.2.2. Tectónica.

En la Formación Alhambra, al igual que el resto de los depósitos recientes, (Cuaternarios) se identifican una serie de estructuras y rasgos indicativos de que han sufrido deformaciones posteriores a su depósito.

Estas deformaciones se encuadran con lo que se ha dado en llamar Noetectónica, la cual se iniciará a partir del Mioceno Superior, reactivando fracturas ya existentes y originando otras a favor de las cuales se compartimenta en bloques subsistentes la Depresión.

### 3.1.3. GEOTECNIA.

#### 3.1.3.1. Descripción.

Las características goemecánicas y constructivas de la Formación Alhambra a la cual pertenece el afloramiento de la zona de estudio, en líneas generales, (según el Mapa Geotécnico para Ordenación Territorial Urbana de Granada) son las siguientes:

#### - Características geomecánicas:

Clasificación USCS	SM-GW
Límite líquido	21-30 %
Índice plástico	5-11 %
Humedad natural	9 %
Densidad	1,83
SPT	19-R
SPT (media)	Rechazo
Cohesión	0,65
Angulo rozamiento interno	30°
Índice compresión	0,15
Índice de huecos	0,529

#### - Características constructivas:

La resistencia de los materiales de esta formación, está considerada en el Mapa Geotécnico para la Ordenación Territorial Urbana de Granada de muy baja a baja.

Localmente, y en aquellas zonas en las que los materiales están alterados, se pueden producir asentamientos de pequeña entidad (menores de 2,5 cm.) y limitados en la fase de construcción y hasta que se produce el reagrupamiento del material granular.

Respecto al drenaje, su comportamiento es bueno. Una vez se encuentran los materiales bien drenados, los empujes sobre contenciones serán bajos.

Los taludes naturales y artificiales se presentan estables, salvo cuando existe descalce de algún nivel de conglomerado con cierto grado de fracturación en donde se dan desprendimientos de bloques.

Las pendientes naturales oscilan entre 10 y 30 % normalmente. Para la zona de estudio se presentan pendientes hasta del 40% con taludes estables.

Esta información debe considerarse sólo a modo orientativo, dadas las variaciones litológicas tanto verticales como horizontales que presenta esta formación.



### 3.1.3.2. Riesgos Geológicos

Los riesgos geológicos a los que se encuentra expuesta la zona son:

- Sísmicos: la Depresión de Granada y sus bordes corresponden sísmicamente al área mas activa dentro de las Cordilleras Béticas y con sismos destructivos de Intensidad mayor a VIII.

Fenómenos asociados a la actividad sísmica son, principalmente, licuefacción, amplificación de sismos y desencadenamiento de movimientos del terreno.

Dadas las litologías (conglomerados) y la profundidad del nivel piezométrico, la susceptibilidad del terreno a la licuefacción disminuye considerablemente respecto a los terrenos de la Vega.

Lo que si existe en aquellas zonas de mayor pendiente, o con recubrimientos de suelo, es el riesgo potencial de que se originen deslizamientos superficiales o desprendimientos, bajo los efectos de un terremoto.

- Movimientos del terreno: En condiciones naturales, el terreno se presenta estable, aguantando taludes de fuerte pendiente.

Para aquellas zonas en las que los niveles de conglomerados se encuentren fracturados o se produzca descalce de los mismos, se pueden producir desprendimientos y existe riesgo potencial de movimientos superficiales ligados a la ocurrencia de fuertes sismos, ya mencionado en el apartado anterior.

Todos los riesgos son subsanables con la ejecución correcta de las obras, ajustando las características constructivas a las características geomecánicas definidas previamente por sondeos y ensayos geotécnicos.

### 3.1.3.3.- Recomendaciones

- Es de aconsejar, la realización de campañas con estudios Geotécnicos.
- Ajustar las edificaciones a la "Norma Sismoresistente" en vigor.

### 3.1.4. TOPOGRAFIA Y MORFOLOGIA.

La planimetría incluida en el presente Plan Parcial describe suficientemente los accidentes locales, toda vez que se trata de una pendiente bastante homogénea limitada por dos barrancos y el borde del Sector con una acequia.

Esta ladera entre Vega y barranco recuerda, inevitablemente, otros elementos geográficos próximos que han merecido ser portadores de la Alhambra o del Albayzín, ganando una importancia histórica, humana y paisajística de alcance universal. A todas luces la cuestión aquí es mas modesta, y estas referencias no son sino recordatorio de las propias limitaciones.

### 3.1.5.- PAISAJISTICA.

Los párrafos anteriores no eluden un compromiso paisajístico, presente tantas veces en Granada: Se intenta evitar comparaciones indebidas, que puedan confundir imágenes bien distintas a las citadas.

El área de actuación carece de entidad propia como unidad paisajística, y la tarea consiste, precisamente, en completar de forma responsable la ocupación prevista en el P.G.O.U. Y en el P.A.U. ya nombrado.

Los problemas de contacto están en buena parte obviados por la delimitación, materializada en dos barrancos en los laterales, uno de ellos de cierta importancia paisajística (Barranco Bermejo) cercandando las zonas superior e inferior mediante el sinuoso discurrir de la Acequia del Cardí, por abajo, y el camino de acceso a la plataforma de Instalaciones de EMASAGRA, así como las mismas instalaciones.

Como luego se verá, en el Plan Parcial se ha tratado de mitigar esta marcada separación, al menos con la zona del Plan P-2, y construcciones adyacentes a la Carretera de la Sierra, mediante una aproximación tipológica y volumétrica de las edificaciones respectivas, entendiendando que es en este punto donde la continuidad urbana requiere atención. Lo dicho se apoya con fotografías y demás documentación gráfica.

### 3.1.6.- OTRAS CARACTERISTICAS: CLIMATICAS, HIDROGRAFICAS, ETC.

La limitada entidad geográfica del territorio que nos ocupa hace innecesaria una profundización microclimática que pudiera arrojar peculiaridades discrepantes con el estudio contenido en el P.G.O.U.



Citamos como particularidad la insolación favorecida por la pendiente al Sur-Oeste y el hecho, bien conocido en el vecino Lancha del Genil, del microclima creado por la fértil Vega que se desarrolla a los pies de esa ladera.

Ambas circunstancias deben ser tenidas en cuenta en el diseño.

### **3.2.-USOS, EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURA, TRAFICO Y OTROS ELEMENTOS DE INTERES EXISTENTES.**

#### **3.2.1.- USOS EXISTENTES.**

Terreno baldío con vegetación espontánea de plantas herbáceas, muy castigada por el pastoreo. Algunos olivos y pequeñas huertas a modo de paratas.

No existe prácticamente edificación. Solo, a tener en cuenta, en el Polígono superior, una casa, nave y piscina, y una pequeña edificación mas arriba.

En el Polígono inferior, lindando con la carretera de la Sierra, si se encuentra un Caserío-Cortijo de importantes dimensiones denominada "Huerta de San Gabriel".

Como ya se ha citado, una acequia de riego (El Cadí), es el elemento delimitador del sector en la ladera, por su parte inferior.

Además, diversas canalizaciones cruzan el sector, que quedan recogidas en la documentación gráfica del Plan Parcial.

#### **3.2.2.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

##### **3.2.2.1.- Abastecimiento de aguas**

La conexión de la zona de ladera Superior a la Carretera de la Sierra, se realizará sobre alguno de los canales que la atraviesan, o de los que discurren por encima de ella. El detalle de la instalación se precisará en el Proyecto de Urbanización. De igual manera, la zona inferior cercana a la Carretera de la Sierra, podrá conectar con la red que discurre por la citada carretera.

##### **3.2.2.2.- Saneamiento.**

Deberá de conectarse con la red general, por dos puntos: por el Barranco Bermejo, y por la calle de acceso por la "Piscina Granada", ambos deben desembocar en el ovoide que discurre bajo la Carretera de la Sierra.

En la misma situación estará el polígono inferior, aunque éste, deberá ir buscando la pendiente idónea para acometer en el punto mas bajo posible.

##### **3.2.2.3.- Energía eléctrica.**

Consultada la Compañía Sevillana de Electricidad, informa de la existencia de una red de alta tensión que pasa sobre manzanas con uso residencial, por lo que se debería modificar su trazado, teniendo en cuenta que, bajo la parcela zona verde existen dos centros de transformación que deben seguir conectados a dicha línea de alta tensión.

Se ha calculado que harán falta 6 centros de transformación en las zonas verdes diseñadas, situados cada uno en los extremos de la unidad.

Por otro lado existe una red de alta tensión propiedad de SEVILLANA ENDESA de la que se debe de negociar la modificación de su trazado.

##### **3.2.2.4.- Telefonía.**

Consultados los Servicios Técnicos de la Compañía Telefónica Nacional nos encontramos con puntos de conexión cercanos en la carretera de la Sierra.

##### **3.2.2.5.- Gas**

Consultados los Servicios Técnicos de la Compañía Suministradora nos encontramos con puntos de conexión cercanos en la carretera de la Sierra.

#### **3.2.3.- TRAFICO. RED VIARIA EXISTENTE.**

Dado que todo el ámbito, se desarrolla en ladera, se plantean dos conexiones de tráfico rodado, en ambos extremos del sector. A través de un puente, se conectará con la rotonda del Plan Parcial P-2, de tal manera que queda conectado a la trama inmediata de la ciudad.



Otra salida, en conexión con la Carretera de Sierra Nevada, se produce en la vertical de la "Piscina Granada", dado que dicha línea pertenece a una Unidad de Ejecución de carácter Urbano, sobre la que se desarrolla esta red viaria. (UE-4.06) y que actualmente se encuentra aprobada inicialmente.

Como puede comprobarse, las conexiones de este sector sobre todo en el polígono superior, son complicadas, teniendo en cuenta la orografía del terreno, ya que en las inmediaciones de la Acequia del Cadí se produce un corte que ronda, a lo largo del polígono, los seis o siete metros de altura.

Por otro lado, las conexiones laterales solo pueden producirse a través de los polígonos colindantes, ya sea, por un lado P-2, o por el otro, que en su mayoría ocupa el Sector P-43-1, ya desarrollado, y la ya citada UE-4.06, actualmente en tramitación su proyecto de urbanización.

Por último, se ha comprobado que la conexión prevista como un vial sobre el Barranco Bermejo resulta, además de imposible por las pendientes (por encima del 15%), la peligrosidad añadida del relleno de una importante parte del Barranco, por los conflictos de recogidas de aguas que asume esa vertiente, sobre todo en caso de grandes tormentas.

### 3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. ANALISIS DE OTRO TIPO DE DERECHOS QUE PENDEN SOBRE LA PROPIEDAD.

El polígono que conforma el sector está compuesto por diversas propiedades.

Los propietarios, son los siguientes, y con la siguiente superficie:

1.- COMAREX DESARROLLOS S.L.....	19.712,00 m2
2.- EMASAGRA/AYUNTAMIENTO .....	8.901,00 m2
3.- ANA AVIVAR LOPEZ .....	7.415,00 m2
4.- COMAREX DESARROLLOS S.L.....	7.300,00 m2
5.- COMAREX DESARROLLOS S.L. ....	6.315,00 m2
6.- ACEQUIA "EL CADÍ" Y SERVIDUMBRES COMAREX DESARROLLOS S.L. ....	3.622,00 m2
7.- ANTONIO MUÑOZ .....	960,00 m2
8.- CANDIDO JAIMEZ GAMIZ .....	800,00 m2
9.- COMAREX DESARROLLOS S.L.....	460,00 m2
10.-INMOBILIARIA DEL SUR DE ESPAÑA S.A. ...	68.905,00 m2
<b>TOTAL.....</b>	<b>124.390,00m2</b>

### 3.4.- CONDICIONES IMPUESTAS POR EL P.G.O.U.

#### 3.4.1.- USOS E INTENSIDADES.

Nos remitimos al punto 2 de esta memoria, en donde se aclara específicamente el enfoque de los usos y Aprovechamientos de este Plan.

#### 3.4.2.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

La ficha del P.G.O.U. 2001 establece las siguientes superficies en cuanto a Reservas de Dotaciones:

Espacios Libres.....	22.765 m2
Equipamiento Docente.....	6.800 m2
Equipamiento Deportivo.....	4.299 m2
Equipamiento Social.....	3.981 m2
<b>TOTAL.....</b>	<b>37.845 m2</b>

Estas superficies son analizadas más adelante y aumentadas proporcionalmente a la inclusión de los 8.990 m2 de excesos, antes no incluidos.

#### 3.4.3.- ORDENACION FISICA

Como queda dicho, el ámbito del P.P. es de una poco común homogeneidad, con topografía y características constantes en toda su extensión, solo salpicada por barrancos excavados por la



erosión del agua, debido a las fuertes pendientes.

Existe una ordenación diseñada en el propio P.G.O.U., de carácter general, procedente del Plan parcial anterior, y se ha procurado respetar siempre que las características de las propiedades y el terreno lo permitan, aunque se ha estudiado a nivel más específico, buscando nuevas y mejores soluciones. En general, se han suprimido calles innecesarias, creando grandes manzanas en donde distribuir la edificación interior con más libertad, al tener que estudiar más detalladamente, por la pendiente, cada área.

#### 3.4.4.- ELEMENTOS ADYACENTES AL AMBITO DE ORDENACION

No obstante lo anterior, y como mas adelante se verá, el P.P. tendrá en cuenta los ámbitos adyacentes, especialmente por el N-O, donde se ubica el Plan Parcial P-2, sin olvidar la conexión con el otro sector el P-43-1, ya ejecutado.

### 3.5.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION URBANISTICA

Como era previsible, atendida la entidad de este P.P. en el conjunto del P.G.O.U, pocas aportaciones presta la información urbanística particular. Quizá la más destacable sea la de la oportunidad, al constatar que el desarrollo del P.G.O.U. habido hasta ahora sitúa el Sector en prioridad para el completamiento urbano en esta parte de la ciudad. El hecho de que, a la par, ya se haya desarrollado el Plan Parcial del Sector 1 procedente de este mismo PAU, supone la necesaria implantación del sector que aquí se estudia, al encontrarse a caballo entre el desarrollo actual de la ciudad, y el futuro. Finalmente, las consideraciones geológicas y geotécnicas habrán de operar en la urbanización y edificación.

### 4.- EXAMEN Y ANALISIS PONDERADO DE LAS DIVERSAS ALTERNATIVAS.

#### 4.1.- ESTUDIO DE LAS DIVERSAS PROPUESTAS DE USOS, INTENSIDADES, ORDENACION FISICA Y UBICACION DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

A las condiciones especiales que caracterizan al sector hay que añadir la de que una parte muy importante de todo el suelo lucrativo es de un propietario único, que promueve el P.P.

Las alternativas barajadas durante la redacción de este P.P., conocidas por los Servicios Técnicos Municipales, se han referido a la distribución de usos dentro de los márgenes que al respecto ofrece el P.G.O.U., y el antiguo Plan Parcial aprobado correspondiente.

En otro orden de cosas, la situación del suelo de espacios libres y equipamientos ha conocido varias propuestas, oscilando desde la máxima proximidad de todos ellos hasta su dispersión. Se comprende que al amparo de criterios justificativos diversos, como son el de una mayor utilidad de la concentración y una mayor equidad de la distribución a lo largo de un Sector de forma tan alargada, respectivamente.

Finalmente, se adapta el Plan Parcial a lo sugerido en la documentación gráfica del PGOU 2001, como no podía ser de otra manera, ya que, este último, es fiel reflejo del Plan Parcial P-43-2 que en su momento se aprobó definitivamente.

#### 4.2.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

##### 4.2.1.- TRATAMIENTO DE MASAS EDIFICADAS: EDIFICACION DE CARACTER LUCRATIVO Y EDIFICACION DE EQUIPAMIENTO.

El Sector se resuelve en un sólo Polígono. El aprovechamiento se concreta en 492 viviendas, y de ellas las 131 admitidas por el P.G.O.U., pueden ser plurifamiliares.

Estas parcelas de viviendas plurifamiliares, cuya edificación habrá de ajustarse a la topografía, contiene también la dotación comercial obligatoria del Sector (1.476 m<sup>2</sup>).

Hay dos vías de importancia del Polígono, que promedia, aproximadamente, su latitud y discurren, sinuosas entre los extremos del Plan Parcial.

Como puede observarse, se desarrollan todos sus equipamientos en la parte alta, unidas a EMASAGRA, con la intención de que, en un momento determinado, puedan suponer un crecimiento de la Instalación.



Se incluye además el trazado de una vía "peatonal-verde" de 10m. de ancho, para, con la misma "salvar" el trazado de las canalizaciones de C.H. del Guadalquivir y sus correspondientes servidumbres, transcurriendo la misma entre las parcelas de equipamientos del Plan Parcial.

**5.- ANEXO 1: RESERVAS, CESIONES Y CUADROS DE SUPERFICIES DEFINITIVOS. INFRAESTRUCTURAS.**

**5.1.- RESERVAS Y CUADRO DE SUPERFICIES**

Basados en los cálculos ya definidos en el punto 2, e igualmente, en los datos de la ficha del PGOU 2001, podemos establecer los siguientes resultados generales:

Edificabilidad total a materializar: 49.155 m<sup>2</sup>

Reparto por usos:

- Vivienda Unifamiliar con patio (UP): 36.138,75m<sup>2</sup>
- Vivienda con Patio / Comercial....(UP/ EC): 13.016,25 m<sup>2</sup> (incluye 1.476 m<sup>2</sup> comercial).  
Esta última se divide en dos zonas diferentes de esta plan parcial, una ubicada en la zona central del plan Parcial, denominada 1 en los planos, y en la que se materializan los 1.476 m<sup>2</sup> de uso comercial, y otra, denominada 2, ubicada en la zona colindante con el Plan Parcial P-43.1.

Analizada la distribución de las manzanas de suelo neto para edificación residencial, encontramos que se trata de un total de 59.810,15 m<sup>2</sup> una vez restadas calles, zonas verdes y Equipamientos.

Con estos datos establecemos el siguiente reparto entre los dos usos:

Agrup.Viv. Unifamiliar con Patio (UP):

Sup. Edificable techo:	Sup Suelo	Coef. Edificabilidad
36.133,08 m <sup>2</sup> .	48.373,13 m <sup>2</sup>	0,782 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		0,354 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (parcela B)

Agrup.Viv. Unifamiliar con Patio/Comercial (UP/EQ) 1:

Sup. Edificable techo:	Sup Suelo	Coef. Edificabilidad
8.826,24 m <sup>2</sup> .	5.705,39 m <sup>2</sup>	1,547 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Agrup.Viv. Unifamiliar con Patio/Comercial (UP/EQ) 2:

Sup. Edificable techo:	Sup Suelo	Coef. Edificabilidad
4.181,83 m <sup>2</sup>	5.731,63 m <sup>2</sup>	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (Parcela I)
		0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (Parcela H)

Es decir, el desarrollo de vivienda unifamiliar pura, contará en un coeficiente de 0,782 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto la parcela B, que será 0,354 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mientras que el de vivienda escalonada en bloque abierto (UP/EC) será de 1,547 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la zona denominada 1, más alto por evidentes razones de mayor ocupación y altura, y de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ó de 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en la zona denominada 2.

Ya se adelantó que esta ordenación supone un total de 492 unidades de viviendas de 100 m<sup>2</sup>, y que, con este dato en la mano, hemos investigado cuantas unidades de vivienda se proponían en el anterior Plan Parcial P-43.2, y establecer una comparación para aumentar la superficie de reserva proporcional al aumento del número de viviendas.

El número de viviendas planteado en el antiguo Plan parcial era de 485 (pag. 19 del anterior documento) y, por tanto, existe una diferencia de 7 viviendas, que compensamos siguiendo los criterios del nuevo P.G.O.U. de Granada, es decir:

Equipamiento Docente.....	7 uds. x 16m <sup>2</sup> /viv =	112 m <sup>2</sup>
Equipamiento Deportivo .....	7 uds. x 8 m <sup>2</sup> /viv =	56 m <sup>2</sup>
Equipamiento Social .....	7 uds x 6 m <sup>2</sup> /viv=	42 m <sup>2</sup>
<u>Espacios libres .....</u>	<u>7 uds x 25 m<sup>2</sup>/viv=</u>	<u>175 m<sup>2</sup></u>
<b>TOTAL</b>		<b>385 m<sup>2</sup></b>

Que debemos aumentar en las reservas marcadas en la ficha, es decir, quedará como resultado final, y como mínimo a cumplir:

Equipamiento Docente.....	6.800 + 112 m <sup>2</sup> =	6.912 m <sup>2</sup>
Equipamiento Deportivo.....	4.299 + 56 m <sup>2</sup> =	4.355 m <sup>2</sup>
Equipamiento Social.....	3.981 + 42 m <sup>2</sup> =	4.023 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO.....</b>		<b>15.290m<sup>2</sup></b>
Espacios libres.....	22.765 + 175 m <sup>2</sup> =	22.940 m <sup>2</sup>

Las dotaciones reales delimitadas en el nuevo Plan Parcial son las siguientes:



Equipamiento docente..... 7.133,56 m2  
Equipamiento deportivo..... 4.022,97m2  
Equipamiento social..... 4.170,03 m2  
TOTAL EQUIPAMIENTO....15.326,56m2, por tanto superior a 15.290m2 mínimos según P.G.O.U.

Espacios libres.....27.497,44 m2  
TOTAL..... 42.824 m2

Además de los siguientes suelos para infraestructuras:

Centros de Transformación: 180 m2  
Infraestructuras..... 2.214,05 m2  
Viales..... 21.796,66 m2

Resumidos, en cuadros resultan los siguientes repartos de usos, dotaciones y reservas:



## SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DEL PT P43-2

### RESIDENCIAL AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON PATIO (U.P.)

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
A	14503.95 m2	0.782 m2/m2	11342.09 m2
B	3959.59 m2	0.354 m2/m2	1401.69 m2
C	992.55 m2	0.782 m2/m2	776.17 m2
F	26324.55 m2	0.782 m2/m2	20585.80 m2
G	2592.49 m2	0.782 m2/m2	2027.33 m2
<b>TOTAL</b>	<b>48373.13 m2</b>	- - -	<b>36133.08 m2</b>

### RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PATIO / EQ-COMERCIAL (U.P./E.C.) 1

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
D	3147.06 m2	1.547 m2/m2	4868.50 m2 (INCLUYE 814.00 m2 E.C.)
E	2558.33 m2	1.547 m2/m2	3957.74 m2 (INCLUYE 662.00 m2 E.C.)
<b>TOTAL</b>	<b>5705.39 m2</b>	<b>1.547 m2/m2</b>	<b>8826.24 m2 (INCL. 1476.00 m2 E.C.)</b>

### RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PATIO / EQ-COMERCIAL (U.P./E.C.) 2

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
H	3389.71 m2	0.75 m2/m2	2542.48 m2
I	2341.92 m2	0.70 m2/m2	1639.34 m2
<b>TOTAL</b>	<b>5731.63 m2</b>	- - -	<b>4181.83 m2</b>

RESIDENCIAL . . . . . DESTINO = PRIVADO. (SALVO 8989.00 m2 DE EXCESOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL)  
 EQ-COMERCIAL . . . . . DESTINO = PRIVADO.

## SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS DEL PT P43-2

### RESERVA DE DOTACIONES

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
<b>EQ-DC</b> EQUIPAMIENTO DOCENTE	7133.56 m2	1.00 m2/m2	7133.56 m2
PARCIAL	7133.56 m2	1.00 m2/m2	7133.56 m2
<b>EQ-DP1</b> <b>EQ-DP2</b> EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	3097.30 m2 925.67 m2	0.25 m2/m2 0.25 m2/m2	774.33 m2 231.42 m2
PARCIAL	4022.97 m2	0.25 m2/m2	1005.75 m2
<b>EQ-S01</b> <b>EQ-S02</b> EQUIPAMIENTO SOCIAL	3488.19 m2 681.84 m2	1.00 m2/m2 1.00 m2/m2	3488.19 m2 681.84 m2
PARCIAL	4170.03 m2	1.00 m2/m2	4170.03 m2
<b>ZV-1</b> <b>ZV-2</b> <b>ZV-3</b> <b>ZV-4</b> <b>ZV-5</b> ZONAS VERDES	3197.16 m2 3574.48 m2 7573.71 m2 3231.00 m2 9217.70 m2	- - - - -	- - - - -
<b>AJ-1</b> <b>AJ-2</b> AREAS DE JUEGOS	452.41 m2 250.98 m2	- -	- -
PARCIAL	27497.44 m2	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>42824.00 m2</b>	-	<b>12309.34 m2</b>

### INFRAESTRUCTURAS

PARCELA	SUPERFICIE SUELO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
<b>CENTROS DE TRANSFORMACION</b>	(x4 Uds.) 20.00 m2 (x2 Uds.) 50.00 m2	- -	- -
PARCIAL	180.00 m2	-	-
<b>INFRAESTRUCTURAS</b>	1698.62 m2 474.29 m2	- -	- -
PARCIAL	2142.91 m2	-	-
<b>TOTALES</b>	<b>2357.59 m2</b>	-	-

**VIALES** . . . . . **19386.53 m2**

EQUIPAMIENTOS DOCENTE, DEPORTIVO Y SOCIAL . . . . . DESTINO = PUBLICO. (MUNICIPAL)  
 ZONAS VERDES / AREAS DE JUEGOS. . . . . DESTINO = PUBLICO.  
 INFRAESTRUCTURAS . . . . . DESTINO = PUBLICO.  
 VIALES. . . . . DESTINO = PUBLICO.



## 5.2.- CALCULO DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS

Se establecen las hipótesis propias de las infraestructuras de acuerdo con las previsiones que el Plan General tanto en Ordenanzas como en Normativa.

### 5.2.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Para este Sector, definido con uso global residencial, se prevé un consumo medio de 400 litros por habitante y día. El consumo máximo resultará de multiplicar este consumo por el coeficiente 2.4.

Es decir, que para un caudal medio de 8 l/seg, la demanda en horas punta será de  $2,4 \times 8 \text{ l/seg} = 19,2 \text{ l/seg}$ .

En parques y jardines, las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por hectárea.

Las bocas de riego serán de las homologadas por la Empresa Municipal suministradora de este servicio, conectadas a redes independientes de fundición derivadas de la red general.

Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán del tipo homologado por el Servicio Municipal de Extinción de Incendios. Para su dimensionamiento, se considerarán las hipótesis de la Norma Básica sobre Protección de Incendios.

### 5.2.2.- SANEAMIENTO

El vertido habrá de hacerse, como queda dicho y de conformidad con EMASAGRA, al Colector Ovoide que discurre por la Carretera de la Sierra, de amplia sección útil.

- La sección mínima de alcantarillado será de 0,4 m. de diámetro y la velocidad máxima admisible, con carácter general, será de 3,00 m. por segundo.

- La pendiente normal no será inferior al 0,5%. Cuando sea necesario descender por debajo de este límite se determinará la pendiente de forma que la velocidad mínima nunca sea inferior a 0,6 m. por segundo.

- En el cálculo del alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas fecales, los valores medio y máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una intensidad de precipitación obtenida según la formula:

$$I = 532,5t - 0,603$$

(t es el "tiempo de concentración", en minutos, e I su intensidad en litros por segundo y hectárea).

- Los pozos de registro se situarán, al menos, sobre los cruces de calle, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial y final de los rápidos. Además se intercalarán otros de forma que no disten entre ellos más de 50 m.

- Las acometidas a parcela serán de diámetro mínimo de 0,25 m. y desaguarán en pozos de registro de la red de colectores.

- Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.



- Las características de los materiales a utilizar en la red de saneamiento se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por la Empresa Municipal encargada del servicio.

#### 5.2.3.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

Incluye, además de la transformación y distribución de energía eléctrica, el alumbrado público. Estas instalaciones se atenderán a las condiciones siguientes:

- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (en los edificios destinados a viviendas, según su grado de electrificación)

- Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

- La distribución en baja tensión se efectuará, preferentemente, a 380/220 voltios y el tendido deberá ser subterráneo. La ubicación y condiciones de volumen o estéticas de los centros de transformación se ajustarán a lo dispuesto en las Normas y Ordenanzas del Plan General o planes que lo desarrollen, no permitiéndose su ubicación sobre vías públicas.

- La instalación de alumbrado de ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento.

Todos los elementos (báculos, luminarias, conductores, etc..) habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.

#### 5.2.4.- ALUMBRADO PUBLICO.

Utilizando los estándares medios del Ayuntamiento para niveles de iluminación, se considera en calles con tráfico rodado un nivel de 5 lux, con uniformidad de 0,3 y en calles peatonales, un nivel de 5 lux y uniformidad de 0,15, utilizando como fuente luminosa lámparas de vapor de mercurio o sodio, color corregido.

#### 5.4.5 TELECOMUNICACIONES.

La instalación proyectada consiste en las canalizaciones necesarias para la implantación posterior de las redes de telefonía, televisión terrestre y satélite (analógica y digital), y telecomunicaciones por cable, según exigencias de la Normativa Vigente e indicaciones del Exmo Ayuntamiento.

Se partirá con los tubos necesarios que por el Cálculo del Proyecto de Urbanización sean necesarios para el correcto abastecimiento de este suministro a todo el Plan Parcial.

#### 5.4.6 VIALES Y PAVIMENTACIÓN.

Las características técnicas empleadas en la pavimentación de calzada estarán de acuerdo con el carácter de cada vía o calle, en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje previstos, debiendo emplearse en toda la red viaria el aglomerante asfáltico.

En las aceras peatonales, se usará el enlosado natural o artificial, siguiendo la tradición de la ciudad y unificando acerados, excluyendo los terrazos y materiales similares.

Se dispondrán de itinerarios con suspensión de barreras arquitectónicas, convenientemente señalizadas, según lo dispuesto en el Decreto 72/1.992 sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

El tipo de características de los materiales se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados por los servicios municipales.

#### 5.4.7 INFRAESTRUCTURA DE GAS

Se ejecutará según normativa vigente, indicaciones del Exmo Ayuntamiento y compañía suministradora.



## 6.- ANEXO 2: OTRAS DETERMINACIONES

### 6.1.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

En la zona de ladera, desarrollada en el Polígono estudiado, los propietarios, son los siguientes, y con la siguiente superficie:

1.- COMAREX DESARROLLOS S.L.....	19.712,00 m2
2.- EMASAGRA/AYUNTAMIENTO .....	8.901,00 m2
3.- ANA AVIVAR LOPEZ .....	7.415,00 m2
4.- COMAREX DESARROLLOS S.L.....	7.300,00 m2
5.- COMAREX DESARROLLOS S.L. ....	6.315,00 m2
6.- ACEQUIA "EL CADI" Y SERVIDUMBRES COMAREX DESARROLLOS S.L. ....	3.622,00 m2
7.- ANTONIO MUÑOZ .....	960,00 m2
8.- CANDIDO JAIMEZ GAMIZ .....	800,00 m2
9.- COMAREX DESARROLLOS S.L.....	460,00 m2
10.-INMOBILIARIA DEL SUR DE ESPAÑA S.A. ...	68.905,00 m2
<b>TOTAL.....</b>	<b>124.390,00m2</b>

-Nota: se adjuntan datos de contacto de los propietarios afectado por el PP-O3, y más arriba reseñados:

- 1.- COMAREX DESARROLLOS S.L., (C.I.F.: B-18.686.246)  
INMOBILIARIA DEL SUR DE ESPAÑA S.A  
Representadas por D. Manuel Rodríguez-Acosta Márquez, D.N.I.: .....988-Y.  
, y
- 2.-Ana Avivar López y herederos de Nicolás Avivar .  
de Granada.
- 3.-Antonio Muñoz  
Granada.
- 4.-Cándido Jáimez Gámiz.  
, Granada.

### 6.2.- MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION. SISTEMAS DE ACTUACION

Este punto viene referido al art. 64 a) y c) del Reglamento de Planeamiento, y a él nos remitimos.

En cuanto al modo de ejecución de las obras de urbanización nos remitimos al Plan de Etapas.

Los Proyectos de Urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se encargarán por los propietarios y el pago de los mismos se hará por parte de los mismos como gasto de urbanización. La contratación de las obras será de cuenta de éstos mismos propietarios, reunidos como Junta de Compensación.

Los gastos de urbanización que se generen serán sufragados por el promotor conforme a la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión, y en su momento, las fincas resultantes quedarán gravadas con carácter real al pago de los costes de urbanización que correspondan a cada finca, conforme a los artículos 58 y 178 del Reglamento de Gestión.

Por ello, en el Estudio Económico, los costes de Urbanización corresponderán al agente de Inversión Privado.

Al inversor privado le corresponde:

Los Costes de Urbanización del Plan Especial, correspondiente al 100% del aprovechamiento y Excesos de Aprovechamiento.

Además el Coste de Urbanización de los Sistemas Generales, también es sufragado por el Plan Parcial siendo el siguiente reparto:

**70%** de los Costes de Urbanización de los Sistemas Generales a sufragar por el Municipio

**30%** de los Costes de Urbanización de los Sistemas Generales a sufragar por el Inversor privado.

En cuanto al Sistema de Actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por la Ley del Suelo, se establece el de Compensación. (Coincide con el sistema previsto en las fichas resumen de condiciones Urbanísticas del P.G.O.U. 2001 de Granada.)



No obstante, en nuestro caso, la iniciativa privada, y sobre todo, la mayoría de la propiedad, (cerca al 100%), la ostentan los promotores que han puesto en marcha el Plan Parcial, por lo que el desarrollo por Compensación puede ser sencillo, y sin problemática entre propiedades.

La conservación de la Urbanización se realizará según establece la ley, Artic 46.b).3 del R.P.

Según el Artículo 67 del R.G.U., "la conservación de las obras de Urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas".

Según el Artículo 24 del R.G.U la Junta de Compensación es Entidad Urbanística colaboradora, por lo que según el Artículo 179 y 180 del R.G.U., puede hacerse cargo de las Obras de Urbanización hasta que finalizadas dichas obras, sean recibidas por la Administración.

El Presente Plan Parcial fija el Periodo de Obras de Urbanización en 24 meses desde la Aprobación definitiva del mismo, y según el Artículo 180 del R.G.U. la cesión de la Urbanización e instalaciones y dotaciones, se efectuará por la Junta de Compensación a favor de la Administración actuante, dentro de un plazo no superior a tres meses, contando desde la recepción definitiva por la Junta.

Una vez visto el sistema de ejecución, pasamos a describir los derechos y deberes de los propietarios del suelo, ya que en la exposición de motivos de la ley del suelo, Ley 7/2.002, se dice que es indiscutible su competencia para, como ha reconocido la sentencia del Tribunal Constitucional, regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo.

Con ello se justifica que los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo, se recogen en la citada ley, por lo que entre otras determinaciones de la misma, cumplirán todas las especificaciones de la Ley 7/2.002, y en especial en capítulo II. Artículo 48 a 51.

En el Artículo 51 se recogen los deberes de los propietarios:

a) destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes.

b) contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en el concurren.

d) en terrenos que pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y urbano no consolidado:

1. promover su transformación, cuando el sistema de ejecución sea privado.
2. solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal.
3. realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.
4. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los S.G incluidos o adscritos al mismo.
5. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
6. proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
7. costear y, en su caso ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

En el Artículo 51 también se recogen los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

La iniciativa en la gestión del Sector, corre a cargo de los propietarios que lo suscriben, que disponen de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.



Con relación a su capacidad de solvencia, hay que decir que se trata de empresas con reconocida trayectoria y experiencia en el sector, y que el proyecto se va a financiar a través de los recursos que se aportarán por los distintos partícipes, utilizando como garantía los solares para salvaguardar el buen fin de las obras de Urbanización.

Las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos asumidos frente al Ayuntamiento se realizarán según el artículo 46 c del Reglamento de Planeamiento.

#### **Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:**

a) El Plan Parcial, precisa los plazos en que hayan de ejecutarse, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso, las de edificación.

b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:

- Presentación del Plan Parcial: Julio de 2.005
- Presentación de los Estatutos y Bases: Tres meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial
- Presentación del Proyecto de Compensación: 1 mes desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Presentación de Proyecto de Urbanización e Instrumento a partir de su aprobación, Instrumento de Equidistribución: 6 meses (máximo) después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial.

Por otro lado, la posible descomposición en fases de la Edificación se presentará con dichos proyectos ya que dependerá en su importante grado, de la demanda en los años futuros.

#### **Los plazos de la Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:**

- Ejecución de la Urbanización: finalización a los 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. (las obras comenzarán 18 meses máximo después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial).

- La Recepción Provisional se realizará con la finalización de las Obras de Urbanización, y la Recepción Definitiva, un año después de la finalización de las Obras de Urbanización.

#### **7.- ANEXO. DECRETOS A CUMPLIR SOBRE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

Habrán de cumplirse los decretos oficiales siguiente, en relación con la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

- Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo, por el que se arbitran las medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

B.O.E. de 23 de Mayo de 1989.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO.

- Decreto de Normas Técnicas para accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Decreto 72-1992, de 5 de Mayo de 1992.

B.O.J.A. Nº 44 de 23 de Mayo de 1992.

CONSEJERIA DE PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA.

Del cumplimiento del Decreto destacamos los siguientes artículos:

Itinerarios peatonales: Ancho mínimo, 1,20 m.

Pendientes según art. 8º y 11º.

Altura máxima de bordillos, 14 cm, rebajada en pasos peatones y esquinas.



Pavimentos: Textura y color variable en esquinas y pasos, árboles con alcorques con rejillas, y registros en el mismo plano del pavimento.

Vados: Cumplirán todos los requisitos del artículo 8º: Pendientes del 12% y del 18%, ancho de 1,80 m y desniveles de 2 cm.

Pasos de peatones: Características iguales a las de los vados.

Escaleras: en los casos en los que debido a la gran pendiente resulte imposible completar una rampa, las escaleras que se proyecten cumplirán que serán de directriz recta con huellas de, al menos, 30 cm, mesetas mínimas de 1,20 m, antideslizantes, pasamanos de seguridad y tramos máximos de 16 peldaños.

Rampas anchura libre 1,20 m, pavimento antideslizante, pendientes máximas del 12% y 8%, barandillas de seguridad con pasamanos a 70 y 95 cm.

Parques y jardines: Se ajustarán a los criterios anteriores.

Aparcamientos: No existen en el presente planeamiento.

Mobiliario urbano: La situación de señales, placas, postes o anuncios, así como teléfonos, papeleras o contenedores según indica el artículo 14º. Bancos con altura de 50 cm y ancho y fondo mínimo de 40 cm y 50 cm.

Granada, Marzo de 2.006

Fdo. QUINTECT S.L.  
(Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto)





## ORDENANZAS

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA PT P-43-2 PGOU 2.001. GRANADA**

**PROMOTOR: COMAREX DESARROLLOS, S.L.**

**ARQUITECTOS: Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.**



## PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA PT P-43-2 PGOU 2.001. GRANADA

**PROMOTOR: COMAREX DESARROLLOS, S.L.**

**ARQUITECTOS: Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.**

### ORDENANZAS

El presente Plan Parcial, al tratarse de un Planeamiento Transitorio (PT), se referirá en todo momento, en cuanto a las Ordenanzas del presente capítulo, a lo establecido de manera general en el anterior PGOU de Granada 1985, y a él habrá de remitirse en cuanto a interpretación y/o normas aquí no reflejadas.

#### INDICE.

- 1.-Definición de conceptos y generalidades.
  - 1.1. Referencia al planeamiento general.
  - 1.2. Documentación que compone el Plan Parcial. Valor de cada documento.
  - 1.3. Sistemática de las determinaciones del Plan Parcial.
  - 1.4. Procedimiento. Normas no previstas en el Plan General.
- 2.-Normas de actuación.
  - 2.1. Gestión urbanística y sistemas de actuación
  - 2.2. Intervenciones en la edificación y usos del suelo.
  - 2.3. Derechos y deberes de los propietarios.
- 3.-Régimen urbanístico del suelo.
  - 3.1. Referencia a calificaciones globales.
  - 3.2. Calificación pormenorizada y detallada.
    - 3.2.1. Régimen de compatibilidades.
    - 3.2.2. Transformaciones/cambios de usos.
  - 3.3. Desarrollo del Plan Parcial.
  - 3.4. Parcelaciones.
  - 3.5. Proyectos de Urbanización. Condiciones para su redacción y contenido mínimo.
  - 3.6. Proyectos de edificación. Contenido documental exigible.
- 4.-Normas de edificación.
  - 4.1. Condiciones generales de la edificación.
  - 4.2. Condiciones particulares de la edificación.
    - 4.2.1. Ordenaciones de carácter industrial: Agrupación industrial en manzana.
    - 4.2.2. Ordenaciones de carácter terciario: Centro de oficinas singular.  
Ordenación residencial incluida.
    - 4.3.3. Ordenaciones de equipamiento comunitario.

#### 1.- DEFINICION DE CONCEPTOS Y GENERALIDADES

##### 1.1. REFERENCIA AL PLANEAMIENTO GENERAL.

Tal y como la normativa sobre Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbana de Granada exige, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13 y c.c. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, se redactan las presentes ordenanzas reguladoras, sobre la reglamentación y uso de los terrenos en los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, naturales de cada zona.



## 1.2. DOCUMENTACION QUE COMPONE EL PLAN PARCIAL. VALOR DE CADA DOCUMENTO.

A los efectos del desarrollo y aplicación del Plan Parcial, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detalla a continuación:

**La Memoria** expresa los análisis llevados a efecto para adoptar la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Sus Anexos 1 y 2 tienen, sin embargo alcance de Ordenanza y en su contenido prevalecen sobre los demás documentos.

**Los Planos de Información** reflejan la actual realidad urbanística del territorio estudiado, y de l, que parte el Plan para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la mera reproducción de la situación fáctica previa al Plan Parcial.

**Los Planos de Ordenación**, contienen y expresan, gráficamente, las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan, por tanto, los preceptos integrados en las ordenanzas.

**Las Ordenanzas**, constituyen el documento en el que se fija, normativamente, las condiciones a las que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones en el área delimitada, ya sean de edificación o implantación de actividades y usos. Junto con los planos de ordenación, prevalecen, sobre el resto de los documentos. Tienen carácter de Ordenanza los Anexos, 1 y 3 de la memoria, a todos los efectos.

**El Plan de Etapas** se ocupa de los elementos y actuaciones a ejecutar, y el orden de ejecución, por los sistemas correspondientes.

El estudio económico-financiero establece:

Los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto de particulares como de organismos públicos.

El estudio presupuestario de lo que supone llevar físicamente a efecto el Plan Parcial, desarrollando, principalmente, la urbanización.

**Primacía en caso de discrepancia:** En el caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, y cuando lo sea entre documentos gráficos, al de mayor escala sobre el de menor (salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario).

Cuando la discrepancia sea entre documentos escritos, prevalecerá siempre el texto de Ordenanzas, y por tanto el de los Anexos 1 y 2 de la memoria que tiene ese carácter.

**Ámbito de Aplicación:** Las presentes ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo del Sector que el presente Plan Parcial ordena, denominado P-43-2 por el Pau-3 del P.G.O.U. de Granada.

**Interpretación:** Las presentes ordenanzas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, atendiendo, fundamentalmente, al espíritu, objetivos y finalidad del mencionado Plan.

## 1.3. SISTEMATICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial a través de sus ordenanzas, establece las condiciones que deberán ser cumplidas en todas y cada una de las actuaciones urbanísticas o edificatorias que se ejecuten a su amparo, y por tanto, del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.



Estas condiciones, que definen el marco jurídico en el que se producirán las determinaciones del Plan Parcial, son de tres tipos:

- A) Condiciones relativas a las actuaciones urbanísticas o de edificación, referidas a la naturaleza, forma y tipo de estas.
- B) Condiciones relativas al suelo, referidas a todas aquellas determinaciones localizables e imputadas a una concreta unidad de actuación o a parcelas específicas.
- C) Condiciones relativas al diseño y calidad, referidas a las prescripciones garantes del cumplimiento, en las actuaciones urbanísticas o de edificación, de las reglas de calidad y buena técnica.

#### 1.4. PROCEDIMIENTO. NORMAS NO PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL.

En cuanto a las Normas de Procedimiento, habrán de observarse, todas aquellas que, como Plan Parcial de Ordenación, afecten de las especificadas en el TITULO 2 del texto principal de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, del que destacamos el siguiente esquema general:

Información y procedimientos administrativos

- Información urbanística:
  - a) Solicitud y cédula urbanística.
  - b) Consulta previa.
  - c) Otras informaciones.
  - d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Desarrollo del Plan por otros instrumentos de planeamiento:
  - a) Clases de suelo previstas en la ordenación.
  - b) Desarrollo en el suelo urbano.
  - c) Desarrollo en suelo urbanizable.
- Situaciones reales de referencia de que parte la ordenación:
  - a) Etapas y fases del proceso de desarrollo urbano.
  - b) Tipos de actuación posibles por relación a la situación real de partida.
  - c) Procedimiento administrativo para el desarrollo de una actuación.

## 2. NORMAS DE ACTUACION.

### 2.1. GESTION URBANISTICA Y SISTEMAS DE ACTUACION.

La junta de propietarios del Plan Parcial se constituye en gestora, a través del Excmo. Ayuntamiento de Granada y de las Administraciones Públicas que hayan de tener competencias en el desarrollo y gestión del Plan Parcial. Dicha junta promotora, será la capacitada para la ejecución de todas las funciones de gestión urbanística y económicas del Plan Parcial.

Se actuará por el Sistema de Compensación. Esta actuación se atenderá, al menos, a las siguientes reglas:

1) La adecuación de la actuación a las previsiones del Plan Parcial y por supuesto a las del Plan General, en cuanto a su desarrollo y aplicación, y a los programas y estrategias establecidas en función de las circunstancias concretas sobrevenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico, todo ello según de objetivos y prioridades coherentes y conformes a las posibilidades económicas previstas.

2) La coordinación permanente de los servicios municipales en orden a una administración



integrada en el Término Municipal.

3) Asegurar el cumplimiento de las previsiones de este Plan Parcial, mediante su desarrollo en Proyectos de Urbanización y Edificación.

4) La exigencia del estricto cumplimiento de los plazos de ejecución del Sistema de Actuación, distribución de beneficios y cargas y ejecución de las obras establecidas en el Plan Parcial, procediendo, en caso de incumplimiento y según los casos a:

- La sustitución del Sistema de Actuación conforme a las pautas legales.

- La declaración formal del incumplimiento de estos plazos y el replanteamiento de la ordenación del área correspondiente, siempre que así lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.

5) En especial, la estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente a dicha cesión.

6) La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, imponiendo las medidas pertinentes a través de órdenes de ejecución.

Sistemas de actuación.

Los sistemas de actuación que para la justa distribución de cargas y beneficios contempla el Plan General, son los siguientes:

- Compensación
- Cooperación
- Reparcelación
- Transferencia de aprovechamiento urbanístico
- Acumulación de volumen
- Expropiación (con imposición o no de contribuciones especiales)
- Adquisición

En el presente Plan Parcial, y dada la situación de propietarios y sus intereses, se decide por el Sistema de Compensación como mas idóneo. Podemos resumirlo de la siguiente manera:

En el Sistema de Compensación los propietarios comprendidos en el Polígono o Unidad de Actuación aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización, en los términos y condiciones determinados en el Plan.

La determinación del Sistema de ejecución la realiza el Plan Parcial, delimitando las Unidades de Ejecución (Art. 149 del TRLS y Art. 38 del RGU).

Teniendo en cuenta el Art. 132 del TRLS que regula el Procedimiento Abreviado para el Sistema de Compensación, y dadas las características de este Plan Parcial, se considera apropiado para eliminar procedimientos, reconduciéndolos a uno solo.

Los procedimientos se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, en el P.G.O.U. de Granada y en la presente normativa, en lo que sea de aplicación.

En caso de no cumplirse los plazos establecidos para el desarrollo del Sistema de Compensación, se pasará automáticamente al Sistema de Cooperación.

Esta situación, como es lógico, puede darse por independiente en las dos Unidades de Ejecución definidas.



## 2.2. INTERVENCIONES EN LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

Serán vigente en este Plan Parcial, las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Granada que, como TITULO 1: "Intervención en la edificación y uso del suelo" desarrolla el Índice o esquema que a continuación reproducimos. Por tanto, habrán de observarse todas las normas, preceptos y ordenanzas incluidas en dicha documentación del P.G.O.U. de Granada.

### TITULO 1.- Intervención en la edificación y uso del suelo Información urbanística.

- Señalamiento de alineaciones y rasantes:
- Ejecución del señalamiento
- Plazos

#### Disposiciones generales sobre licencias

- Contenido de la licencia
- Normas y condiciones aplicables
- Plazos en que debe concluirse la obra
- Obligaciones del titular de la licencia
- Caducidad de las licencias
- Iniciación de las obras o instalaciones
- Incumplimiento de los plazos de ejecución

#### Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia.

- Contenido de la solicitud de licencia
- Documentación necesaria para la solicitud de licencia:
  - a) De parcelación
  - b) De obras de urbanización
  - c) De movimientos de tierras
  - d) De obras de edificación
  - e) De transformación o cambio de uso
  - f) De derribo
  - g) Para actividades industriales
  - h) De obras menores
- Requisitos del proyecto técnico.
- Deficiencias subsanables e insubsanables.
- Notificación y publicación.
- Ejecución de las obras e instalaciones.
- Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones.
- Prescripciones observables en la ejecución de las obras.
- Dirección facultativa.
- Renuncia y nueva designación de técnicos.
- Cambio de empresa constructora.
- Modificaciones de proyecto.
- Documentación en el lugar de la obra o instalación.
- Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos.
- Suspensión de las obras.
- Obligación de comunicar la terminación de las distintas fases de ejecución.
- Abandono o paralización de las obras.
- Obligaciones del propietario al concluirse las obras.
- Ejecución subsidiaria.
- Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones.
- Devolución de depósitos y cancelación de avales.

## 2.3. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Una vez visto el sistema de ejecución, pasamos a describir los derechos y deberes de los

propietarios del suelo, ya que en la exposición de motivos de la ley estatal Ley 7/2002, se dice que es indiscutible su competencia para, como ha reconocido la sentencia del Tribunal Constitucional, regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo.

Con ello se justifica que los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo, se recogen en la citada ley, por lo que entre otras determinaciones de la misma, cumplirán todas las especificaciones de la Ley 7/2.002, y en especial en capítulo II. Artículo 48 a 51.

En el Artículo 51 se recogen los deberes de los propietarios:

- a) destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes.
- b) contribuir a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
- c) conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en el concurren.
- d) en terrenos que pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y urbano no consolidado:
  8. promover su transformación, cuando el sistema de ejecución sea privado.
  9. solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal.
  10. realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.
  11. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los S.G incluidos o adscritos al mismo.
  12. ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
  13. proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
  14. costear y, en su caso ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

En el Artículo 51 también se recogen los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

La iniciativa en la gestión del Sector, corre a cargo de los propietarios que lo suscriben, que disponen de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista.

Con relación a su capacidad de solvencia, hay que decir que se trata de empresas con reconocida trayectoria y experiencia en el sector, y que el proyecto se va a financiar a través de los recursos que se aportarán por los distintos partícipes, utilizando como garantía los solares para salvaguardar el buen fin de las obras de Urbanización.

Las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos asumidos frente al Ayuntamiento se realizarán según el artículo 46 c del Reglamento de Planeamiento.

#### **Plazos para la ejecución del planeamiento y gestión:**

- a) El Plan Parcial, precisa los plazos en que hayan de ejecutarse, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso, las de edificación.
- b) Se estipulan los siguientes plazos máximos:
  - Presentación del Plan Parcial: Julio de 2.005
  - Presentación de los Estatutos y Bases: Tres meses desde la Aprobación Definitiva del PP.
  - Presentación del Proyecto de Compensación: 1 mes desde la constitución de la Junta de Compensación.
  - Presentación de Proyecto de Urbanización e Instrumento a partir de su aprobación,



Instrumento de Equidistribución: 6 meses (máximo) después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial.

Por otro lado, la posible descomposición en fases de la Edificación se presentará con dichos proyectos ya que dependerá en su importante grado, de la demanda en los años futuros.

**Los plazos de la Ejecuciones Materiales, se pueden resumir:**

- Ejecución de la Urbanización: finalización a los 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. (las obras comenzarán 18 meses máximo después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial).

- La Recepción Provisional se realizará con la finalización de las Obras de Urbanización , y la Recepción Definitiva, un año después de la finalización de las Obras de Urbanización.

**3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

Se atendía el presente Plan Parcial en todo momento, a lo especificado en el PGOU de Granada, en su título 7º de sus ordenanzas y que aquí resumimos

**TÍTULO SEXTO. REGULACION DE USOS.**

**CAPÍTULO PRIMERO CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DE SUELO.**

Sección 1ª Aplicación. Definiciones.

Sección 2ª Uso del suelo residencial

Sección 3ª Uso del suelo industrial

Sección 4ª Uso del suelo terciario

Sección 5ª Uso del suelo institucional.

Sección 6ª Uso del suelo Equipamiento Comunitario.

Sección 7ª Uso del suelo de espacios libres.

Sección 8ª Uso del suelo de transporte e infraestructuras básicas.

**CAPÍTULO SEGUNDO USOS DE LA EDIFICACIÓN.**

Sección 1ª. Definición.

Sección 2ª Usos residenciales de la edificación.

Sección 3ª Usos industriales de la edificación.

Sección 4ª Usos terciarios de la edificación.

Sección 5ª Usos institucionales de la edificación.

Sección 6ª Usos de Equipamientos Comunitarios de la edificación.

Sección 7ª Usos de transportes e infraestructuras básicas en la edificación.

**TÍTULO SÉPTIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

**CAPÍTULO 1º. APLICACIÓN.**

**CAPÍTULO 2º. CONDICIONES DE PARCELA**

**CAPÍTULO 3º. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y REFORMA DE LSO EDIFICIOS.**

**CAPÍTULO 4º. CONDICIONES DE CALIDAD , SALUBRIDAD Y SEGURIDAD DE LOS EDIFICIOS.**

**CAPÍTULO 5º. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

**CAPÍTULO 6º. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS.**

**CÁPÍTULO 7º. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.**

**CAPÍTULO 8º. CALIFICACIONES EN SUELO URBANO.**

**CAPÍTULO 9º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.**

**CAPÍTULO 10º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ASOCIACIONES LINEALES.**

**CAPÍTULO 11º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.**



CAPÍTULO 12º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

CAPÍTULO 13º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS.

CAPÍTULO 14º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN PATIO DE MANZANA.

CAPÍTULO 15º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION RESIDENCIAL SINGULAR.

CAPÍTULO 16º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION INDUSTRIAL EN MANZANA.

CAPÍTULO 17º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION INDUSTRIAL AISLADA.

CAPÍTULO 18º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE TERCARIO.

CAPÍTULO 19º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE INSTITUCIONAL PRIVADO.

CAPÍTULO 20º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

CAPÍTULO 21º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACION DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

## **TÍTULO OCTAVO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.**

## **TÍTULO NOVENO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.**

## **TÍTULO DÉCIMO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

### **3.1. ESTUDIOS DE DETALLE/ESTUDIOS DE VIABILIDAD.**

Si en algún caso fuese necesario, dentro de este ámbito, reajustar o corregir alineaciones, rasantes u ordenaciones de volúmenes acomodar o redistribuir edificabilidades en manzanas distintas, o variar la parcelación prevista, siempre dentro de los límites de parcelas mínimas establecidas por el Plan Parcial, y cumpliendo todas aquellas condiciones que asimismo el P.G.O.U. de Granada especifique, se tramitarán para ello Estudios de Detalle, o Estudios de Viabilidad.

Dichos Estudios de Detalle o Viabilidad se redactarán según lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, y Reglamento de Gestión urbanística de la Ley del Suelo y comprendiendo como mínimo una unidad básica de las definidas en el Plan Parcial.

En el caso de cambio de Sistema de Compensación a Cooperación, deberá realizarse el mismo procedimiento que para la aprobación del Plan Parcial, con los mismos pasos administrativos y garantías.

La determinación del Sistema de ejecución la realiza el Plan Parcial, delimitando las Unidades de Ejecución (Art. 149 del TRLS y Art. 38 del RGU).

Teniendo en cuenta el Art. 161 del TRLS que regula el Procedimiento Abreviado para el Sistema de Compensación, y dadas las características de este Plan Parcial, se considera apropiado para eliminar procedimientos, reconduciéndolos a uno solo.

### **3.2. PARCELACIONES.**

La parcelación que habrá de respetarse es la que, en planos, este Plan Parcial propone, referida exclusivamente a las Unidades Básicas.

Esta se denomina como parcelación PRINCIPAL es la básica, y el resultado exacto de la correspondencia con las parcelas catastrales suprimidas cesiones. Esta parcelación, se puede ejecutar, automáticamente, sin necesidad de operación urbanística alguna. Cualquier otra modificación o reorganización necesitará su correspondiente proyecto de edificación ó trámite con la figura urbanística necesaria.

En todo caso, serán los proyectos de reparcelación los que, con su aprobación definitiva definan dichas parcelaciones.

En la parcelación unifamiliar propuesta en el Plan Parcial se podrán dejar libres y/o incorporadas al uso público parcelas o parte de ellas, acumulando su aprovechamiento en otras sin alterar el resto de condiciones de la Unidad Básica a que pertenecen.



Igualmente, se podrán desarrollar, en grupos de viviendas "Actuaciones de Conjunto", en donde la parcela única será aquella en donde se ubique un conjunto de viviendas sin parcela unitaria por vivienda, disfrutando de zonas comunes privadas y ajustando el número de viviendas, como máximo, a la edificabilidad disponible en la citada parcela dividida por el módulo de 100 m<sup>2</sup>.

### **3.3. PROYECTOS DE URBANIZACION, CONDICIONES PARA SU REDACCION Y CONTENIDO MINIMO.**

Será el paso siguiente y definitivo en el desarrollo del Plan Parcial previo al Proyecto de Edificación.

En este sentido, se habrá de tener en cuenta todo lo referente a Urbanizaciones que defina y desarrolle el PGOU 2001 de Granada.

#### **Concepto y Contenido.**

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial. El carácter integral del Proyecto de Urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación, que será como mínimo el del Sector o Polígono aunque incluya solo una de las infraestructuras, o bien a un ámbito más reducido que el de Sector, pero desarrollando todas las infraestructuras que se especifica el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento.

Se incluirán en el Proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, hidrantes, evacuación de aguas pluviales y residuales, y proyecto de arbolado y jardinería de espacios libres con sus correspondientes servicios.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse de acuerdo a la Ley del Suelo y de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

#### **Condiciones Generales.**

En ningún caso los Proyectos de Urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

#### **Condiciones específicas para la redacción de Proyectos de Urbanización.**

- Los Proyectos de Urbanización, contarán al menos con la siguiente documentación:
  - \* Memoria descriptiva de las características de las obras.
  - \* Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
  - \* Planos de proyecto y de detalle.
  - \* Mediciones.
  - \* Cuadro de precios descompuestos.
  - \* Presupuesto.

De cualquier manera, habrán de cumplirse las especificaciones del TITULO 4, CAPITULO 2, sobre Obras de Urbanización, que se señalan en el documento de "Ordenanzas" del Plan General de Ordenación Urbana de Granada.



### 3.4. PROYECTOS DE EDIFICACION. CONTENIDO DOCUMENTAL EXIGIBLE.

Habrá de cumplirse lo especificado en el TITULO 1, CAPITULO 2 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Granada, destacando lo referente a obras de nueva planta.

Los Proyectos de Edificaci3n de dichas obras, contendrán los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentaci3n vigente sobre el uso y edificaci3n del suelo, sin que sea necesaria la inclusi3n de los detalles constructivos o de instalaciones cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se describa y se indiquen los datos que no puedan representarse numéricamente y gráficamente en los planos. Además, cuando en el edificio hubiera de ejecutarse actividades industriales, deberá consignarse la categoría y situaci3n de las mismas, y solicitar licencia de apertura de actividades industriales previstas en el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas, con la documentaci3n que el P.G.O.U. de Granada exige.
- b) Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situaci3n de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que est n situada.
- c) Plano topográfico, a la misma escala con curvas de nivel con equidistancias de un metro, en el que se indique la edificaci3n y arbolado existente.
- d) Plano a escala 1:500, de las construcciones existentes en las fincas colindantes, con expresi3n de los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que para la licencia solicitada puedan derivarse.
- e) Planos de plantas y alzados con las secciones necesarias para su completa inteligencia. Estos planos se dibujarán a escala 1:50 o 1:100, según la menor o mayor capacidad del edificio; estarán acotados y en ellos se anotará y detallar  minuciosamente, en forma gráfica, y también numéricamente, si fuera posible, todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobaci3n.
- f) Indicaci3n de los canales de acceso y de las conexiones de carácter obligatorio, con las redes de distribuci3n existentes y expresi3n de las potencias y caudales necesarios en cada uno de dichos servicios.
- g) Justificaci3n expresa de que el proyecto cumple con la normativa específica que en su caso sea de aplicaci3n.
- h) Presupuesto General por capítulos.

## 4. NORMAS DE EDIFICACION.

### 4.1. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Habrán de cumplirse todas las Condiciones Generales que se especifican en las Ordenanzas del Plan General de Ordenaci3n Urbana de Granada, en el momento de aprobaci3n de este Plan y referidas a los siguientes aspectos:

- Solares y parcelas
  - Solar
  - Parcela edificable o neta
  - Parcela mínima
  - Alineaciones y rasantes
  - Alineaciones oficiales
  - Alineaciones exteriores
  - Alineaciones interiores
- Alineaciones actuales
  - Fincas fuera de línea
  - Finca remetida
  - Rasantes oficiales
  - Rasante del terreno



- Retranqueos
- Alturas
  - Altura de la edificación
  - Altura de piso
  - Altura libre de piso
  - Altura de patios de parcela
  - Altura de edificación abierta, aislada o exenta
  - Altura de edificación unifamiliar
  - Construcciones permitidas por encima de la altura
  - Entreplantas
  - Condiciones de aprovechamiento
  - Superficie ocupada
  - Superficie máxima de ocupación
  - Superficie total edificada
  - Edificabilidad
  - Espacio abierto privado
  - Espacio libre privado
- Patios
  - Patio de manzana
  - Patio de parcela
  - Patios cerrados
  - Patios abiertos
  - Patios mancomunados
- Entrantes, salientes y vuelos
  - Generalidades
  - Cuerpos volados cerrados
  - Balcones o voladizos abiertos
  - Limitación de los voladizos
  - Aleros y cornisas
  - Marquesinas y toldos
  - Tratamientos de los bajos. Reclamos publicitarios.
  - Portadas, escaparates y vitrinas
  - Anuncios y muestras
  - Banderines
  - Pasajes comerciales
  - Cerramientos y cercas

#### **4.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION**

A continuación se recogen las Ordenanzas de carácter particular en cuanto a los tipos de edificación, según su uso detallado.

En este documento del Plan Parcial, quedan detallados aquellos usos que tienen cabida con la propuesta que se realiza y que a continuación se expone, quedando los restantes usos, tal y como en el P.G.O.U. de Granada se aplican, todo ello siempre que exista una transformación de uso.

##### **4.2.1. AGRUPACION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON PATIO (U.P.)**

###### **Definición.**

Se define como agrupación de viviendas unifamiliares aquella ordenación volumétrica de unidades básicas compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías, aisladas, pareadas, adosadas, en línea, escalonadas, superpuestas total o parcialmente, etc..

###### **Ámbito de aplicación.**

Quedan perfectamente definidas en el plano de ordenación correspondiente, las unidades Básicas a las que se les asigna ese uso pormenorizado.



**Condiciones de aprovechamiento.**

Usos: El uso característico que debe ser al menos el 60 % del total.

El resto de usos permitidos y prohibidos habrá de estar de acuerdo con lo establecido en la Normativa de Compatibilidades de Usos y sus cuadros, según la ubicación e intensidad de aprovechamiento de la unidad básica.

**Edificabilidad:**

Será la establecida en la normativa y edificabilidades pormenorizadas y que recogemos a continuación:

Parcela A.....	0,782 m2/m2.
Parcela B.....	0,354 m2/m2.
Parcela C.....	0,782 m2/m2.
Parcela F.....	0,782 m2/m2.
Parcela G.....	0,782 m2/m2.

Edificabilidad Máxima..... 1,00 m2/m2, siempre y cuando se alcance esta edificabilidad trasvasándola desde otras parcelas del plan parcial, mediante Estudio de Detalle, y de manera que la edificabilidad total del Plan Parcial sea la misma.

**Cómputo de la edificabilidad en sótanos.**

El criterio de cómputo de la edificabilidad a conumir en sótanos de carácter individual (no comunitarios) deberá de cumplir los siguientes puntos:

- No computará a efectos de edificabilidad, 40m2 útiles dedicados a aparcamiento de vehículos, ni los locales dedicados a instalaciones de la vivienda, ni los trasteros que cumplan los máximos establecidos en el P.G.O.U. de Granada 1.985.
- El resto de espacios existentes de otros usos, si los hubiera, computarían edificabilidad de la ya fijada en este Plan Parcial, o podrá establecerse compensación monetaria sustitutoria (Art. 64, LOUA) de acuerdo con las normas y criterios que el Ayuntamiento señale.

**Alineaciones y rasantes**

Son las fijadas por el Plan Parcial en los planos y gráficos correspondiente, definiéndose en el plano nº17 "ENVOLVENTES DE LA EDIFICACIÓN", las áreas máximas de movimiento de las edificaciones.

**Vuelos**

No se limitan los vuelos o cuerpos volados ni los porticados, dentro de la Unidad Básica.

**Retranqueos y separaciones de linderos. Longitud máxima de fachadas.**

No se fijan retranqueos a fachada sino que éstos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación. Las edificaciones podrán ajustarse o retranquearse de la alineación exterior establecida por el P.P.

En cualquier caso, las edificaciones no podrán sobrepasar los límites fijados en el plano nº17 ENVOLVENTES DE LA EDIFICACIÓN,

En cuanto a los retranqueos o separaciones entre viviendas, estas serán como mínimo entre fachadas frontales de 6m, y entre fachadas laterales que den a calles peatonales interiores de 4m

La ordenación que recoge el P.P. y su ordenanza gráfica se podrá llevar a efecto sin necesidad de Estudio de Detalle. No será, por tanto, necesaria la redacción de Estudio de Detalle, salvo los supuestos establecidos en el PGOU de Granada.

La longitud máxima de agrupaciones de viviendas no podrá sobrepasar los 40 m lineales, según el art. 7.10.17. de la Normativa del PGOU. Se admiten entalladuras para ese cómputo de al menos 4 metros.

**Parcela mínima.**

En agrupaciones unifamiliares la parcela será de 75 m2 y un frente mínimo de 3,60 metros lineales.

**Ocupación en planta.**

En agrupaciones intensivas la ocupación máxima en planta será del 70 % de la superficie de la parcela.

**Altura de la edificación.**

La altura máxima permitida para las agrupaciones de viviendas unifamiliares es de dos plantas, altura que no podrá superarse salvo en los supuestos contemplados en la normativa del P.G.O.U. de Granada, y en el caso de Torre-Atico que a continuación se detalla. Se entiende que esta altura ha de cumplirse en fachadas superior, inferior y laterales, a rasante de calles, espacios privados comunes, o jardines privados frontales o laterales.

Se podrá realizar una Torre-Ático, de superficie máxima de ocupación del 50% sobre la última planta, o un máximo de 25 m<sup>2</sup>. Esta Torre, se ubicará siempre retranqueándose tres metros de las fachadas y cornisas de la última planta, de tal manera que quede como un elemento independiente de cubierta, aunque sí podrá adosarse a colindantes, como las plantas inferiores.

Sólo podrá plantearse sin retranqueo, a línea de fachada, en las fachadas a calles o espacios libres (públicos o privados) de la zona alta de la ladera, para procurar escalonamientos en el sentido de la inclinación de dicha ladera.

Existe una ordenanza gráfica, que define la aplicación de este principio a la topografía del sector y a las tipologías considerándolas idóneas en este Plan Parcial.

Esta altura superior a la recogida en los planos o a la establecida con carácter general, nunca supondrá un aumento del aprovechamiento asignado, y será la única altura posible a ejecutar por encima de lo establecido en la ordenación gráfica.

**Patios.**

Cuando existen patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas ordenanzas y en las del P.G.O.U. Si estos patios interiores, tuvieran acceso únicamente por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

Podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que se actúe en una unidad básica completa. En caso contrario deberá tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle, siempre que no contradiga las determinaciones del P.G.O.U. a este respecto.

**Aparcamientos.**

Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de local edificado.

Se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.

Los accesos a los garajes podrán realizarse a través del viario peatonal previsto y/o espacios libres. A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios del Plan General.

**Condiciones estéticas.**

Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubique.

**Condiciones de transformación.**

Se atenderán a lo dispuesto en la Ordenanza 3.1.3.m. del Plan General.

**4.2.2. VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PATIO/EQUIPAMIENTO COMERCIAL (U.P/EC) 1 y 2.****Definición.**

Se trata de una alternativa, más densa, a la unifamiliar clásica, en donde se agrupan mediante el sistema de dúplex y viviendas en una sola planta, formando bloques escalonados, compatibles con el desarrollo de los modelos de vivienda ya tratados en el punto anterior. Este uso incluye, en planta baja, el uso de Terciario Comercial obligatorio del Plan Parcial, en el caso de las parcelas designadas como U.P./E.C. 1.



**Ámbito de aplicación.**

Este tipo de ordenación se extiende a las Unidades Básicas así definidas por el P.P. en el plano de usos.

**Condiciones de aprovechamiento.**

Usos: El uso característico, que debe ser al menos el 60 % del total, de este tipo de ordenación es el de vivienda colectiva o unifamiliar tipo "dúplex".

En las plantas bajas podrá ubicarse todo o parte del total edificable para uso terciario y comercial.

El resto de los usos permitidos o prohibidos estarán de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y cuadros de compatibilidad.

**Edificabilidad.**

Será la establecida en el cuadro que recogemos a continuación:

**U.P./E.C 1.**

PARCELA D.....1,547 m2/m2 (incluye 814,00 m2 de Terciario Comercial)

PARCELA E.....1,547 m2/m2 (incluye 662,00 m2 de Terciario Comercial)

**U.P./E.C 2.**

PARCELA H.....0,75 m2/m2

PARCELA I..... 0,70 m2/m2

**Alineaciones y rasantes.**

Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.

**Vuelos.**

Se permitirán vuelos y cuerpos volados según establezca el PGOU de Granada., en toda la alineación de la Unidad Básica, siempre que la obra se realice bajo proyecto único para toda ella.

**Retranqueos y patios abiertos a fachada.**

Se permite libertad de retranqueos de fachada, no dejando, nunca medianerías al descubierto, y cumpliendo siempre la norma gráfica de alturas anexa.

**Parcela mínima.**

La parcela mínima deberá contar, además, con un frente de fachada mayor de 3,60 m. lineales y una superficie de parcela mayor o igual a 75 m2.

Cuando la parcela sobre la que se solicite licencia de edificación sea el resultado de una agregación, subdivisión o parcelación, se considerará parcela mínima a aquella que cumpla las condiciones anteriores.

**Ocupación en planta.**

La edificación ocupará como máximo el 80 % de la superficie de la parcela, pudiendo en

planta baja ocupar el 100% de la superficie de la misma cuando esta planta se destine a un uso distinto del de vivienda.

**Altura de la edificación.**

La altura máxima permitida para la manzana cerrada es la que ha quedado reflejada en el plano correspondiente con las excepciones que se establecen en la Normativa del Plan General.

Con carácter general se ha fijado el siguiente limite

- **cuatro** plantas para la manzana cerrada intensiva en la ordenación **U.P./E.C. 1**
- **tres** plantas para la manzana cerrada intensiva en la ordenación **U.P./E.C. 2.**

Esta altura no podrá superarse salvo en los supuestos contemplados en la N. 6.4.1.c de la



normativa del P.G.O.U. Se permitirá una planta baja diáfana, ocupada solo por soportales y en un 25 % de uso público porticado. Todo ello según el esquema de la ordenanza gráfica de anexo.

En los casos en que se permita una altura mayor de la recogida en los planos o de la establecida con carácter general, nunca supondrá un aumento del aprovechamiento asignado.

#### **Aparcamientos.**

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de locales, construidos dentro de la propia parcela.

Si fuese necesario, los accesos a los aparcamientos podrán realizarse a través de espacios de uso público, siempre que no interrumpan la continuidad de los mismos. A efectos de edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios que el Plan General, establece para garajes.

#### **Condiciones estéticas.**

Las obras de mejora o las edificaciones de nueva planta, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubiquen.

#### **Condiciones de transformación.**

Deberán atenerse a lo dispuesto en la Ordenanza 3.1.3. m del Plan General.

#### **4.2.4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO O INSTITUCIONAL**

Recogemos aquí las condiciones particulares de la edificación que tienen que cumplir las ordenaciones detalladas, referidas a unidades básicas de uso pormenorizado institucional o equipamiento, en cualquiera de sus tipos. En aquello que no se especifique en este capítulo, deberá cumplirse lo establecido con carácter general en el título segundo de las presentes Ordenanzas.

#### **Definiciones.**

Se definen como ordenaciones de carácter institucional a aquellas que se correspondan con instalaciones dedicadas a actividades propias de determinadas entidades institucionales (ejército, universidad, iglesia) reservadas al uso de la propia institución, pudiendo incluir prestaciones de servicios públicos, participando del carácter que es propio de los equipamientos comunitarios.

Se entiende por ordenaciones de equipamiento comunitario aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto infraestructura) necesarios para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad (pública, privada o colectiva).

#### **Tipos.**

Tanto para el uso institucional como para el de equipamiento comunitario se han definido los mismos tipos de uso dentro del uso pormenorizado correspondiente. Estos tipos son los que siguen:

- Centro cívico social
- Centro cultural
- Centro docente
- Centro sanitario
- Centro asistencial
- Centro deportivo
- Centro comercial
- Centro administrativo
- Centro religioso
- Sin especificar

La definición específica de cada uno de estos tipos en la normativa de usos. Las diferente de aprovechamiento entre cada uno de ellos se expone más adelante.

#### **Ambito de aplicación.**

El ámbito de aplicación para cada uno de los tipos de ordenación institucionales o de equipamiento comunitario se corresponde con las unidades básicas así definidas por el Plan Parcial.

#### **Condiciones de aprovechamiento.**

Usos:

El uso característico para cada uno de los tipos, ya sean institucionales o de equipamiento



comunitario, deberá ser al menos el 80% del total, siendo válido para la obtención de este porcentaje cualquiera de los usos institucionales o de equipo.

El resto de usos permitidos o prohibidos habrán de estar de acuerdo con lo establecido en la normativa de compatibilidad de usos y sus cuadros para cada uno de los tipos anteriores.

**Edificabilidad.**

Dependiendo del uso, la edificabilidad será la siguiente:

Equipamiento social:	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Equipamiento docente:	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Equipamiento deportivo:	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

Cuando la instalación institucional o de equipo comunitario tenga unas características tipológicas, constructivas, etc. motivadas por el uso a que esté destinada, que haga necesario alturas de piso superiores a 5 m. incluido forjado, la edificabilidad se medirá sobre los metros cuadrados realmente construidos.

**Condiciones de la edificación.**

Las ordenaciones de carácter institucional o de equipo comunitario dentro de una manzana o unidad básica de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes al tipo de ordenación residencial de que se trate.

Cuando estas ordenaciones se extiendan a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberán cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general sin perjuicio de que siempre que por las características de la instalación sea posible, ésta se podrá asimilar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

Cuando una instalación -institucional o de equipo comunitario por necesidades técnicas, tipológicas o de otro tipo no pueda ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general y particular para el tipo de ordenación correspondiente, podrá proponer la modificación de dichas condiciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle, en el que se deberá justificar detalladamente la necesidad de tal alteración, incluso mediante estudios de impacto medio ambientales.

**Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación**

Son las fijadas por el Plan Parcial en el plano correspondiente.

**Parcela mínima**

Será la que se corresponda con la parcelación del plano correspondiente.

Se considera mínima aquella que tenga una superficie de 100 m<sup>2</sup> y un frente de fachada mayor de 5 metros lineales.

**Ocupación en planta**

La ocupación en planta será igual, o inferior al 100% de la superficie total de la parcela en planta baja y del 80% en el resto de las plantas.

**Aparcamientos**

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, situados dentro de la propia parcela. Los accesos podrán hacerse, si fuera necesario a través de espacios de uso público, siempre que no interrumpan su unidad.

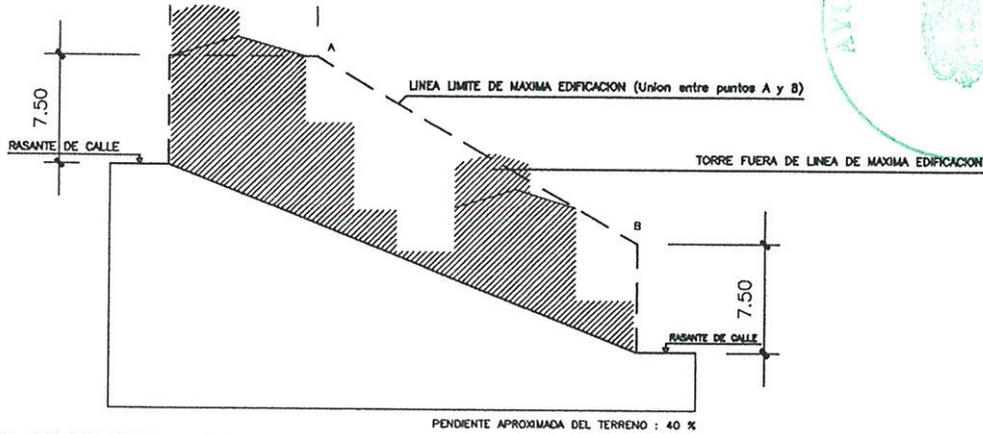
A efectos de su edificabilidad, se utilizarán los mismos criterios que el Plan General establece para garajes.

**Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas**

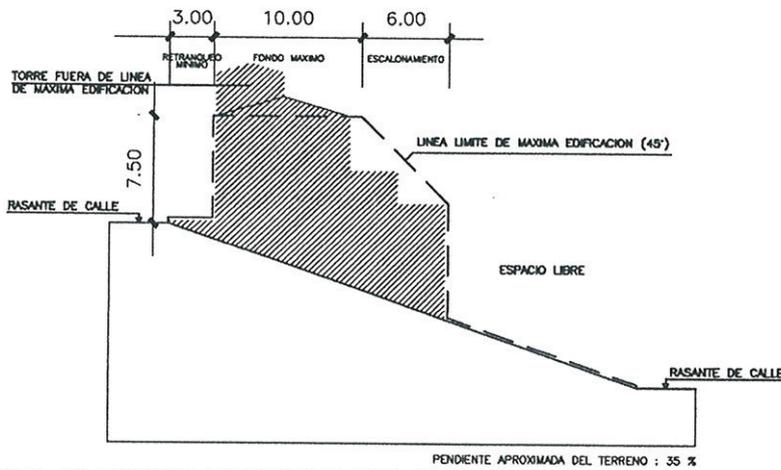
Las edificaciones institucionales o de equipamiento comunitario deberán cumplir las regulaciones establecidas por la normativa de carácter nacional, autonómica provincial y municipal, que específicamente les afecte, en todos sus aspectos.

**Condiciones estéticas**

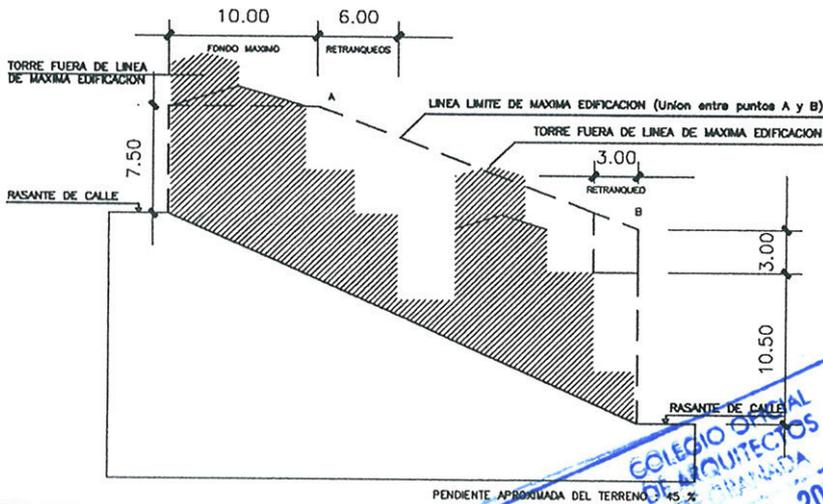
En la medida de lo posible por condiciones técnicas, las obras de mejora o edificaciones de nueva planta, deberán adecuarse a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubique.



ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PATIO (Fachada por calles superior e inferior)



ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PATIO (Fachada por calles superior solo)



ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PATIO / EQUIPAMIENTO COMERCIAL

Granada, Marzo de 2.006

*Handwritten signature of Carlos Quintanilla Moreu*

Fdo. QUINTECT S.L.  
(Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto)





FRAN BERTAPAS

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA PT P-43-2 PGOU 2.001. GRANADA**

**PROMOTOR: COMAREX DESARROLLOS, S.L.**

**ARQUITECTOS: Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.**



## PLAN DE ETAPAS

### PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA PT P-43-2 PGOU 2.001. GRANADA

PROMOTOR: COMAREX DESARROLLOS, S.L.

ARQUITECTOS: Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.

#### INDICE.

1. Introducción
2. Descripción de elementos y actuaciones a ejecutar. División de Etapas. Urbanización. Edificación. Otros. Inclusión de estos elementos en polígonos de actuación.
3. Ordenación de la ejecución de polígonos de actuación. Sistemas de actuación elegidos.

#### 1. INTRODUCCION

En relación con lo especificado en el artículo 13.2.h) de la Ley del Suelo, ha de incluirse como elemento en el presente Plan Parcial, el Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y de edificación.

Por otro lado, se contienen en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, las determinaciones que se han de incluir en el Plan de Etapas, completado con lo que prescribe el artículo 62 del mismo Reglamento. En cada etapa, se ha de prever:

- 1) La duración (referida al inicio de los plazos)
- 2) Obras de urbanización que correspondan
- 3) Reservas de suelo correspondientes a cada equipamiento que se establezca
- 4) Niveles de servicios urbanísticos que permitan la utilización de los terrenos sucesivamente urbanizados.

De otra parte, si hay diferenciación en polígonos, se debe definir el orden de prioridad en el desarrollo de los mismos, señalando el sistema de actuación a aplicar en cada uno.

Además, en el artículo 62.3. del Reglamento de Planeamiento, nos dice que el Plan de Etapas debe atender a que la previsión de creación y utilización del suelo urbanizado edificable que acompaña de las correspondientes dotaciones. De esta manera, una vez conocidas las determinaciones legales que afectan al documento del Plan de Etapas, se define cada una de ellas en los siguientes puntos que a continuación se expresan.

#### 2. DESCRIPCION DE ELEMENTOS Y ACTUACIONES A EJECUTAR. DIVISION DE ETAPAS.

Atendidas la homogeneidad y morfología del Sector, es lógico plantear UNA ETAPA que coincidirá con la delimitación del total del ámbito.

Tanto las conexiones con las redes como las actuaciones conjuntas en infraestructura con Junta de Andalucía, Diputación y Ayuntamiento, en su caso, se hará dentro de la necesaria coordinación con los servicios correspondientes y de los procedimientos del Sistema de Compensación.

En cuanto a los plazos, quedan reflejados en el punto 2.3 de la Memoria.

#### 3. ORDENACION DE LA EJECUCION DE POLIGONOS DE ACTUACION, SISTEMA DE ACTUACION ELEGIDO

El sistema de actuación elegido es el de Compensación, mediante el cual los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización. Los trabajos de



urbanización se desarrollan de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que en su momento apruebe el Excmo. Ayuntamiento, pudiendo ejecutarse con posterioridad a la licencia de edificación de los distintos solares.

En este supuesto, el Excmo. Ayuntamiento exigirá al promotor, si ello es necesario, las garantías oportunas para la implantación de la urbanización, de manera que se cumplan todas las determinaciones del Proyecto.

En cuanto al Sistema de Actuación, y a la vista de las circunstancias enumeradas por el art. 119 de la Ley del Suelo, se establece el de Compensación.

La determinación del Sistema de ejecución la realiza el Plan Parcial, delimitando las Unidades de Ejecución (Art. 149 del TRLS y Art. 38 del RGU).

Teniendo en cuenta el Art. 132 del TRLS que regula el Procedimiento Abreviado para el Sistema de Compensación, y dadas las características de este Plan Parcial, se considera apropiado para eliminar procedimientos, reconduciéndolos a uno solo.

En caso de no realizarse por Sistema de Compensación (Abreviado) por parte de los particulares, el Ayuntamiento, al cumplirse los plazos, podrá iniciar los sistemas de Cooperación, o en su caso, de Expropiación, según las indicaciones que la ley establezca.

Dado que parte del Aprovechamiento Municipal se materializa dentro del ámbito del Plan P-43-2, el instrumento de equidistribución (Proyecto de Compensación) deberá contemplar una finca independiente con el aprovechamiento urbanístico adjudicado al Ayuntamiento, con el fin de que una vez que el suelo sea Urbano, se pueda adjudicar dicho aprovechamiento directamente al Ayuntamiento.

El resto del Aprovechamiento no materializado, quedará a expensas de la decisión municipal de ubicarlo en donde corresponda.

Granada, Marzo de 2.006

Fdo. QUINTECT S.L.  
(Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto)





ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA PT P-43-2 PGOU 2.001. GRANADA**

**PROMOTOR: COMAREX DESARROLLOS, S.L.**

**ARQUITECTOS: Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.**



## ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

### PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA PT P-43-2 PGOU 2.001. GRANADA

**PROMOTOR: COMAREX DESARROLLOS, S.L.**

**ARQUITECTOS: Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.**

#### INDICE

1. Objeto y extensión del estudio
2. Coste de las obras de urbanización e implantación de servicios
- 2.1. Módulos de valoración utilizados. Justificación
- 2.2. Valoración de los costos de ejecución del Plan de Etapas.
  - 2.2.1. Evaluación del costo de Urbanización
  - 2.2.2. Coste de redacción del Plan Parcial
  - 2.2.3. Coste de redacción y dirección de Proyectos de Urbanización
  - 2.2.4. Resumen total de costos
  - 2.2.5. Financiación
  - 2.2.6. Anexo. Plazos y datos económicos-financieros

#### 1. OBJETO Y EXTENSION DEL ESTUDIO

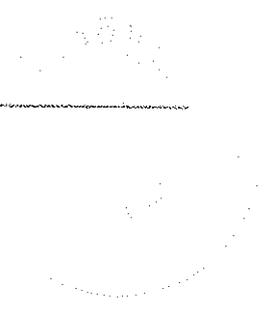
El Estudio Económico que se realiza a continuación tiene por objeto determinar el valor total de las para el acondicionamiento urbanístico del Sector, haciendo hipótesis realistas en base a unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

#### 2. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACION E IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS.

##### 2.1. Módulos de valoración utilizados. Justificación

Ya que no se conoce exactamente la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollará la urbanización, todos los cálculos se refieren al actual estado de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

Los módulos utilizados, por tanto, son los precios aproximados de metros cuadrados lineales, o cúbicos, que en comparación con los facilitados por el Excmo. Ayuntamiento, resultan similares. Son, por tanto, valores reales que solo la variación de mercado, y, por supuesto, la competencia en contratas, podrán aumentar o disminuir.



## 2.2. VALORACIÓN DE LOS COSTOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE ETAPAS

### 2.2.1. Evaluación del Costo de Urbanización

#### Movimiento de tierras

M2 de desbroce, limpieza del terreno y apertura de cajeados en superficie de viales efectuada por medios mecánicos, con una profundidad media de 60 cms., incluso relleno y compactación de superficie resultante, y carga sobre camión de material sobrante y transporte a vertedero.  
A 22,00 €/m<sup>2</sup>

21.796,70 m<sup>2</sup> x 22,00 €/m<sup>2</sup>..... 479.527,40 €

#### Pavimentación de viales para tráfico rodado

M2 de pavimentación de viales, medianas y áreas de circulación en general, formados los viales por sub-base y base granular compactada en., acabado con aglomerado, tratamiento superficial posterior, y aceras de baldosas hidráulicas sobre base de hormigón en masa, con remate perimetral de bordillo granítico ataluzado. y línea de agua de doble hilera de adoquín, incluso p.p. de adecuación de pasos de peatones para minusválidos. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.

A 25,00 €/m<sup>2</sup>

19.386,53 m<sup>2</sup> x 25,00 €/m<sup>2</sup>.....484.663,25 €

#### Señalización

Unidad de señalización vertical y horizontal en red viaria, mediante señales y discos de circulación, la primera y a base de pintura reflectante homologada, la segunda. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento

Unidad..... 75.000,00 €

#### Ajardinamiento

M2 de ajardinamiento de zonas verdes y áreas de juegos, según características a definir en Proyecto de Urbanización, con limpieza y preparación de terreno, aporte de tierra vegetal, abonado y plantación de especies, Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.

A 22,50 €/m<sup>2</sup>

27.497,44 m<sup>2</sup> x 22,50 €/m<sup>2</sup>.....618.692,40 €.

#### Telecomunicaciones

Ml. de conducción para telecomunicaciones, realizada con tubo de P.V.C. rígido en canalización subterránea con guías de alambre para posterior cableado a una profundidad de 40-60 cms., con refuerzo de pasos de calzada, apertura y posterior relleno y compactación de zanja con p.p. de cámara de registro y arquetas, según las instrucciones de las compañías suministradoras. Todo ello realizado según indicaciones del Excmo. Ayuntamiento

A 21,00 €/ml

2.900 ml x 21,00 €/ml.....60.900,00 €

### Abastecimiento, riego e hidrantes

Ml. de red de abastecimiento de agua potable realizada con tubería de fundición dúctil incluso excavación en zanja, lecho de arena, relleno y compactado de la misma, con p.p. de registros, válvulas, bocas de riego, hidrantes y acometidas, todo ello según prescripciones de la Empresa Municipal de Aguas y conexiones a la red general e indicaciones del Excmo. Ayuntamiento  
A 36,00 €/ml

2.300 ml x 36,00 €/ml.....82.800,00 €

### Saneamiento

Ml. de red general de saneamiento con tubería de P.V.C. y de hormigón (diámetro mínimo 400) de 400 mm. de diámetro mínimo con junta de goma, p.p. de sumideros, pozos de registro, cámaras de descarga y conexiones a la red general, incluso apertura de zanja, colocación y posterior relleno y compactación de la misma, realizado según las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales, y compañías suministradoras.  
A 65,00 €/ml.

2.900 ml x 65,00 €/ml..... 188.500,00 €.

### Electrificación y Alumbrado

Ml. de conducción general para electrificación (220/380 V) y alumbrado público, embutida en canalización subterránea de P.V.C. rígido, con guías de alambre para posterior cableado, realizada a una profundidad mínima de 60-100 cm con reforzamiento en pasos de calzada, incluso apertura y posterior relleno y compactación de zanja, con p.p. de registros acometidas así como farolas de alumbrado público tipo municipal, realizado según la normativa aplicable e indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales y empresa suministradora.  
A 30,00 €/ml.

7.000 ml. x 30,00 €/ml..... 210.000,00 €

### Centros de Transformación:

6 Uds.....180.000,00 €

### Instalación de Gas

Ml. de conducción general para instalación de gas, según compañía suministradora e indicaciones del Excmo. Ayuntamiento.  
A 28,24 €/ml.

2.900 ml x 28,24 €/ml..... 81.896,00 €

### Encauzamiento de Acequias

Ud de encauzamiento de Acequia existente, totalmente ejecutado, según indicaciones del Exmo Ayuntamiento de Granada y Comunidad de Regantes.

Ud. ....90.000,00€

### Desmontaje y soterramiento de Línea Telefónica Aérea

Km. De desmontaje y soterrado de la línea aérea de Telefonía, incluso realización de zanja de



excavación a una profundidad media de 80-100 cm. Con refuerzo en pasos de calzada, y posterior relleno y compactación de la zanja, con p.p. de registros, según instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales y de la Compañía Suministradora.

0,23 Km. x 80.000,00 €/Km..... 18.400,00 €.

### Desmontaje y soterramiento de Línea de A. T.

Km. De desmontaje y soterrado de la línea aérea de Alta Tensión, también de Alta Tensión bajo tubo; incluso realización de zanja de excavación a una profundidad media de 80-100 cm. Con refuerzo en pasos de calzada, y posterior relleno y compactación de la zanja, con p.p. de registros, según instrucciones de los Servicios Técnicos Municipales y de la Compañía Suministradora.

0,71 Km. x 100.000,00 €/Km..... 71.000,00 €.

### Acondicionamiento de terrenos de cesión obligatoria

15.326,55 m2 x 6,00 €/m2.....91.959,30 €.

### RESUMEN GENERAL DE URBANIZACION

Movimiento de tierras.....	479.527,40 €
Pavimentación.....	484.663,25 €
Señalización.....	75.000,00 €
Ajardinamiento.....	618.692,40 €
Telecomunicaciones.....	60.900,00 €
Abastecimiento.....	82.800,00 €
Saneamiento.....	188.500,00 €
Electrificación y Alumbrado.....	210.000,00 €
Centros de Transformación.....	180.000,00 €
Instalación de Gas.....	81.896,00 €
Encauzamiento de Acequias.....	90.000,00 €
Desmontaje y Soterrado de Línea Telefónica Existente.....	18.400,00 €
Desmontaje y Soterrado de Línea de Alta Tensión Existente.....	71.000,00 €
Acondicionamiento de terrenos de cesión obligatoria .....	91.959,30 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL.....</b>	<b>2.733.338,35 €</b>

Asciende el presupuesto de Ejecución Material a la cantidad de dos millones setecientos treinta y tres mil trescientos treinta y ocho euros con treinta y cinco céntimos de euro (2.733.338,35 €).

#### 2.2.2. Coste de Redacción del Plan Parcial

Los honorarios técnicos de Redacción del Plan Parcial, en este caso se calculan según Tarifa Colegio Oficial Arquitectos (Sistema Cuota Variable).

#### 2.2.3. Coste de redacción y dirección del Proyecto de Urbanización

Los honorarios técnicos de Redacción del P. De Urbanización, en este caso se calculan según Tarifa Colegio Oficial Arquitectos (Sistema Cuota Variable).

#### 2.2.4. Resumen total de costos

Presupuesto de Ejecución Material.....	2.733.338,35 €
Redacción Plan Parcial.....	41.125,90 €
Proyecto y dirección de Urbanización.....	59.933,00 €
Gastos de Gestión (Compensación, Reparcelación, y Equidistribución) .....	27.045,00 €
Gastos de Contribución a cargo de la Redacción del P.43-2 .....	35.180,00 €

(En esta estimación de costos no están incluidas tasas, licencias o impuestos municipales).

TOTAL GASTOS ..... 2.896.622,25 €

### 2.2.5. Financiación

Según se ha indicado con anterioridad, la implantación de las obras de urbanización corren a cargo de los propietarios del suelo, ya que se trata de un Polígono de promoción privada y uso mayoritariamente residencial.

La iniciativa en la gestión del P-43-2, corre a cargo de la empresa PRS, S.L., sociedad que dispone de recursos y medios propios para hacer frente a la inversión prevista. Esta sociedad es propietaria de una importante parte del Polígono UE-A como suelo lucrativo.

La ejecución de las obras que el Ayuntamiento prevea con este P.P. en vías e infraestructuras propiedad de otros Organismos o Entidades serán ejecutadas por aquellos a través de los cauces que el Excmo. Ayuntamiento disponga. Aquellos que correspondan a la Empresa Promotora, quedarán previstos en el Proyecto de Urbanización como obras a ejecutar por el citado propietario.

Asimismo, serán de cuenta del Promotor, todas las conexiones de la infraestructura de Agua, Saneamiento y Electricidad, en las condiciones que la ley establezca.

Granada, Marzo de 2.006



Fdo. QUINTECT S.L.  
(Carlos Quintanilla Moreu, Arquitecto)



**PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA PT P-43-2 PGOU 2.001. GRANADA**

**PROMOTOR: COMAREX DESARROLLOS, S.L.**

**ARQUITECTOS: Quintect Arquitectura y Urbanismo S.L.**



REFORMADO DEL PLAN PARCIAL EN TRANSICION PT P43-2 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA  
VISTA AEREA 1



REFORMADO DEL PLAN PARCIAL EN TRANSICION PT P43-2 DEL P.G.O.U./2.001 DE GRANADA  
VISTA AEREA 2